

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 21.03.2023

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset /TeA	8
6 § Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2022 / TeA	9
- Vuosikatsaus 2022, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta	10
7 § Asemakaavan muutos 002506 ja tonttijako, 88 Vallinoja / Lehmustontie osa 2 / TLA	37
- 002506 asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023, Lehmustontie osa 2	41
- 002506 selostus, asemakaavamuutos 14.2.2023, Lehmustontie osa 2	42
8 § Asemakaavan muutos 002517 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus / TLA	100
- 002517 asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023, Jokiniemen kampus	104
- 002517 selostus, asemakaavan muutos 21.3.2023, Jokiniemen kampus	105
- 002517 koonti mielipiteistä 13.6.2022, Jokiniemen kampus	177
9 § Asemakaavan muutos 002504 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA	180
- 002504 asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023, Kuohukuja 1-3	183
- 002504 selostus, asemakaavamuutos 21.3.2023, Kuohukuja 1-3	184
10 § Asemakaava 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan kinkerit / TLA	250
- 251400 asemakaavaehdotus 21.3.2023, Vehkalan kinkerit	253
- 251400 selostus, asemakaava 21.3.2023, Vehkalan kinkerit	254
11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäki liitosalue / TLA	305
- 860900 asemakaavaehdotus 21.3.2023, Nikinmäki liitosalue	307
- 860900 selostus, asemakaava 21.3.2023, Nikinmäki liitosalue	308
12 § Asemakaavan muutos 002398 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vaakapuisto / TLA	330
- 002398 asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023, Vaakapuisto	334
- 002398 selostus, asemakaavamuutos 21.3.2023, Vaakapuisto	335
- 002398 lausunto ja vastine 21.3.2023, Vaakapuisto	397
13 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 §1447 / Klaukkalantie 27 / TLA	399
- Suunnittelutarveratkaisu 14.12.2022 §1447_henkilötiedot peitetty	403
- Ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä	406
- Sijainti- ja ympäristökartta	407
14 § Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / TLA	409
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7.12.2022, nro: H6993/2022/Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b	416
- Suunnittelutarveratkaisu 9.2021 § 1088 liitteineen_henkilötiedot peitetty	424

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 21.03.2023

- Leikkauspiirustus / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	437
- Havainnekuvia / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	438
- Profiilileikkauksia / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	439
- Kartoitetut arvopuut / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	440
- Ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088	441
- Oikaisuvaatimukset (4 kpl) suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088_henkilötiedot peitetty	443
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	457
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	458
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	460
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	461
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	466
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	467



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 21.3.2023 klo 17.00–19.05
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	-	Nevala Jukka	x
Hartikainen Janne	x	Isberg Jeppe	
Haverinen Soili	x	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	-	Järveläinen Anu	x
Karhu Suvi	x	Liinakoski Eija	
Kostilainen Anniina	x	Manninen Aleksi	
Merelä Mikko	x	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x	Rautavaara Maija	
Rahkala Ville	x	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Abdi Faysal	-	Tammi Visa	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Mehtälä Henri	x	Parvinen Lili	-
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x (klo 17.00-17.30, §:t 1-3)	
Yläjääski Marjaana, aluearkkitehti		x (klo 17.00-18.05, §:t 1-3)	
Niva Seppo, asemakaava-arkkitehti		x (klo 17.00-18.05, §:t 1-3)	
Huhtala Tuuli, asemakaava-arkkitehti		x (klo 17.00-18.05, §:t 1-3)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 24.3.2023 klo 11.00 mennessä

Anniina Kostilainen

Suvi Karhu

Pykälä 13 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 27.3.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Jari Jääskeläinen (varalla Anniina Kostilainen ja Mikko Merelä) ja Suvi Karhu (varalla Tuomas Mutanen ja Antti Suni).

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 24.3.2023 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Anniina Kostilainen ja Suvi Karhu, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 24.3.2023 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 8 / Asemakaavan muutos 002517 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus / Kiinteistöjohtaja Antti Kari, aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, asemakaava-arkkitehdit Seppo Niva ja Tuula Huhtala

Asia 6 / Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

13.3.2023

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002529	Koillis-Vantaan liikuntahalli	21.2.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/koillis-vantaan-liikuntahalli-metsolaan
002538	Unikkotie 10 ja 12	9.3.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tikkurilassa-unikkotielle-asuinkerrostaloja
002540	Puutarhatien päiväkoti	9.3.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/puutarhatien-paivakoti-koivuhakaan
261600	Pohjois-Koivurinne	9.3.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/pohjois-koivurinteent-pientaloalue-taydentyy
002483	Etelä-Koivurinne	10.3.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/etela-koivurinteessa-katuajajestelyja-ja-asumista
002558	Päiväkummun pientalotontit ja virkistysalue	10.3.2023	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/paivakummun-pientalotontit-ja-virkistysalue



5 §

Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset /TeA

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 16/2023 Kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajan sijaisten määrääminen
27.2.2023 alkaen

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 21.3.2023 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2022 / TeA

VD/1296/02.01.02.00/2023

TeA/JH

Vuosikatsauksessa toimiala raportoi talousarvion sekä sitovien tavoitteiden ja strategisten päämäärien toteutumista käyttötalouden ja investointien osalta. Esitetään merkittäväksi tiedoksi vuoden 2022 vuosikatsaus kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Käyttötalouden toimiala yhteensä on otsikoitu vuosikatsauksessa:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2022
2. Talousarvion toteutuminen 2022

Käyttötalouden tehtäväalueet on otsikoitu:

1. Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen
2. Talousarvion toteutuminen
3. Tunnusluvut

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisessa toiminnassa ei ole investointeja.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2022 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vuosikatsaus 2022, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VUOSIKATSAUS 2022

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-
LAUTAKUNTA
21.3.2023**

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA.....	3
Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2022	3
Talousarvion toteutuminen 2022	6
 14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ.....	8
Toiminnan kuvaus	8
14 10 Kaupunki ympäristö lautakunta	8
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	8
Talousarvion toteutuminen	9
14 20 Yhteiset palvelut	10
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	10
Talousarvion toteutuminen	11
14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö	11
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	12
Talousarvion toteutuminen	17
Tunnusluvut.....	18

Liitteet:

Liite 1: Sitovat tavoitteet 2022, Kaupunki ympäristö

Julkaisija

Vantaan kaupunki

3/2023

Kaupunki ympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Aviapolis x, Sakari Manninen

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

1 000 EUR	Talousarvio 2022	Toteuma 1-12/2022	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	279 484	288 885	103	-9 401
TOIMINTAKULUT	-265 736	-266 241	100	505
TOIMINTAKATE	13 748	22 644	165	-8 896

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2022

Vuoteen 2022 kaupunkiympäristön toimialalla lähdettiin tuoreen valtuustostrategian innoittamina. Valtuustostrategiasta johdettiin toimialan keskeisiksi painopistealueiksi kaupunkikeskustojen kehittäminen, Vantaan ratikan suunnittelu, pientaloasumisen lisääminen, resurssiviisauden tiekartan toteuttaminen, kaupungin talouden vahvistaminen rakennetun omaisuuden hallinnalla, ja elinkeinoelämän mahdollisuuksien ja yritysten sijoittumisen tukeminen maankäytön keinoin.

Ukrainan kriisin johdannaiset, kuten rakennuskustannusten, energian hinnan ja korkojen nousu vaikuttivat vuonna 2022 rakentamisen volyymiin ja kaupunkikehityshankkeiden etenemiseen myös Vantaalla. Materiaalien saatavuushaasteet hidastivat rakennushankkeiden etenemistä.

Myönnettyjen rakennuslupien määrä etenkin kerrostalorakentamisen kohdalla hidastui, mutta vasta vuoden jälkipuoliskolla. Vantaan onnistui ylittää sille MAL-sopimuksessa asetettu 2640 asunnon vuotuinen asuntotuotantotavoite selvästi: kaupunkiin valmistui noin 3300 uutta asuntoa. Myös pientaloasuntojen valmistuminen oli vilkasta: pientaloasuntoja, eli omakoti-, pari- ja rivitaloasuntoja valmistui jopa 643 kappaletta.

Vantaa jatkoi kestävästä kasvuaan: viime vuonna kaavoitetusta uudesta asumisesta noin 95 % sijoittui kestävästä kasvun joukkoliikennevyöhykkeelle. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitettiin noin 33 % kaavoitetusta maa-alasta. MAL-sopimuksen uuden asuntokerrosalan 240 000 kerrosneliömetrin tavoitteesta toteutui hieman yli puolet, noin 142 000 kerrosneliömetriä. Kaavoitusta viivästytti yleisen heikkenevän rakentamisen suhdanteen lisäksi muun muassa luontoarvoihin liittyvät lisäselvitykset ja sopimusneuvotteluiden pitkittyminen.

Helsingin hallinto-oikeus päätti kesällä hylätä valtaosan Vantaan uuteen yleiskaavaan kohdistuneista valituksista, ja kaavan voimaantuloa päästiin valmistelevaan vuoden 2023 alkuun. Uusi yleiskaava viitoittaa Vantaan kestävästä kasvusta tuleville vuosikymmenille.

Keskustojen kehittämistä luotsaavat uudet projektijohtajat aloittivat työnsä syksyllä. Vantaan jokaista keskustaa kehitetään nyt aluearkkitehti ja projektijohtaja - työparivetoisesti. Keskustojen kehittämissuunnitelmat valmistuvat vuoden 2023 aikana.

Vantaan ratikan suunnittelu eteni kaikilla kolmella suunnittelun tasolla: ratikasta valmistui hyväksymiskäsittelyyn sen kaupunkikehityksen potentiaalia kuvaava kaavarunko, lukuisia ratikalle tilaa katuverkolta varaavia asemakaavamuutosehdotuksia sekä katusuunnitelmaehdotuksia. Ratikan vaikutusten arviointia tehtiin aktiivisesti. Hankkeesta valmistui useita selvityksiä, mm. ratikan kiinteistötaloudellisista vaikutuksista ja ratikan vaikutuksista meluun, tärinään ja muuhun liikenteeseen. Hankkeen suunnittelu on pysynyt aikataulussa, ja vuonna 2022 ratikka alitti sille myönnetyn suunnittelumäärärahan. Ratikan rakentaminen tuodaan päätöksentekoon vuoden 2023 aikana.

Vantaata kohti vuoden 2030 hiilineutraaliutta viitoittavan resurssiviisauden tiekartan päivitys hyväksyttiin valtuustossa keväällä 2022. Päivityksessä vahvistettiin etenkin monimuotoiseen luontoon liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Vantaa sai A-luokituksen kaupunkien ilmastotyötä arvioivassa kansainvälisessä CDP-listauksessa. Lisäksi Ympäristöministeriö palkitsi Vantaan kolmesta sitoumuksesta, jotka koskivat päästöttömiä työmaita, päiväkotien kemikaalialtistuksen vähentämistä ja kestävästä purkamisesta. Kaupunkiympäristön toimialalle myönnettiin Ekokompassi-sertifikaatti.

Tikkurilan väritehtaan alueesta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu kumppanuushankkeena yhdessä Tikkurila Oyj:n kanssa. Kaupungin toimitalohanke Tikkurilan Kielotie 13 keskeytyi kannattamattomana. Keskeiselle paikalle Tikkurilan keskustassa suunnitellaan nyt uutta hyvinvointikeskusta.

Useita vuosia kestänyt maankäyttö- ja rakennuslain uudistus kariutui osittain, kun vain rakentamiseen liittyvä osio eteni. Lisäksi valmisteltiin digitalisaatiota edistävää lakia. Näiden odotetaan etenevän vuoden 2023 alussa. Uusi luonnonsuojelulaki hyväksyttiin. Nämä yhdessä tuovat muutoksia toimialan työhön. Lakiuudistusten

keskeisiä tavoitteita kuten ilmastoasioita, energiamuutosta, luontokadon pysäyttämistä ja digitalisaatiota ennakoidaan jo toiminnassa. Muun muassa MATTI-järjestelmää kehitetään jatkuvasti: viime vuonna MATTI-järjestelmän visiota kirkastettiin muotoon: innovatiivinen ja älykäs digikaupunki tehdään yhdessä.

Kaupunkiympäristön toimialan johdolla Vantaalla ryhdyttiin loppuvuoden kiristyvässä energiansaatavuustilanteessa uusiin energiansäästötoimenpiteisiin, kuten toimitilojen sisälämpötilojen laskeminen ja ulkovalaistuksen vähentäminen. Myös pidemmän aikavälin energiansäästötoimia on suunnitelmallisesti viety eteenpäin: viime vuonna öljylämmityksestä luovuttiin Vierumäen ja Jokivarren kouluissa, ja useisiin koulu- ja päiväkotiloihin vaihdettiin led-valaistus.

Toimitilainvestoinneista valmistuivat muun muassa Jokiniemen alakoulun ja Kilterin koulun mittavat remontit. Useita uusia päiväkoteja valmistui, ja on edelleen rakenteilla. Monia päiväkoteja myös remontoitiin. Aviapolis X -tapahtumatila valmistui Aviapoliksen juna-aseman tuntumaan.

Katu- ja puistohankkeista muun muassa Länsi-Vantaan bussiliikennettä sujuvoittava uusi Luhtitie avattiin liikenteelle, Kuusijärvellä rakennettiin pysäköintialuetta, pulkkamäkeä ja esteetön grillipaikka. Tikkurilan jokirannan rakentaminen jatkui, ja rannan puistoalueet palkittiin Suomen Viherympäristöliiton toimesta vuoden ympäristörakenteena 2022.

Myönteisen erityiskohtelun ohjelman ja osallistuvan budjetoinnin toimenpiteinä Havukoskella, Länsimäessä ja Mikkolassa lisättiin asukkaiden toiveiden mukaisesti roska-astioita, istutettiin puita, kesäkukkia ja niittykasveja. Mikkolassa parannettiin myös valaistusta ja lisättiin penkkejä. Koivutoria kunnostettiin, ja katutaidereittejä siistittiin useilla alueilla.

Vuosi 2022 oli poikkeuksellinen myös lumimäärällä mitattuna: talven 2021-2022 aikana sääolot haastoivat katujen kunnossapitoa ja katuverkolta kuljetettiin lumenvastaanottopaikoille yli 54 000 kuormallista lunta, keskimääräisen 15 000 kuorman sijaan.

Vuoden aikana valmisteltiin hyvinvointialuemuutokseen liittyviä toimitilojen ja sosiaalitoimen käytössä olevien asuntojen vuokrasopimuksia sekä niiden siirtoa. Lisäksi tehtiin hyvinvointialueelle siirtyvien kaupungin omistamien kohteiden myyntiin liittyviä valmisteluja.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen

Toimialalle asetetuista sitovista tavoitteista toteutuivat täysin:

- Vantaan maa- ja asuntopoliittinen ohjelma päivitetään
- Kiertotaloutta edistetään
- Kaupunkikeskustoja ja vanhoja lähiöitä kehitetään
- Valmistuvien pientalojen määrä nousee 450 asuntoon

Osittain toteutuivat:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja, maanvuokratuloja ja sopimuskorvauksia yhteensä 45 miljoonaa euroa
- Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet sekä esteettömyysvaatimukset ovat vaatimusten mukaisia ja sisäilmaoireilu hallinnassa
- Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030 (Hiilineutraali Vantaa 2030)
- Kestävät liikkumismuodot kasvavat –tavoite ei toteutunut
- MAL-tavoitteet toteutuvat
- Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti.

Tikkurilan toimitilahanke etenee aikataulussa-tavoite ei toteutunut lainkaan.

Talousarvion toteutuminen 2022

Vuoden 2022 aikana toimialalla tehtiin seuraavat kaupunginvaltuuston hyväksymät talousarviomuutokset käyttötalousosaan:

- Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueella rakennusvalvonnan tuottoja alennettiin 0,5 milj. euroa.
- Kadut ja puistot palvelualueella maankäyttökorvausten tuottoja alennettiin 7 milj. euroa ja katujen kunnossapidon toimintakuluja korotettiin 4 milj. euroa.
- Kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja alennettiin 6,4 milj. euroa maanmyyntivoittojen osalta, ja toimitilojen kiinteistönhoidon ja ylläpidon sekä kunnossapidon toimintakuluja korotettiin 1,5 milj. euroa.

- Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköiden tuottoja alennettiin 5,2 milj. euroa kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myyntien osalta.
- Kaupungin ympäristön toimialalle kohdennettiin 381 400 euroa määrärahoja kattamaan vuoden 2022 palkkaratkaisun vaikutuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouteen tehtiin vuonna 2022 määrärahasiirtoja seuraavasti:

- Vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja lisättiin 242 366 euroa talousarvioon.
- Myönteisen erityiskohtelun (MEK) määrärahoja kohdennettiin 60 360 euroa kadut ja puistot palvelualueelle.

Toimialan käyttötalouden tulot ylittivät muutetun talousarvion 9,4 miljoonaa euroa. Maanlajitysmaksutuotot ylittivät talousarvion ja lumen vastaanottomaksut olivat tavanomaista suuremmat. Lisäksi maanmyyntivoittoja ja maanvuokratuottoja toteutui muutettua talousarviota enemmän. Toimintakulut ylittivät muutetun talousarvion 0,5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristön alaisen toiminnan investointeihin tehtiin MEK-määrärahasiirtoja julkiseen käyttöomaisuuteen (Koivutorin kunnostus, katutaidekohteet ja Mikkolan valaistuksen parantaminen) 66 640 euroa ja rakentamisen investointeihin (Kytöpuiston koulun piha) 15 445 euroa.

Vuoden 2022 talousarvioon esitettiin seuraavat talousarviopoikkeamat kaupunkitilalautakunnan alaisessa toiminnassa:

- Kaupunkitilalautakunnan alaisten bruttoyksikköjen käyttötalouden toimintakulut yhteensä ilman joukkoliikennettä ylittivät muutetun talousarvion n. 3,35 milj. euroa.
- Julkisen käyttöomaisuuden investointimenot ilman ratikkaa ylittivät talousarvion n. 6,3 milj. euroa.

Toimialan investointimenot alittivat talousarvion noin 12,7 milj. euroa. Alitus kohdistui pääosin toimitilarakentamiseen, ja johtuu usean hankkeen aloituksen siirtymisestä myöhempään ajankohtaan sekä joidenkin toteutuneiden hankkeiden budjettien alituksesta. Hankkeita viivästyttivät erityisesti henkilöstöresurssien ja väistötilojen puute, rakentamiskelpoisten toimitilatonttien pula ja asemakaavoituksen eteneminen.

14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Tero Anttila

Toimielin: Kaupunkiympäristölautakunta

Puheenjohtaja: Anssi Aura

1 000 EUR	Talousarvio 2022	Toteuma 1-12/2022	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 274	5 776	110	-502
TOIMINTAKULUT	-14 812	-14 687	99	-125
TOIMINTAKATE	-9 538	-8 911	93	-628

Toiminnan kuvaus

Kaupunkiympäristölautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkiympäristölautakunta, yhteiset palvelut sekä kaupunkirakenne ja ympäristö.

14 10 Kaupunkiympäristölautakunta

1 000 EUR	Talousarvio 2022	Toteuma 1-12/2022	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTAKULUT	-107	-145	136	38
TOIMINTAKATE	-107	-145	136	38

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkiympäristön lautakunnan tehtäviin ei ole tullut muutoksia vuoden 2022 aikana. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta vastaa kaupunkirakenteen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, kaavoituksesta ja ympäristövastuullisuuden kehittämisestä. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto vastaa rakennuslupa- ja valvontaviranomaisen tehtävistä sekä ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon kunnallisista viranomaistehtävistä.

Kaupunkiympäristölautakunta kokoontui vuoden 2022 aikana yhteensä 12 kertaa käsitellen 180 asiaa (15 asiaa per kokous). Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto kokoontui vuoden aikana 13 kertaa käsitellen 168 asiaa (noin 13 asiaa per kokous). Sekä lautakunnan että jaoston kokousmäärät pysyivät ennallaan suhteessa aikaisempaan, mutta kokousten keskimääräisessä asiamäärässä oli lievää nousua.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli vuoden aikana useita merkittäviä kaavahankkeita sekä kaupunkiympäristöön ja kestävään kehitykseen liittyviä asioita. Kaavoituksessa Vantaan ratikkaan liittyvien kaavatöiden rooli oli merkittävä. Kaupunkiympäristölautakunta asetti alkuvuodesta 2022 nähtäville ratikan kaavarungon, minkä lisäksi lautakunta käsitteli liki jokaisessa kokouksessaan ratikan katualueisiin liittyviä asemakaavamuutoksia. Vanhoja keskustoja kehitettiin täydennysrakennushankkeiden avulla. Tikkurilan alueella hyväksyttiin mm. Neilikkatie 17 ja Suopursuntien kaavamuutokset ja Länsi-Vantaalla Laajakorvenkuja 8 ja 10 kaavamuutos. Länsimäen keskustan kaavarunko hyväksyttiin loppuvuodesta 2022. Kivistön keskusta-alue laajeni Lumikvartsin ja Kvartsikulman kaavahankkeilla. Elämyspalveluiden kaavoittaminen oli yksi vuoden teemoja. Aviapoliksessa hyväksyttiin Backaksen elämyskeskuksen, Länsi-Vantaalla Vantaankosken myllyn ja Kivistössä tapahtuma-areenan (Arena 3.3.) kaavamuutos. Työpaikkahankkeista merkittävin oli Okmeticin laajennus Piitiellä Tikkurilassa. Ympäristöasioista merkittävin kaupunkiympäristölautakunnassa vuoden aikana käsitelty asia oli resurssiviisauden tiekartan päivittäminen, joka tulee ohjaamaan Vantaan hiilineutraaliksi etenemistä kuluvan valtuustokauden ajan.

Kaupunkiympäristölautakunnalle järjestettiin varsinaisten kokousten lisäksi mm. Toimialan lautakuntien yhteinen iltakoulu maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivittämiseen liittyen sekä opintomatka Göteborgiin. Opintomatkan pääteemoina olivat täydennysrakentaminen ja monikeskustainen kaupunkirakenne, minkä lisäksi matkan aikana tutustuttiin mm. alueen joukkoliikennehankkeisiin, lähiöiden kaupunkikehityshankkeisiin sekä lentokenttäkaupungin kehittämiseen. Lautakunnan varsinaiset kokoukset järjestettiin pääosin hybridikokouksina, eli suurin osa jäsenistä osallistui kokouksiin etäyhteydellä.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkiympäristölautakunnan toimintakulut ylittivät talousarvion 38 482 euroa. Palvelujen ostoja ja henkilöstökuluja toteutui budjetoitua enemmän.

14 20 Yhteiset palvelut

1 000 EUR	Talousarvio 2022	Toteuma 1-12/2022	Toteuma-%	Talousarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT		8		-8
TOIMINTAKULUT	-2 304	-2 962	129	658
TOIMINTAKATE	-2 304	-2 955	128	650

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Yhteiset palvelut järjesti useita toimialatasoisia koulutuksia vuoden 2022 aikana sekä ostopalveluina että omin voimin. Lyhyitä koulutuksia ja tietoiskuja järjestettiin niin toimialan henkilöstölle kuin esimiehillekin. Lisäksi toimialan omista prosesseista järjestettiin laajempi koulutuskokonaisuus. Toimialatasoisten koulutusten teemoissa korostuivat etenkin digi- ja vuorovaikutustaitojen kehittäminen, työhyvinvoinnin tukeminen sekä työssä jaksaminen. Myös toimialatasoiseen perehdytykseen kiinnitettiin erityistä huomiota koulutusten järjestämisessä.

Yhteiset palvelut tukivat palvelualueita hallinnolliseen muutoksenhakuun sekä yksityisoikeudellisiin riita-asioihin liittyvissä oikeudenkäynneissä. Yhteisissä palveluissa oli hoidettavana tilikauden aikana yhteensä 17 oikeudenkäyntiä, joita käsiteltiin hallintotuomioistuimissa, yleisissä tuomioistuimissa tai erityistuomioistuimissa. Oikeudenkäynnit hoidettiin pääosin toimialan omien lakimiesten toimesta.

MATTI-järjestelmässä vuosi 2022 oli jo toinen kokonainen vuosi, kun kaikki käyttöönotetut prosessit ja tiedot ovat olleet tuotantokäytössä. Vuoden aikana toimialan operatiivisia prosesseja käynnistyi MATTI-alustalla reilu 10 000. Vuoden 2022 aikana päivitettiin MATTI-visio ja -tavoitteet valtuustokauden ajaksi 2022–2025. MATTI-vision, Innovatiivinen ja älykäs digikaupunki tehdään yhdessä, tavoitteina MATTI toimialan yhteisenä työkaluna, tiedolla johtaminen, tiedon elinkaari, sujuvat prosessit, yhteistyö ja vuorovaikutus myös kuntalaisten ja kumppanien kanssa sekä työn tehostaminen automaatioiden avulla.

Vuonna 2022 toteutettiin esimerkiksi Vantaa.fi -integraatio, jossa kaavojen verkkosivuille saadaan tietoja ja dokumentteja suoraan MATTI-järjestelmästä. Tiedolla johtamista ja yhteistyötä vahvistettiin myös luottamushenkilöiden suuntaan,

kun kaupunkiympäristölautakunnalle julkaistiin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tilannekuvat, jotka luetaan suoraan ajan tasalla olevista MATTI-tiedoista.

Yhteisten palveluiden johdon assistenttipalvelut -tiimi on työskennellyt johdon tukena, ja kehittänyt aktiivisesti toimialan tukipalvelu- ja toimintaprosesseja, kuten johtoryhmien vuosikelloja ja ilkeilyvahinkojen laskutusta. Johdon assistenttipalvelut -tiimi on vuoden 2022 aikana tarjonnut työtä myös palkkatukityöllistetyille sekä näyttötutkintoa suorittavalle harjoittelijalle.

Talousasioiden hoito muuttui uuden SAP BW-järjestelmän myötä toimialalla, taloussuunnittelun ja ennusteiden viemistä järjestelmään keskitettiin talous- ja hallintopalveluiden taloustiimille.

Viestintä- ja vuorovaikutustiimissä työskentelyn painopisteinä ovat olleet muun muassa Vantaan ratikan suunnitteluun liittyvä viestintä ja vuorovaikutus sekä resurssiviisauden teemoista viestiminen. Tiimi koordinoi myös Vantaa.fi -sivuston uudistusta toimialan sisältöjen osalta. Uudistettu sivusto julkaistiin keväällä 2022.

Yhteiset palvelut vastasivat myös toimialan valmiussuunnitelman päivittämisen koordinoinnista.

Taloussarvion toteutuminen

Yhteisten palveluiden toimintakulut ylittivät muutetun taloussarvion n. 0,7 miljoonalla eurolla, mihin vaikutti erityisesti Kielotie 13 hankkeesta aiheutuneet ennakkoimattomat kustannukset. Yhteisiin palveluihin kohdennettiin määrärahamuutoksia 9 905 euroa koululaisten ja opiskelijoiden kesätyömäärärahaa ja 18 500 euroa vuoden 2022 palkankorotusvaikutuksia varten.

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö

1 000 EUR	Taloussarvio 2022	Toteuma 1-12/2022	Toteuma-%	Taloussarvio - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 274	5 769	109	-495
TOIMINTAKULUT	-12 401	-11 579	93	-822
TOIMINTAKATE	-7 127	-5 811	82	-1 316

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Palvelualueen yhteinen tavoite on luoda kestävästä kaupunkia, jossa sen asukkailla on hyvä elää.

Vuoden 2022 aikana alettiin toteuttaa uutta valtuustostrategiaa, jonka keskeisiä ideoita on vahvistaa kaupungissa tehtävän työn synergiaa. Sitä tukee voimakkaasti lainvoiman saanut yleiskaava 2020. Toimintaan eniten muutoksia on tuomassa Kukoistavat kaupunkikeskustat -teema, jonka edistämiseksi palkattiin uusia projektijohtajia Kiinteistöt ja tilat –palvelualueelle. Projektijohtajat tukevat vahvasti aluearkkitehtien työtä. Jo ennestään Resurssiviisauden tiekartta on ollut synergiaa edistävä ohjelma.

Ilmastokysymysten rinnalle on noussut se, miten luontokatoa voitaisiin vähentää. Luonnon kokonaisheikentymättömyys ja luontoympäristöjen saavutettavuus ovat teemoina nousseet tärkeiksi. Niihin on alettu kiinnittää entistä enemmän huomiota kaikessa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Vantaa sai A-luokituksen ilmastotyöstä CDP-listalla, jossa arvioitiin yli tuhat kaupunkia. Lisäksi Vantaa palkittiin kolmesta vapaaehtoisesta sitoumuksesta (YM): päästöttömät työmaat, päiväkotien kemikaalialtistuksen vähentäminen ja kestävä purkamisen green dealit. Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöjärjestelmä Ekokompassi sai sertifikaatin. Ne ovat tuoneet paljon huomiota Vantaalla tehdylle ympäristötyölle.

Vuoden 2022 aikana merkittäviä kaupunkikehityshankkeita ovat olleet ratikan kaavarungon ja ratikan raiteisiin liittyvien kaavojen valmistelu sekä ratikan varteen rakentuvat alueet. Vuoden aikana järjestettiin arkkitehtuurikilpailu Tikkurilan väritehtaan alueesta kumppanuushankkeena yhdessä Tikkurila OYJ:n kanssa. Uutena suunnittelun laatua korostavana keinona kokeillaan Aviapoliksessa sidosryhmien kanssa vuorovaikutuksessa tehtyjä suunnitteluperiaatteita. Luomme jatkuvasti edellytyksiä vastaavalle kehitykselle Vantaan muilla alueilla erilaisten ohjelmien, suunnitelmien, kaavojen ja lupien kautta.

Palvelualueella on vakiintunut etä- ja läsnätyön vuorottelu. Koulutustilaisuuksia, opintomatkoja ja yhteisiä tapahtumia on ollut pandemiavuosia enemmän. Johtamista on edelleen kehitetty etätyöhön ja sähköiseen ympäristöön sopivaksi. Toiminta oli kaikissa palveluyksiköissä siirtynyt sähköiseksi jo pandemiaa edeltävinä vuosina ja digitalisaatiota edistettiin useilla kehittämistoimilla.

Useita vuosia kestänyt maankäyttö- ja rakennuslain uudistus kariutui osin. Ainoastaan rakentamiseen liittyvä osio eteni. Lisäksi valmisteltiin digitalisaatiota edistävää lakia. Näiden odotetaan etenevän vuoden 2023 alussa. Uusi luonnonsuojelulaki hyväksyttiin. Nämä yhdessä tuovat muutoksia koko palvelualueen sekä toimialan työhön. Lakiuudistuksen keskeisiä tavoitteita kuten ilmastoasioita, energiamuutosta, luontokadon pysäyttämistä ja digitalisaatiota ennakoidaan jo toiminnassa.

Ympäristökeskus

Resurssiviisauden tiekartan päivitys hyväksyttiin valtuustossa keväällä 2022. Päivityksen keskeisiä muutoksia oli vahvistaa monimuotoiseen luontoon liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Tiekartan ja sen toteutussuunnitelmien toimenpiteitä jatkettiin suunnitellusti. Menneen kauden toteutuneita ilmasto- ja ympäristötoimia koottiin keväällä julkaistuu ympäristövastuuraporttiin uutta Ympäristövahti-työkalua hyödyntäen. Työkalun kehitystyötä jatkettiin ja sen avulla tullaan seuraamaan ja raportoimaan ilmasto- ja resurssiviisautavoitteiden toteutumista.

Ekologisesti kestävä Vantaa –strategiateeman puitteissa johdettiin tiekartan toimeenpanoa poikkihallinnollisesti.

Ympäristökeskus toteutti kuutta ulkoisen rahoituksen hanketta, joissa kehitettiin purkamisen kiertotaloutta (CIRCulT), kaupungin ja elinkeinoelämän ilmastokumppanuutta, yritysten kestävää liikkumista, Tuusulan kanssa Kiilan kiertotalousaluetta (Kiilan kiertola) sekä taloyhtiöiden energiatehokkuutta ja kiertotaloutta (Taloyhtiöklubi II). Lisäksi ennallistettiin Isosuota.

Ympäristöterveydenhuollon ja ympäristönsuojelun tarkastus- ja kenttäkäyntejä toteutettiin normaalisti.

Ympäristöterveydenhuollon tarkastuksia jatkettiin valvontasuunnitelman mukaisesti keskeisiin kohteisiin. Valvontasuunnitelman mukaisiin tarkastustavoitteisiin ei ylletty. Tarkastuksia tehtiin yhteensä 1490 kpl. Ympäristöterveydenhuollolle tuli ilmoituksia toiminnan aloittamisesta, muuttamisesta tai lopettamisesta 412 kpl. Lähes kaikki pystyttiin käsittelemään tavoiteaikataulussa. Kaupungin pieneläinvastaanotto toimi normaalisti koronapandemiasta huolimatta ja potilasmäärä oli 5949 kpl.

Ympäristövalvonnan valvontaohjelma toteutui laitosvalvonnan osalta hyvin. Suunnitelmallista valvontaa kohdistettiin aiempaa enemmän haja-asutuksen jätevesijärjestelmiin, ja niitä tarkastettiin 28 kpl. Eniten viranhaltijapäätöksiä tehtiin meluilmoituksista (57 kpl) ja poikkeamisista ympäristönsuojelumääräyksistä koskien öljysäiliöiden maahan jättämistä (31 kpl). Ympäristölupapäätöksiä valmisteltiin jaoston päätettäväksi 3 kpl. Ympäristöhaittoja koskevia toimenpidepyyntöjä oli edelleen paljon edeltäviin vuosiin verrattuna.

Yleiskaavoitus

Yleiskaava luo lähtökohdat kaupungin kehittämiselle ja kaupunkistrategian toteuttamiselle. Uusi kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä yleiskaava eteni vuoden aikana valitusprosessien kautta. Helsingin hallinto-oikeus päätti 28.6.2022 hylätä valtaosan jätetyistä valituksista. Hallinto-oikeus kumosi osan yhdestä merkinnästä ja kaksi pientä aluemarkintaa. Päätöksestä haettiin viisi valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka päätöksellään 8.12.2022 hylkäsi ne kaikki. Yleiskaava 2020 voimaantuloa päästiin valmistelemaan vuoden 2023 alkuun.

Yleiskaavan jatkotöinä laadittiin ratikan kaavarunkoa, joka oli luonnoksena nähtävillä kesäkuussa. Luonnoksen pohjalta teetettiin myös vaikutusten arvioinnit. Saadun palautteen ja arviointien pohjalta kaavarunko viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyyn tavoitteiden mukaisesti tammikuuksi 2023.

Pientaloprojekti jatkui edelleen yhteistyössä eri tahojen kanssa. v. 2022 saatiin kokoon mm. pientalorakentajien tietopaketti nettisivuille. Lisäksi yleiskaavoitus vastasi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksestä, joka valmistui syksyllä.

Viherrakenteen kehityskuvan eli Vihreä ja virtaava Vantaa – VIVA:n osana valmistui viheralueiden saavutettavuuden ja mitoituksen ohje SAAVU. SAAVU-ohjetta testattiin luonnosvaiheessa ratikan kaavarunkoon. Aviapolis-keskuspuistosta laadittiin diplomityönä ideatasoinen suunnitelma. Liito-oravan suojelusuunnitelma valmistui vuonna 2022. Työssä esitetään toimenpiteitä liito-oravan suotuisan suojelutason turvaamiseksi ja maankäytön yhteensovittamiseksi. Vantaan kokonaisuuskentymättömyyden mallin laadinta käynnistyi. Kestävä kaupunki -tiimin maisema-arkkitehdit ovat olleet asemakaavatöissä viheralueverkostoja, vihertehokkuutta ja maisemallisia asioita määrittelemässä ja suunnittelemassa.

Asemakaavoitus

Asemakaavoilla luodaan edellytyksiä hyvälle kaupunkiympäristölle, asumiselle ja työnteolle. Merkittäviä asuntokaavoja valmistui Kivistöön (Lumikvarsi ja Kvartsikulma), Korsoon Maakotkantielle sekä Tikkurilaan Neilikkatie 17:än. Tärkeitä työpaikkakaavoja valmistui mm. Koivuhakaan Piitiele sekä Aviapolikseen Tietotielle ja Kalliosolantielle. Myös Backaksen elämyskeskuksen ja Kivistön tapahtuma-areenan kaavat hyväksyttiin valtuustossa. Vantaan Energian lämmön kausivaraston kaavamuutoksen voimaantulo oli tärkeä askel kaukolämmön hiilineutraalisuuspolulla.

Asemakaavoitusta ohjaavista yleissuunnitelmista saatiin valmiiksi Tikkurilan ja Länsimäen kaavarungot sekä Muuran kaavaluonnos. Tikkurilan väritehtaan alueelle järjestettiin kansainvälinen suunnittelukilpailu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaavoitus jatkuu kilpailun voittaneiden ehdotusten pohjalta.

Vuoden aikana valtuusto on hyväksynyt 23 asemakaavaa ja kaupunkiympäristölautakunta yhden. Kaupunginhallitus on hyväksynyt yhden kaavarungon. Uusia asemakaavahankkeita on pantu vireille 23 kpl ja muita laaja-alaisia suunnitelmia kolme. Asemakaavahankkeita on ollut valmisteltavana kaikkiaan 104 kpl ja kaavarunkoja, -luonnoksia tai kehityskuvia 13 kpl. Kaavavalituksia tehtiin kolmesta kaavasta. Poikkeamispäätöksiä on tehty 63 kpl ja suunnittelutarveratkaisuja 21.

MAL-sopimukseen perustuvaa asuntokaavoituksen sitovaa tavoitetta, 240 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa, ei saavutettu. Vuonna 2023 hyväksytyissä asemakaavoissa on uutta asuntokerrosalaa n. 142 000 k-m². Pääsyyt kaavojen viivästymiseen ovat luontoarvojen aiheuttamat ennakoimattomat lisätyöt sekä sopimusneuvottelujen pitkittyminen. Uusia asuntoja valmistui noin 3300, mikä ylittää MAL-tavoitteen 2640 asuntoa/ vuosi.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on edennyt suunnitellusti. Ratikan katutilan asemakaavamuutoksista puolet on ollut lautakuntakäsittelyssä ja 2 on hyväksytty valtuustossa.

Kaavoitetusta uudesta asumisesta noin 95 % sijoittuu kestävän kasvun joukkoliikennevyöhykkeelle. Kaupungin maan osuus kaavoitetusta maa-alasta on noin 33 %.

Toimintaympäristön muutoksena on havaittu, että luontoarvot ja rakennussuojelu asettavat kaavoitukselle kasvavia vaatimuksia, mikä lisää työn määrää ja pidentää kaavahankkeiden aikatauluja. Lisäksi taloudellisen suhdanteen heikentyminen lisää epävarmuutta yksityisten hankkeiden kaavoituksessa.

Rakennusvalvonta

Ukrainan kriisi ja korkotason nousu vaikuttivat selvästi vuoden 2022 rakentamisvolyymiin. Varsinkin kerrostaloasuntojen aloitukset pienenivät jälkimmäisellä vuosipuolikkaalla merkittävästi.

Rakennuslupahakemuksista riippuvat toimintatuotot vuonna 2022 olivat 4289 t€. Tämä alitti vuoden alun ennusteen 271 t€:lla (6 %). Toimintakulut olivat noin 2888 t€ ja alittivat ennusteen 390 t€:lla. Alittuma johtui pääosin siitä, että kaikkia vapautuneita vakansseja ei ole pystytty täyttämään johtuen haasteellista rekrytointitilanteesta.

Vuosi 2022 oli tilastollisesti epäyhtenäinen. Myönnettyjen rakennuslupien kokonaismäärä jäi 16 % alle 10 vuoden keskiarvon. Toisaalta pientaloille myönnettiin rakennuslupia 22 % keskiarvoa enemmän (2022: 448 kpl, ja kymmenen vuoden keskiarvo 369 kpl). Rakennuslupan saaneiden asuntojen määrä pieneni edellisvuodesta n. 7 % (2022: 2319, 2021: 2499 kymmenen vuoden keskiarvo 3358 kpl). Asuntoja valmistui vuonna 2022 noin 3300. Valmistuneiden asuntojen määrä ylitti keskiarvon ja saavutti näin MAL-tavoitteen (2640). Pientaloasuntoja valmistui poikkeuksellisen monta, 643 kappaletta.

Rakennusjärjestyksen uudistus käynnistettiin vuonna 2021. Asukastilaisuus pidettiin syyskuussa 2022. Rakennusjärjestys kytkeytyy vahvasti käynnissä olevaan uuden rakentamislain valmisteluun. Luontevaa olisi, että rakennusjärjestys tulisi voimaan yhtäikaa uuden lain kanssa. Jos lain voimaantulo lykkääntyy merkittävästi alkuperäisestä arviosta (1.1.2024), joudutaan rakennusjärjestyksenkin aikataulua harkitsemaan uudestaan.

Lakiesityksen mukaan tietomallipohjaisella suunnittelulla tulee uudessa laissa olemaan merkittävä rooli. Rakennusvalvonnassa onkin sähköisen asiointipalvelun rinnalla kehitetty tietomallipohjaista lupakäsittelyä. Rakennusvalvonta on mukana Valtionvarainministeriön rahoittamassa kehityshankkeessa ”Kunnan rakennusvalvonnan sähköisen lupaprosessin edelleen kehittäminen ja prosessien automatisointi” yhdessä suurimpien kuntien sekä Kuntaliiton kanssa. Lisäksi

tietomallien laajempaan käyttöönnottoon on valmistauduttu henkilökuntaa kouluttamalla.

Syksyllä 2022 asuinrakentamisen aloitukset vähenivät merkittävästi tippuen noin puoleen verrattuna kymmenen vuoden keskiarvoihin. Volyymin lasku ei valmistuvien asuntojen määrässä näy vielä vuonna 2023 vaan vasta myöhemmin. Pientalorakentaminen jatkunee vilkkaana. Kokonaisuudessaan rakentamisen volyyymi pysynee kohtuullisella tasolla kuitenkin laskien vuodesta 2022.

Tietopalvelut

Tietopalveluiden tavoitteena vuonna 2022 on ollut parantaa kuntalaisten tiedon saantia kaavoituksesta. Julkiseen karttapalveluun on lisätty voimassa olevien asemakaavojen kaavamääräysten lisäksi myös niihin liittyvät alkuperäiset asemakaavakartat ja selostukset. MATTI-järjestelmää johtamisen välineenä on kehitetty ja laajennettu mm. luottamushenkilöiden käyttöön. Vantaa.fi -sivuston sisältöä on parannettu kaavojen vaihetietojen osalta. Lisäksi on kehitetty rrs-syöte, jolla voi seurata kaavoituksen osallistumisen vaiheita.

Valmistautuminen tulevaan lakiin tietomallipohjaisesta kaavoitukseen ja valtakunnallisen rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) vaatimukseen on aloitettu. Valmistautuminen jatkuu edelleen mm. aineistojen laadun parantamisella, toimintamallien kehittämisellä sekä tietojärjestelmien kehitystyöllä.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueelle tehtiin talousarviomuutos, joka alensi rakennusvalvonnan tuottotavoitetta 0,5 milj. euroa. Talousarvioon kohdistettiin lisäksi 78 310 euroa vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja ja 107 300 euroa vuoden 2022 palkankorotusvaikutuksia varten. Palvelualueen toimintatuotot ylittivät muutetun talousarvion lähes 0,5 milj. euroa. Toimintakulut alittivat muutetun talousarvion yli 0,8 milj. euroa.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2022			
Kaupunkirakenne ja ympäristö	TP 2021	TA 2022	TP 2022
Hyväksytyt asemakaavat kpl	14	40	24
Uusi asuntokerrosala k-m2	89 880	240 000	141 821
Poikkeamispäätökset	87	75	73
Kaikkien rakennuslupien kokonaisala, m2	419 961	380 000	364 869
Aloitettut asunnot	3 420	2 500	2 033
Aloitettut rakennukset, kpl	396	480	543
Luvat ja ilmoitukset (ympäristöterveydenhuolto)	334	300	421
Tarkastusten määrä (ympäristöterveydenhuolto)	1 336	1 800	1 490
Eläinlääkärin potilaat	6 015	5 700	5 949
Ympäristöluvut, -ilmoitukset ja rekisteröinnit	174	130	121

Vantaa

Sitovat tavoitteet, kaupunkiympäristön toimiala

Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumis- arvio	Tila
Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki								
3. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja, maanvuokratuloja ja sopimuskorvauksia yhteensä 45 milj. euroa	Maanluovutuksen ja maankäytösopimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäytösopimuskorvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla)	59,4 milj. euroa	45 milj. euroa	Tero Anttila	Yritystontteja on myyty 8 kpl ja yksi teollisuustontti on vuokrattu osto-optiolla. Asuinkerrostalotontteja on myyty kolme kappaletta ja vuokrattu yksi. Rivitalo- ja yhtiömuotoisia erillistalotontteja on myyty kaksi. Yksi tontti on vuokrattu erityisryhmien asumiskäyttöön.	Vuoden loppuun mennessä maan myyntivoittoja, maanvuokraustuloja ja sopimuskorvauksia on toteutunut yhteensä noin 44,7 milj. euroa. Mittarin raportointitapaa on muutettu strategiassa vähentämällä tunnusluvusta maanhankinnan menot. Strategian mukainen vuositasoite olisi ollut 37,5 milj. e ja toteuma 35,4 milj. euroa.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
4. Vantaan maa- ja asuntopoliittinen ohjelma päivitetään	Ohjelman valmistelu käynnistetään.	Nykyiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on hyväksytty vuonna 2018 ja ensimmäinen seurantaraportti valmistui vuonna 2020.	Ohjelma on valmis kesäkuuhun mennessä.	Tero Anttila	Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivittäminen valmistui kesäkuussa 2022 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset kokouksessaan 10.10.2022.	Valmistunut.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutuu täysin 

Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumis arvio	Tila
Hyvät asukaslähtöiset palvelut								
19. Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet sekä esteettömyysvaatimukset ovat vaatimusten mukaisia ja sisäilmaoireilu hallinnassa	Kuntotarkastukset sekä huolto- ja korjaustyöohjelmat	Korjaustarpeet selvitetty noin 80 kohteessa ja osa korjaustoimista toteutettu. Selvitysvaiheessa noin 90 kohdetta.	Toimitilojen tekninen kunto ja sisäilmatilanne todetaan tarkastuksin säännöllisesti. Toimenpiteitä toteutetaan priorisoitujen huolto- ja korjaustyöohjelmien perusteella.	Tero Anttila	Kaikkiin sisäilmaselvityspyyntöihin vastattu, eikä ensikäyntiä odottavia kohteita ole jonossa. Sisäilmakorjaukset toteutettu tutkimusten osoittamassa laajuudessa ja käyttäjäpalautteet saatu. Tutkimuksia käynnissä vuoden lopulla 20 kohteessa. Digitaalinen olosuhdeseuranta käytössä 24 rakennuksessa kattaen n. 12 % kouluista ja päiväkodeista.	Toimenpiteitä tehty suunnitelmallisesti selvityspyyntöjen sekä huolto- ja korjausohjelmien mukaisesti.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain
	Oireilu ennen ja jälkeen korjauksen	Oireilu ennen korjauksia	Oireilu vähenee		Sisäilmahaittoja ja oireita kartoittava kysely henkilöstölle toteutettiin ennen korjauksia kymmenessä korjauskohteessa. Korjausten jälkeistä kyselyä ei hyvinvointialueuudistuksesta johtuen saatu toteutettua.	Korjausten jälkeinen tilanne ei ole todennettavissa.		Ei tietoa
Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa								
26. Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030 (Hiilineutraali Vantaa 2030)	Kasvihuonekaasut vähenevät. Laskennassa huomioidaan lämmön, sähkön, liikenteen, teollisuuden ja työkalujen, jätteiden käsittelyn sekä maatalouden päästöt.	Kokonaispäästöt 883 ja asukaskohtaiset päästöt 3,7 (kt CO2-ekv.)	7 %:n vähennys vuosittain (vuosittainen päästövähennys, jolla päätavoite eli hiilineutraali kaupunki vuonna 2030 saavutetaan).	Tero Anttila	Resurssiviisautta tiedottaa päivitetty uudelle valtuustokaudelle: Tiekartta sisältää toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi. Vuoden 2021 päästölaskelmat valmistuivat keuhalla 2022 (HSY tuottaa laskelmat).	Vuoden 2021 päästötietojen mukaan kokonaispäästöt eivät vähentyneet (0 %) ja asukaskohtaiset vähenivät 1 %. Asetettua 7 % tavoitetta ei saavuteta. Päästöt ovat olleet laskusuunnassa, mutta prosentuaalinen tavoite ei toteudu.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain

						Vuoden 2022 päästötiedot saadaan keväällä 2023.		
	Elinkeinoelämän ja kaupungin välinen ilmastoyhteistyö on käynnistynyt (ilmastokumppanuus)	Vantaalla ei ole systemaattista tapaa tehdä ilmastoyhteistyötä elinkeinoelämän kanssa.	Vähintään 10 kaupunkikonsernin ulkopuolista yritystä ja yhteisöä mukana ilmastokumppanuust yössä		Ilmastokumppanuus -hanke käynnistyi vuonna 2021. Hankkeessa kehitetään Vantaan, Keravan ja Järvenpään kaupunkien ilmastoyhteistyötä yritysten suuntaan.	Hanke päättyi 30.6.2022; toimintamallikirjastoon on koottu yhteistyömallit kaikkien kuntien käyttöön, joista on Vantaalle valittu ensi vaiheen toimintatavat (11 kpl).		Toteutuu täysin 
	Luonnon monimuotoisuus lisätään uudeksi omaksi kaistaksi resurssivisauden tiekarttaan. Kaista sisältää pitkän aikavälin strategian mittareineen lähiluonnon ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.	Resurssivisauden tiekartassa ei luonnon monimuotoisuudelle omaa kaistaa	Kaista laadittu ja lisätty 2022		Resurssivisauden tiekartta päivitetty ja sisältää uutena kaistana luonnon monimuotoisuuden. Kaistalle on määritelty toimia monimuotoisen luonnon edistämiseksi Vantaalla.	Monimuotoinen luonto - kaista lisätty päivitettyyn resurssivisauden tiekarttaan.		Toteutuu täysin 
	Ilmastobudjetoinnin käyttöönotto selvitetään	Ilmastobudjetointi ei käytössä	Ilmastobudjetoinnin käyttöönoton selvittäminen aloitettu		Resurssivisauden tiekartta on päivitetty. Tiekartan Vastuullinen Vantaa -kaistalle on lisätty toimenpiteeksi, että ilmastobudjetoinnin eri malleja ja niiden soveltuvuutta Vantaalle selvitetään.	Asia lisätty resurssivisauden tiekarttaan. Selvitystyö on alkanut benchmarkkaamalla muita kaupunkeja.		Toteutuu täysin 

Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumis arvio	Tila
27. Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärät palaavat lähes koronaa edeltävälle tasolle ja pyöräilijöiden määrä kasvaa keskimäärin 4 % vuodessa (2020 indeksitavoite = 1093).	Joukkoliikenteessä 90 000 nousua arkivuorokaudessa, pyöräilyindeksi: 1266	Joukkoliikenteen matkustajamäärä 130 000 arkivuorokaudessa, pyöräilyindeksi: 1 136	Tero Anttila	Joukkoliikenteen olosuhteiden kehittäminen. Runkolinjojen 30, 300, 400, 520 ja 530 toimenpiteet toteutettu. Luhtitie avattiin joukkoliikenteelle. Runkolinja 570 siirtyi syksyn 2022 aikana uuteen sähköbussikalustoon. Pyöräiliikenteen edistämissuunnitelma menee poliittiseen päätöksentekoon keväällä 2023. Pyöräiliikenteen olosuhteita parannetaan tavoiteverkon mukaisesti.	Joukkoliikenteen nousijamäärä oli 126 126. Luku on -9 % vuoden 2019 huippuluvuista. Vantaan joukkoliikenne on toipunut huomattavasti HSL:n keskiarvoa nopeammin. Pyöräilyindeksi oli 964. Tämä on Luhtien urakan vuoksi jouduttu johtamaan puutteellisen laskentaverkon pohjalta. Tarkemmin pyöräilyn kehitystä voidaan arvioida vuonna 2023 valmistuvien HSL:n ja valtakunnallisten liikkumistutkimusten pohjalta.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
28. Kiertotaloutta edistetään	Kiertotalous sisällytetty maankäytön ja rakennuttamisen ohjaamiseen sekä hankintojen kriteereihin	Ei systemaattista tapaa huomioida kiertotalous	Kiertotalouden huomioimiseksi on luotu malli, joka ohjaa kaupungin omaa toimintaa.	Tero Anttila	Kaupunki osallistuu valtakunnalliseen kaupunkien ja yritysten yhteiseen UUMA4, 'Uusiomaarakentaminen osana kiertotaloutta' - ohjelmaan, ohjelma tuottaa uusia ohjeita ja toimintamalleja. Aviapoliksen osalta pilotoidaan ilmastovaikutukset ja resurssiviisaus kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa.	Kaupunki on osallistunut Uuma4 hankkeeseen täysimääräisesti. Kaavakohtaisesti määritelty tavoitetasot ja päästövähennyskeinot (vasta Aviapoliksen osalta). Aviapoliksen asemakaavoituksen osalta on tehty hiilineutraalisuuden	Tavoite toteutui täysin.	Toteutuu täysin 

					Jokaisen alueen kaavan yhteydessä laaditaan selvitys, jonka pohjalta määritellään toimenpiteet hiilineutraaliuden edistämiseksi yhteistyössä kaupungin ja kaavanhakijan kanssa.	prosessimalli osana Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita. Sitä on sovellettu käyttöön jo muutaman vuoden ajan. Jokaisen kaavan yhteydessä tehdään hiilineutraalisuus selvitys.		
Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumis arvio	Tila
Kukoistavat kaupunkikeskukset								
29. Kaupunkikeskustoja ja vanhoja lähiöitä kehitetään	Keskustojen poikkihallinnollisten kehittämisohjelmien valmistelun ja toteuttamisen edistyminen	Kehittämistavoitteet ja avainhankkeet on määritelty suuralueittain poikkihallinnollisissa aluetiimeissä.	Suuralueiden pääkeskusten kehittämisohjelmat avainhankkeineen on saatu valmiiksi poikkihallinnollisena yhteistyönä.	Tero Anttila	Poikkihallinnollisen toiminnan järjestämistä on valmisteltu. Kaupunginhallitus on perustanut keskustojen kehittämissuunnitelmien seurantaryhmät 19.12.2022.	Uudet projektijohtajat ovat aloittaneet työssään 8/2022 ja kehittämisohjelmien laadinta on käynnissä.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu täysin 
	Keskustojen elinvoimalaskenta	Vantaan keskusten elinvoimaluku (Vantaa 1) on 2,9.	Keskustojen elinvoimalaskenta osoittaa myönteistä kehitystä.		Vuoden 2022 laskennan tulos julkistetaan toukokuussa 2023. Laskenta tehdään kerran vuodessa, joten tulos päivitetään vuosittain osavuositarkastukseen alkusyksystä, tässä tapauksessa syksyllä 2023.	Vuoden 2021 laskennan tulos on 3,0. Vantaan keskustojen kokonaiselinvoimaluku on lähtenyt taas nousuun edellisvuoden (2,9) notkahduksen jälkeen.		Toteutuu täysin 
	Vantaan lähiöohjelman toteutuminen	Vantaan lähiöohjelman hankkeet hyväksytty, ja vuodelle 2021 avustusvarausta on 780 000 euroa.	Vantaan lähiöohjelman hankkeet ovat toteutuneet tai toteutuksessa.		Hakunilan valaistusta ei ole vielä aloitettu eikä toteutettavaa osaa päätetty. Koko hankkeen kustannusarvio on noin 200 000 euroa, mutta vain osa kuluista sisällytetään MEK ohjelmaan	Kohteiden, myös lähiöohjelmasta avustusta saavien vuoden 2022 MEK-hankkeiden, toteutus painottuu kesä- ja syyskauteen.		Toteutuu osittain 

					Kytöpuiston koulun pihan piristäminen. Katutaide MEK-alueilla on toteutunut VD/6334/02.08.00.00/2022 (Street Art Vantaa) MEK Koivutorin kunnostus (jatkui vuonna 2022). Koivutorin kunnostus on tehty MEK- hankkeena, mutta vain osa kuluista sisällytetään MEK ohjelmaan Osallisuuskoordinaattori on siirtynyt Katosta Kaupunkikulttuurille. Osallistuvan budjetoinnin kohteet ovat toteutuksessa Havukoskella, Länsimäessä, Mikkolassa ja Hakunilassa.	Kohteet (26.1.2023): - Kytöpuiston koulun pihan piristäminen (valmis 9.9.2022) - Hakunilan valaistuksen parantaminen (ei toteutettu) - Katutaiteen laatutason ylläpito, kunnostustoimet ja uudet pienet katutaidekohteet MEK-alueilla (toteutus Street Art Vantaa) - Koivutorin kunnostus (valmis, vain osa kuluista sisällytetään MEK ohjelmaan) - - Osallisuuskoordinaattori n palkkaus (toteutunut 60 %, osallisuuskoordinaattori on siirtynyt eri toimialalle) - Osallistuvan budjetoinnin toteutus (valmis, investointien arvioituja toteutusajankohtia löytyy vuodelta 2023)		
--	--	--	--	--	---	---	--	--

Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
30. MAL-tavoitteet toteutuvat	Asuntotuotanto asuntoa/vuosi sekä asemakaavatuotanto asunto-k-m2/vuosi, valtion pitkän korkotuen vuokra-asuminen asuntoa/vuosi	Hyväksyttyä uutta asumisen kerrosalaa 239 146 k-m2. Vuonna 2020 valmistui 2893 asuntoa, joista erillispientaloihin 395, rivi- ja ketjutaloihin 90 ja kerrostaloihin ja muihin 2408 asuntoa. Vuonna 2020 valmistui 7 valtion pitkän korkotuen asuntoa.	Asuntotuotanto 2 640 asuntoa vuodessa ja asemakaavatuotanto 240 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa. Valtion tukeman pitkän korkotuen tuotantoa 528 asuntoa vuodessa.	Tero Anttila	Valmistuneet asunnot ja hyväksytyt asemakaavat. Uutta asuntokerrosalaa tuottivat eniten Lumikvartsin ja Kvartsikulman asemakaavat Kivistössä, Neilikkatie 17 asemakaava Tikkurilassa sekä Backaksen tapahtumakeskuksen asemakaava.	Uusia asuntoja valmistunut 3304 kpl. Näistä kerrostaloissa 2610 kpl ja omakoti-, erillis-, pari- ja rivitaloissa 652 kpl. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 480 kpl. Valtuustossa on hyväksytty 24 asemakaavaa, joissa yhteensä 141 821 k-m2 uutta asumista.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 
31. Valmistuvien pientalojen määrä nousee 450 asuntoon	Valmistuvien pientaloasuntojen määrä	Omakotitaloja valmistui 170 ja muita erillisiä pientaloja 220	Pientaloasuntoja 450 kpl /vuosi Kaupunki toteuttaa toimintasuunnitelmaa pientalotuotannon lisäämiseksi.	Tero Anttila	Valmistuneet pientaloasunnot.	Uusia pientaloasuntoja (omakoti-, erillis-, pari- ja rivitaloja) valmistunut yhteensä 652 kpl, näistä rivitaloissa 202 kpl.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutuu täysin 
32. Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti.	Katu- ja puistosuunnitelmien valmistumisprosentti, ratikkakatujen asemakaavojen lautakuntakäsittelyt (prosenttia), kaavarunkoehdotus valmis päätöksentekoon	Ratikan yksityiskohtainen suunnittelu eri suunnittelutasoilla on saatu käyntiin: katu- ja infrasuunnittelun yksityiskohtainen suunnittelu on käynnistynyt marras- ja joulukuun aikana koko ratikan reitillä. Ratikkakatujen asemakaavojen	Katu- ja puistosuunnitelmista valmiina 90 %, ratikkakatujen asemakaavoista yli puolet käynyt lautakuntakäsittelyssä, kaavarunkoluonnos nähtävillä	Tero Anttila	Katu- ja puistosuunnitelmien luonnosten esittely ja ehdotusten nähtävilläolo, ratikkakatujen asemakaavojen vuorovaikutusaineistojen esittely sekä nähtävilläolot, kaavarunkoluonnoksen nähtävilläolo ja viimeistely hyväksyttäväksi saadun palautteen ja vaikutustenarviointien pohjalta.	Katu- ja puistosuunnitelmista nähtävillä on valmistunut noin 39 %. Ratikan katualueen asemakaavaehdotuksia on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 10/21 kpl eli 48 %. Ratikan kaavarunkoluonnos oli	Tavoite toteutui osittain.	Toteutuu osittain 

		valmistelutyö on aloitettu ja ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut marraskuussa 2020.				nähtävillä kesäkuussa. Kaavarunkoehdotus on valmistunut päätöksentekoa varten.		
Sitova tavoite vuodelle 2022	Mittari	Lähtötaso v:n 2020 loppu	Tavoitetaso 2022	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2022	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2022	Tavoitteen toteutumisen arvio	Tila
Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella								
34. Tikkurilan toimitilahanke etenee aikataulussa.	1) rakennustyöt alkavat 2) osallistava suunnittelu ja muutosjohtamisen tuki etenee suunnitelman mukaan.	Urakkatarjousvaihe menossa.	Rakennustyöt käynnissä ja hankkeen muutostuki etenee suunnitelman mukaan.	Tero Anttila (1) ja Kirsi-Marja Lievonon (2)	1) Pysäköintilaitoksen ja toimitilan rakennuslupapäätökset on annettu 18.3.2022. 2) Osallistavan suunnittelun työpajat 3-4 toteutettu ja kommentoitu suunnitelmia työpajoissa kerätyn palautteen mukaan. Urakoitsija Lehto Tilat Oy on vetäytynyt toimitilahankkeesta 4/2022. Kaupunginhallitus on hyväksynyt neuvotellun sovintosopimuksen. Hanketta koskevat sopimukset on päätetty sovintosopimuksen allekirjoittamisella.	Toimitilahanke on keskeytynyt toistaiseksi.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan ☐





7 §

Asemakaavan muutos 002506 ja tonttijako, 88 Vallinoja / Lehmustontie osa 2 / TLA

VD/11849/10.02.04.00/2021

TLA/MJA/J-VH/VIK

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osaltaan Lehmustontien länsipuolella sijaitsevan asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvalla asuinrakennusten korttelialueella (A) ja alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO) kautta. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle 5 924 k-m² k-m², joka on kokonaisuudessaan asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna kaavamuutosalueen asumisen rakennusoikeus alueella kasvaa 4470 k-m², kun entisen rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan asuinalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 88026 ja osaa korttelista 88028 sekä katualuetta kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Muutos koskee kumoutuvassa MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1): korttelia 1109 (MP), korttelia 1307 (LH) sekä katualuetta kaupunginosassa 88, Vallinoja, sekä osaa korttelista 1110 (AO), kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Tonttijako koskee korttelia 88026 ja osaa korttelista 88028 kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Alue sijaitsee Vallinojan kaupunginosassa Korson suuralueella. Alueeseen kuuluu nykyisen kaavan katualuetta, erillispientalojen korttelialuetta (AO), huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH) sekä puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP). Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kiinteistöt 092-404-0002-0229 ja 092-404-0002-0304 omistaa Vantaan kaupunki.

Muu maanomistus alueella:

- 092-404-0002-0230: yksityinen omistaja

Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 1,11 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 1,26 ha.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kaavamuutosalueen läheisyydessä luonnonsuojelualueella ja lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä ja ekologisia runkoyhteyksiä. Muutosalue sijaitsee pääosin lentomeluvyöhykkeellä L3, vähäiseltä osin L2-vyöhykkeellä.



Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueelle esitetään kahta erillispienalojen korttelialuetta (AO), sekä Lehmustontien varteen asuinrakennusten korttelialuetta (A). Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Rakennusoikeutta yhteensä näille korttelialueille on 5 924 k-m². AO-kortteleiden tehokkuusluvaksi osoitetaan e=0,25 ja A-korttelialueella e=0,30.

Kaavassa osoitetaan noin 100 m pituinen osa uutta Kiurunkierto –nimistä katua, jolla järjestetään laajemman, osin aikaisemmassa kaavamuutoksessa (002288 Lehmustontie) esitetyn uuden alueen sisäinen liikenne.

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä. Vihertehokkuus ohjaa tontteja vehreiksi ja hulevesiä viivyttäväksi. Kaavassa huomioidaan alueen lehtometsäinen luonne viherrakentamiseen liittyvin kaavamääräyksin. Kaavamuutosehdotuksessa määrätään yleiskaavan mukaisesti rakennusten äänieristyksestä.

Kaavahankkeen taustalla on aiempi kaavamuutos 002288, joka on kuulutettu hyväksytyiltä osin voimaan 20.4.2021. Helsingin hallinto-oikeus kumosi 12.2.2021 päätöksellään kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen kortteleiden 88026 ja 88028 osalta, pois lukien rakennetut tontit korttelin 88028 länsiosassa sekä kortteleiden välillä olevan uuden Kiurunkierto-katualueen osalta. Kumottujen alueiden osalta asemakaavan muutos ei tullut voimaan.

Hallinto-oikeuden mukaan 0022880-asemakaavan luontoselvitykset olivat puutteelliset. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty uusi kattava luontoselvitys kaavamuutosalueelta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyö on ollut Vantaan kaupungin vuoden 2022–23 kaavoitusohjelmassa.

Kaavoitus tuli vireille 3.12.2021. Mielipiteet OAS:ista pyydettiin 31.12.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä jätettiin 8 kappaletta.

Kaavahanke on ollut esillä Korson asukasillassa 24.3.2022. Kaavatyötä 002288, jonka osana kaavamuutosalue aikaisemmassa suunnitteluvaiheessa oli, esiteltiin asukastilaisuudessa 14.2.2018 sekä kaavan valmisteluaineistoa Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4470 k-m²).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.2.2023 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.2.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002506 sekä tonttijakoehdotus, 88 Vallinoja / Lehmustonttie osa 2, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.2.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002506 sekä tonttijakoehdotus, 88 Vallinoja / Lehmustonttie osa 2, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet Soili Haverinen ja Suvi Karhu sekä kaupunkiympäristölautakunnan varajäsen Anu Järveläinen kannattivat palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Ahokas, Aura, Eklund, Iivarinen, Merelä, Nevala, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Hartikainen, Haverinen, Järveläinen, Karhu, Kostilainen, Mutanen, Virkamäki). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreiden lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon kristillisdemokraattien, vasemmiston ja perussuomalaisien ryhmät yhtyivät:
"Asemakaavamuutos ei ota kaupunginvaltuuston hyväksymää strategiaa kokonaisvaltaisesti huomioon luonnon monimuotoisuuden osalta. Lehto on todettu paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi ja sen kompensaatio ennallistamistoimilla olisi erittäin vaikeaa, ellei mahdotonta. Suurin osa



lehtoluontotyypeistä Suomessa on uhanalaisia ja loputkin silmälläpidettäviä. Uhanalaisista metsälajeista yli 40 % on lehtolajeja. Edellä mainittujen syiden takia lehtojen säilyttäminen on ensisijaisen tärkeää luonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.2.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.2.2023

Seuraavat liiteasiakirjat löytyvät kaavan verkkosivuilta

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/korsossa-pientaloja-lehmustontielle-osa-2>:

- Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatican raportteja 42/2022
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma, Faunatican raportteja 1/2020
- Lehmustontie, asemakaavan meluselvitys, Sitowise 17.1.2023
- Koonti mielipiteistä, 002506 Lehmustontie osa 2

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

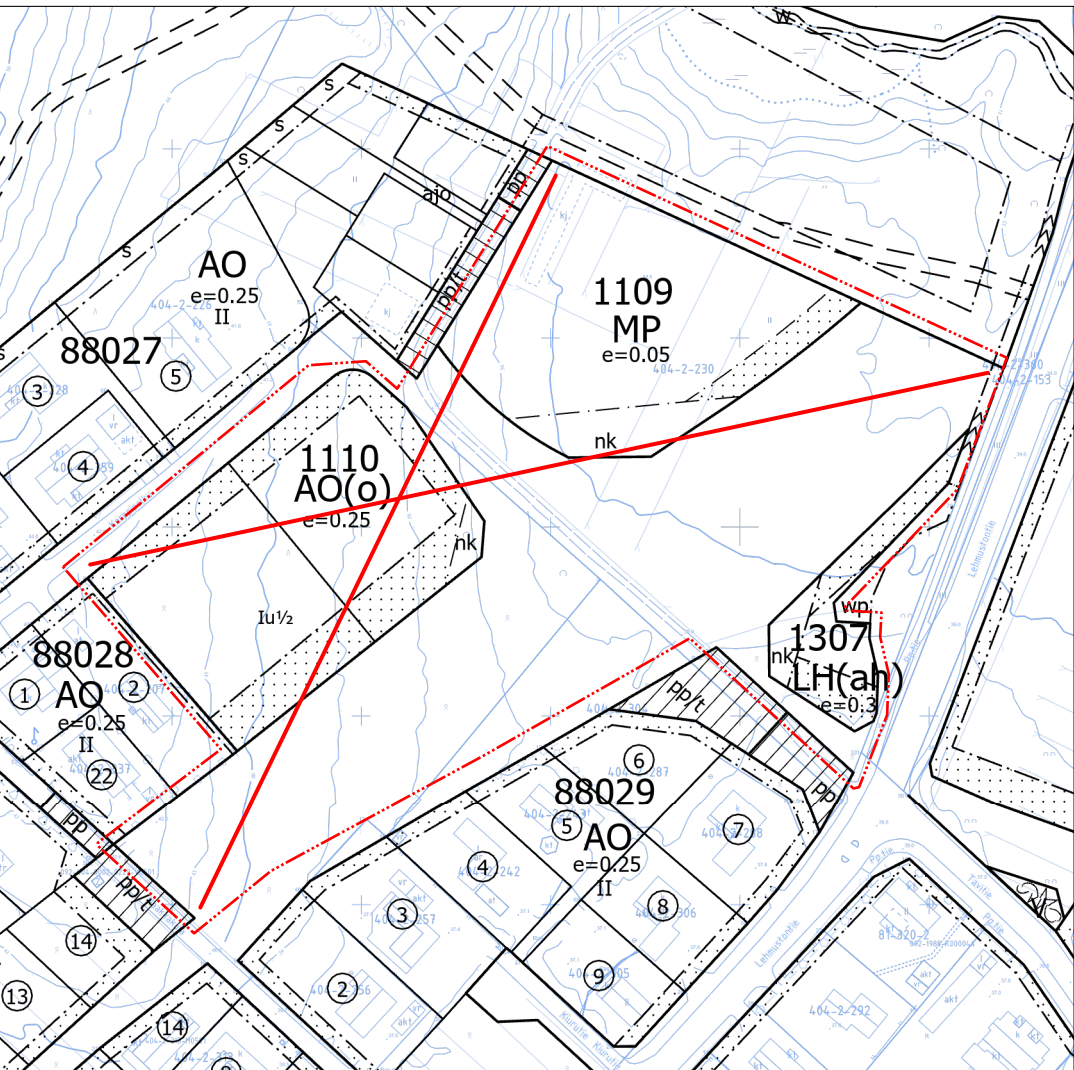
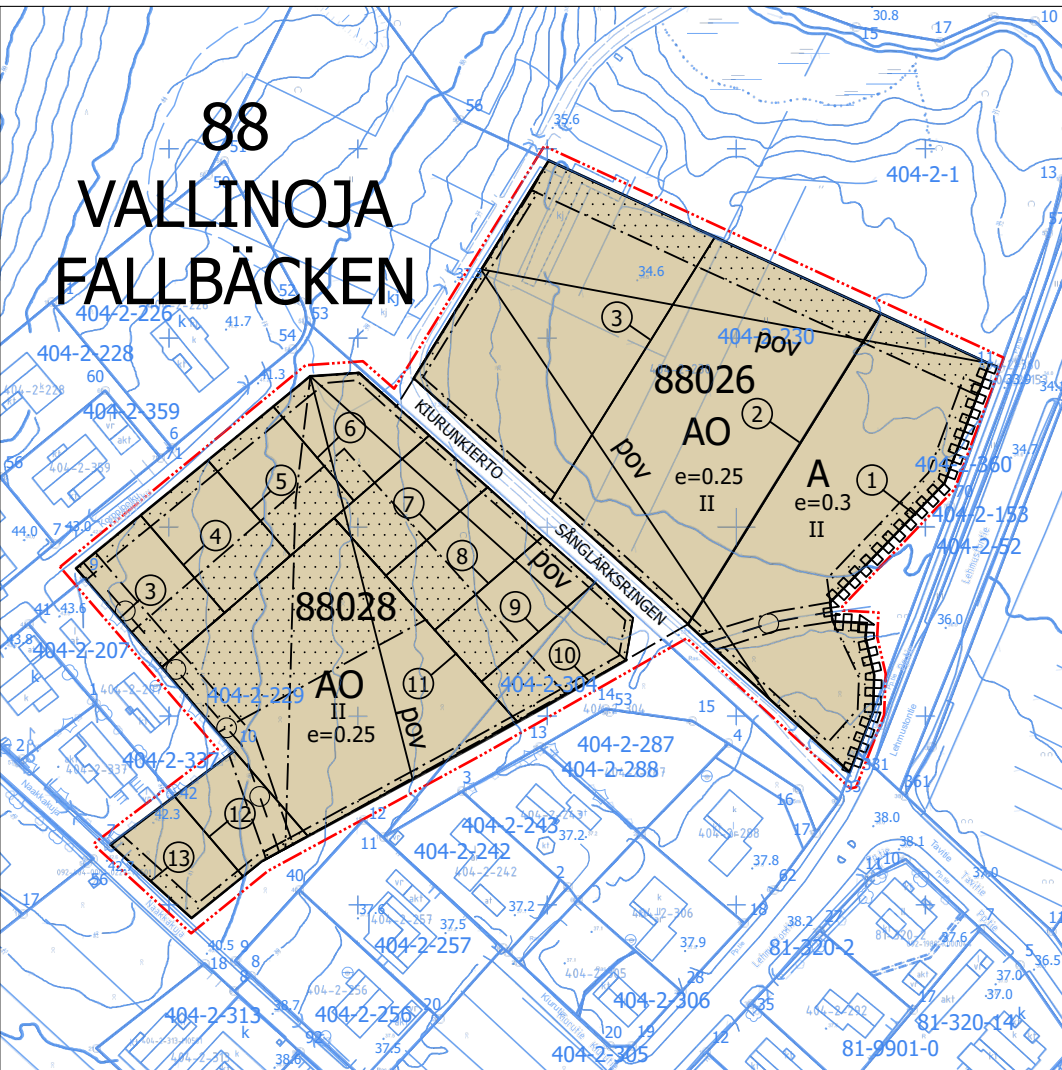
Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 3029 411

asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. 040 8252 578

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002506	14.2.2023
Vantaan kaupunki 002506 - LEHMUSTONTIE OSA 2 Kaupunginosa 88, VALLINOJA	Vanda stad 002506 - LEHMUSTOVÄGEN DEL 2 Stadsdel 88, FALLBÄCKEN
Asemakaavan muutos Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028 sekä katualuetta.	Ändring av detaljplanen Kvarteret 88026 och en del av kvarteret 88028 samt gatuområde.
Tonttijako Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028.	Tomtindelning Kvarteret 88026 och en del av kvarteret 88028.
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
Asuinrakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Särskilikt vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten av byggnaderna.
Rakennuksissa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaderna skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystää.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla.	Varje bostad ska ha en egen gårdssel som är så stor som möjligt och den ska avgränsas med en häck.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensammagårda ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisella istutettavaksi määrätyllä alueella on huomioitava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä. Istutusten on oltava maisemallisesti yhteensopivia Lehmustontien hulevesipainanteen istutusten kanssa.	I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses med planteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrund till dag vattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växarter. Planteringarna ska vara landskapligt förenliga med dagvattenområdet vid Lehmustovägen.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 1,0 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 1,0 ska uppnås som gröneffektivitet.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa vastaanottaville pienvesistöille.	För byggnadslov ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten får inte orsaka skada på mottagande små vattendrag.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää hyväkuntoisia, olemassa olevia puita tai istuttaa puita ja pensaita	På tomterna ska befintliga, friska träd bevaras eller nya träd och buskar planteras.
Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle(SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmandearter till skyddsområdet (SL).
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.
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.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita 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	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksområden.
Tonttiliittymän leveyden tulee olla enintään 5 metriä.	Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.
Teknisin ratkaisuun tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
Asuinhuoneiden ukokuoren ääneneristävyys ΔL-lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, ja toimitiloissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen ΔLmot flygtrafikbuller i bostadsrummens yterskikt skall vara minst 32 dB och i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler minst 30 dB.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: -vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassosa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2bp/bostad. - På en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m²-vy dock minst 1,5bp/bostad. Vid planering av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser: - På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1cp/bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
Usean talon kokonaisuuksia suunniteltaessa asuinrakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	Särskilikt vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten av byggnaderna vid planering av flera hus på samma tomt. En enhetlig helhet ska formas av byggnaderna.	
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto. Rakennuksissa tulee olla avoräystää.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak. Byggnaderna bör förses med öppen takfot.	
Korttelissa 88028 olevaa puustoa ja kasvillisuutta sekä maapohjaa on pyrittävä säilyttämään tai uusin sekapuustutuksiin ja lehtomaisella maanpeittokasvillisuudella kehittämään metsäiseksi istutettavaksi merkityllä alueella.	Man ska eftersträva att bevara trädbeståndet och växtligheten samt marken i kvarteret 88028 eller att utveckla det område som märks ut som område som ska planteras genom att plantera ny blandskog och lundartade marktäckande växter.	Man ska eftersträva att bevara trädbeståndet och växtligheten samt marken i kvarteret 88028 eller att utveckla det område som märks ut som område som ska planteras genom att plantera ny blandskog och lundartade marktäckande växter.
Pihoilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2.	Gårdarna ska ha minst 1,2 i gröneffektivitet.	
Korttelin 88026 tonteille 2 ja 3 tulee istuttaa puita ja pensaita. Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle(SL).	På tomterna 2 och 3 i kvarteret 88026 ska nya träd och buskar planteras. I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmandearter till skyddsområdet (SL).	
Korttelin 88028 tontit ja korttelin 88026 Kiurunkiertoon rajautuvat tontit on rajattava kadun suuntaan viheraidoin.	Tomterna i kvarteret 88028, och de tomter i kvarteret 88026 som gränsar till Sänglärksringen ska avgränsas med häckar i gatans riktning.	
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.	
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.	
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita 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 eivätkä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.	
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.	
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.	
Asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Naapurin suostumuksella autosuojan tai talousrakennuksen voi rakentaa lähemmäksi tontin rajaa tai rajaan kiinni, jolloin noudatetaan voimassaolevia paloturvallisuusmääräyksiä.	Bostadshuset ska placeras på minst 4 meters avstånd från grannomtens gräns. Med grannens medgivande kan ett bilskydd eller en ekonomibyggnad byggas närmare tomtgränsen eller intill gränsen. Då följs gällande brandsäkerhetsbestämmelser.	
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa vastaanottaville pienvesistöille.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan. Dagvatten får inte orsaka skada på mottagande små vattendrag.	
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksområden.	
Tontin koon on oltava vähintään 550 m² ellei kaavassa toisin esitetä.	Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.	
Teknisin ratkaisuun tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.	Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomterna 2 och 3 i kvarteret 88026.	
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyiden ΔL-lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Korttelin 88028 tonteilla 3, 4, 5 ja 6 ja korttelin 88026 tontilla 3 ääneneristävyiden ΔL-lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	På tomten får ett friständes småhus med högst två bostäder för varje 550 kvadratmeter tomtyta. På tomter som är mindre än 550m² får det byggas fristående småhus med en, högst tvåbostäder.	
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 bp/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/bostad. - på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1 bp/80m²-vy dock minst 1,5 bp/bostad.	
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassosa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens yterhölje ska vara minst 32 dB. På tomterna 3, 4, 5 och 6 i kvarteret 88208 samt på tomten 3 i kv. 88026 ska bostadsrummens yterhölje vara minst 35 dB.	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.	Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	
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.	
Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.	
Katu.	Gata.	
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.	Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden.	
Rakennettaessa alueelle, jolla maaperän stabiileetti on pienempi kuin F=1.8 Myllyniitynojan suhteen tulee tehdä stabiileittitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä (pov-merkitty alue).	Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än F=1.8 i förhållande till Myllyniittybäcken ska stabiileettsundersökningar och eventuella grundförstärkningsåtgärder göras (pov-markerat område).	
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden	
TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljantering	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. Plankoordinaatystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 2.2.2023 10:00	(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)
Allekirjoitettu sähköisesti	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20__	Godkänd av stadsfullmäktige _____.20__



Vantaa
Korso

002506 LEHMUSTONTIE OSA 2

88 VALLINOJA



Asemakaavamuutosalue idästä nähtynä, viitesuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002506. Kaavoitus on tullut vireille 3.12.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 88, Vallinoja

Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028 sekä katualuetta.

Kumoutuvat MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1):

Kortteli 1109 (MP), kortteli 1307 (LH) sekä katualuetta kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Osa korttelia 1110 (AO), kaupunginosassa 88, Vallinoja

Tonttijako:

Kaupunginosa 88, Vallinoja

Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osaltaan Lehmustontien luoteispuolella, Tussinkosken luonnonsuojelualueen eteläpuolella, Vallinojan kaupunginosassa sijaitsevan pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen. Samalla turvataan monipuolista asuntotarjontaa Vantaalla. Asemakaavan muutos on jatkoa 002288 Lehmustontie -asemakaavan muutokselle (hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.11.2019), jonka nyt kaavoitettavan osan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös kumoutui Helsingin hallinto-oikeudessa 12.2.2021 lahokaviosammalen osalta riittämättömäksi todettujen luontoselvitysten vuoksi. Luontoselvityksiä on täydennetty. Asemakaava mahdollistaa 5 924 k-m² uutta asuinrakentamista.

Kaavan laatijat:

Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, puh. 040 825 2578,

jukka-veli.heikka@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava, punaisella yllä olevassa kartassa rajattu alue sijaitsee Vallinojan kaupunginosassa. Ohuella katkoviivalla on osoitettu jo voimaantulleen 002288 Lehmustontie -asemakaavamuutoksen raja. Kaakossa kaavamuutosalue rajautuu Lehmustontiehen ja tulevaan Kiurunkierto-katuun, koillisessa Tussinkosken luonnonsuojelualueen ulkorajaan. Luoteessa aluetta rajaa Korppi-polku ja lounaassa Naakkakuja sekä Korppipolku 3:n kiinteistöraja. Korson keskusta on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on päivätty ja kirjattu saapuneeksi 19.11.2021.

Kaavahankkeen taustalla on aiempi kaavamuutos 002288, joka on kuulutettu voimaan 20.4.2021. Helsingin hallinto-oikeus (HH) kumosi 12.2.2021 päätöksellään kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen kortteleiden 88026 ja 88028 osalta, pois lukien rakennetut tontit korttelin 88028 länsiosassa sekä kortteleiden välillä olevan uuden Kiurunkierto-katualueen osalta. Näiden alueiden

osalta asemakaavan muutos ei tullut voimaan. Tässä kaavamuutoksessa kaavoitetaan uudelleen kyseinen kumoutunut osuus 002288 asemakaavamuutoksesta.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan 002288-kaavamuutoksen luontoselvitykset olivat puutteelliset. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty uusi kattava luontoselvitys kaavamuutosalueelta.

- Kaavatyö on ollut Vantaan kaupungilla vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.
- Kaavoitus tuli vireille 3.12.2021.
- Mielenpito OAS:ista pyydettiin 31.12.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä jätettiin 8 kappaletta.
- Kaavahanke on ollut esillä Korson asukasillassa 24.3.2022. Kaavatyötä 002288, jonka osana kaavamuutosalue aikaisemmassa suunnitteluvaiheessa oli, esiteltiin asukastilaisuudessa 14.2.2018 sekä kaavan valmisteluaineistoa Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	23
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	27
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	27
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	28
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	29
4. Asemakaavan kuvaus.....	34
4.1 Kaavan rakenne	34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
4.3 Aluevaraukset.....	36
4.4 Kaavan vaikutukset.....	37
4.5 Nimistö	48
5. Asemakaavan toteutus	48
6. Kaavatyöhön osallistuneet	48
7. Asemakaavan seurantalomake	50
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	52

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, V. 2022: Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022. – Faunatican raportteja 42/2022.

Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020

Kirsi-Maarit Hiekka, Tiina Kumpula; Sitowise 17.1.2023. Lehmustontie, asemakaavan meluselvitys

Mielipiteiden luettelo 3.12.2021-31.12.2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutos nro 002506 Lehmustontie osa 2.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma, Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Katujen ja puistojen palvelualue, 2021.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma – yleissuunnitelma, Harri Raita, Vantaan ympäristökeskus, 2019.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osaltaan Lehmustontien luoteispuolella, Tussinkosken luonnonsuojelualueen eteläpuolella sijaitsevan asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Asemakaavamuutosalueella on voimassa MRL asemakaava (entinen Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella toteutumaton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvalla asuinrakennusten korttelialueella (A) ja alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierto-kadun kautta.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 5 924 k-m², joka on kokonaisuudessaan asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna kaavamuutosalueen asumisen rakennusoikeus alueella kasvaa 4470 k-m², kun entisen rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan asuinalueeksi.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 1203 k-m² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e=0,30. Kerrosalasta 4 721 k-m² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25.

Kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä on todettu yli puolet kaavamuutosalueesta peittävä, 1,8 ha laajuinen lehtoalue paikallisesti arvokkaaksi. Sen suojelua suositellaan luontoselvityksessä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Se ei kuitenkaan pienialaisuutensa vuoksi täytä luonnonsuojelulain kriteerejä ja sijaitsee jo nykyisellään kolmelta ilmansuunnalta pientaloasutuksen ympäröimänä. Luontoselvityksen perusteella maankäyttö alueella on näin mahdollista.

Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille pääosaltaan Lden 50-55 dB ja vähäiseltä osin Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijaitsee Vallinojan kaupunginosassa, Lehmustontien luoteispuolella Naakkakujan, Korppipolun, Kiurutien pientalojen, Tussinkosken luonnonsuojelun alueen ja Lehmustontien rajaamalla alueella. Suunnittelualue käsittää Vantaan kaupungin omistuksessa olevan, paikallisesti arvokkaan, pienialaisen lehtometsäalueen ja yksityisessä omistuksessa olevan pensoittuvan niittyalueen. Korson keskusta ja asema ovat noin 2 km etäisyydellä.

Kaavamuutosalueella on voimassa toteutumaton MRL asemakaava (Korso 1) vuodelta 1959.

Kaava-alueella ja sen lähistöllä on runsaasti merkittäviä luontoarvoja ja sen pohjoispuolella kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Lähistön Tussinkosken alue, Reimankallio ja Naakkamäki kuuluvat vuonna 2017 perustettuun Tussinkosken luonnonsuojelun alueeseen (15,4 ha). Lähellä on arvokkaita metsäalueita: Vierumäen metsä ja Tussinkosken metsä, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Kaava-alueen pohjoispuolella virtaavan Myllyniitynojan puroalaakson kasvillisuus on arvokas ja linnusto runsas.

Kaava-alue on tällä hetkellä rakentumatonta metsä- ja niittyaluetta. Kaava-alueen tuntumassa sijaitseva Lehmuston tilan päärakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Pääosin alue on Lentomeluvyöhyke 3:n (LDEN 50-55 dB) alueella. Lännessä kapea kaistale on Lentomeluvyöhyke 2:n (LDEN 55-60 dB) alueella.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,4 ha.



 Asemakaava-alue

 metriä
0 250

Ilmakuva suunnittelualueesta. Punaisella Lehmustontie osa 2- asemakaavamuutoksen rajaus.

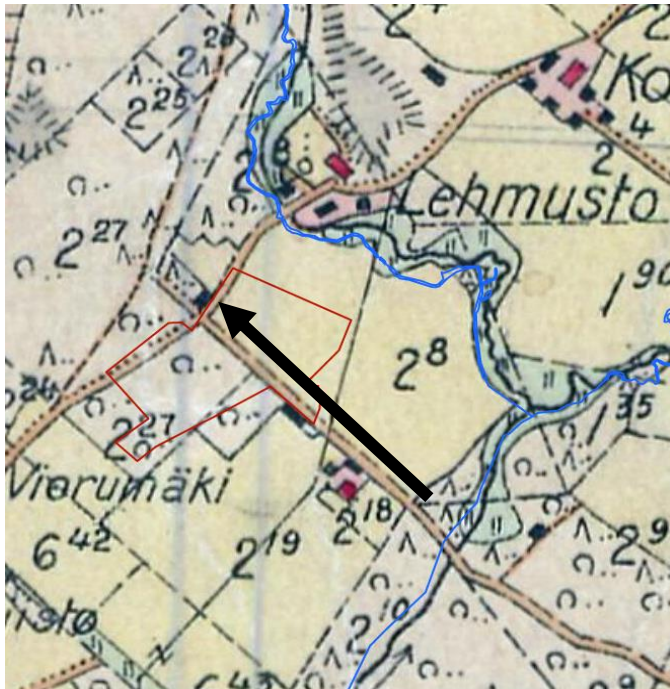
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Vallinojan ja Vierumäen laajojen metsäalueiden kainaloon. Vallinojan kaupunginosaan työntyvät pohjoisesta kallioiset selänteet, jotka ovat osa suurempaa reunamuodostumaa. Näiden eteläpuoliset, rehevät ja saviset metsäalueet laskevat loivasti kohti Lehmustontietä.

Kaavamuutosalueen koillispuolella, Tussinkosken suojelualueella virtaavan Vallinojan ympäristön maisema on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) kapea purolaakso,

paikoin rotkomaisten rinteiden reunustamana, poikkeaa jylhyytensä vuoksi Vantaan muista puromaisemista.

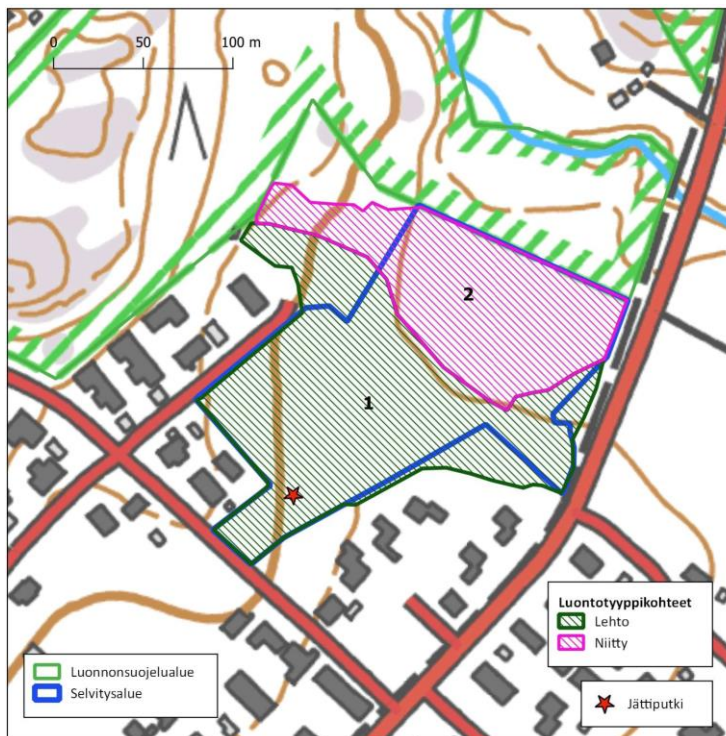


Senaatinkartassa vuodelta 1872 kaava-alue on merkitty metsäiseksi selänteen reuna-aksi. Vuoden 1933 pitäjänkartassa (kuva yllä) näkyy, että nykyinen Tavitie on tuolloin jatkunut nykyisen asemakaava-alueen (ohut punainen raja) poikki. Sen eteläpuolinen osa kaava-alueesta on ollut lehtimetsää ja pohjoispuolinen osa peltoa. Nykyinen Korppipolku on tuolloin jatkunut Lehmustoon saakka.

Nykyisen Tavitien sijainti nuolella osoitettuna.

Karttaote vuoden 1933 pitäjänkartasta. Asemakaavamuutosalue rajattu karttaan punaisella.

Luontotyyppit ja eläimet



Kaavamuutosalueen luontotyyppikohteet. Faunatica Oy (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko) 2022.

Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvityksessä (2022) todetaan kaavamuutosalueen koostuvan kahdesta luontotyyppistä: lounaisosan paikallisesti arvokas rehevä lehto ja

koillisosan pensoittuva rehevä niitty. Lehtokohteen säästämistä maankäytössä suositellaan, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Lehto ei ole pienialaisuutensa vuoksi lakisääteisesti suojeltava, mutta se on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas.

Rehevä lehto on määritelty arvoluokkaan II (arvokas), sen edustavuus on hyvä (B) ja se on luonnontilasta vain vähän heikentynyt (B). Tuore keskiravinteinen lehto on valtakunnallisesti vaarantunut. Lehto koostuu näistä kahdesta luontotyypistä. Alueelta tunnistetun lehdon lajisto on osittain samaa kuin läheisellä Tussinkosken luonnonsuojelualueella, ja liittyminen laajempaan metsäkokoaisuuteen lisää kohteen arvoa. Kyseisen lehtokohteen säästämistä maankäytössä suositellaan, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Lehto ei ole lakisääteisesti suojeltava, mutta se on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)

Luontoselvityksessä alueelta tunnistettu lehtokohde täyttää METSO-ohjelman valintaperusteet. METSON valintaperusteet kattavat metsien monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät elinympäristöt ja rakennepiirteet, ja ne toimivat hyvin monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpien metsäkohteiden tunnistamisessa. METSO-kohteiden suojelun avulla voidaan pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen.

Kaavamuutosalueen pohjois-koillisosan luontoselvityksessä tunnistetulla pensoittuvalla rehevällä niittyalueella ei ole selvityksen mukaan erityisiä luontotyyppi-arvoja. Niityllä kasvaa laajoina kasvustoina haitallista vieraslajia valkokarhunköynnöstä.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa, eikä myöskään linnusto ole esteenä asemakaava-alueen maankäytön muutoksille. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)

Linnustoselvityksessä havaittiin yksi Suomessa silmälläpidettäväksi luokiteltu laji (pensaskerttu) ja kaksi muuta erityisesti huomioitavaa, vaateliasta lehtolajia (mustapääkerttu ja sirittäjä). Erityisesti huomioitavien lajien lajimäärä ja yhteenlaskettu reviirimäärä ovat pieniä, ja näille lajeille sopivaa elinympäristöä on suhteellisen laajalti viereisellä Vierumäenmetsän alueella.

Kaava-alueen lounaisosan rehevä lehto on määritelty arvoluokkaan II (arvokas), sen edustavuus on hyvä (B) ja se on luonnontilasta vain vähän heikentynyt (B). Tuore keskiravinteinen lehto on valtakunnallisesti vaarantunut luontotyyppi ja kostea keskiravinteinen lehto valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi.

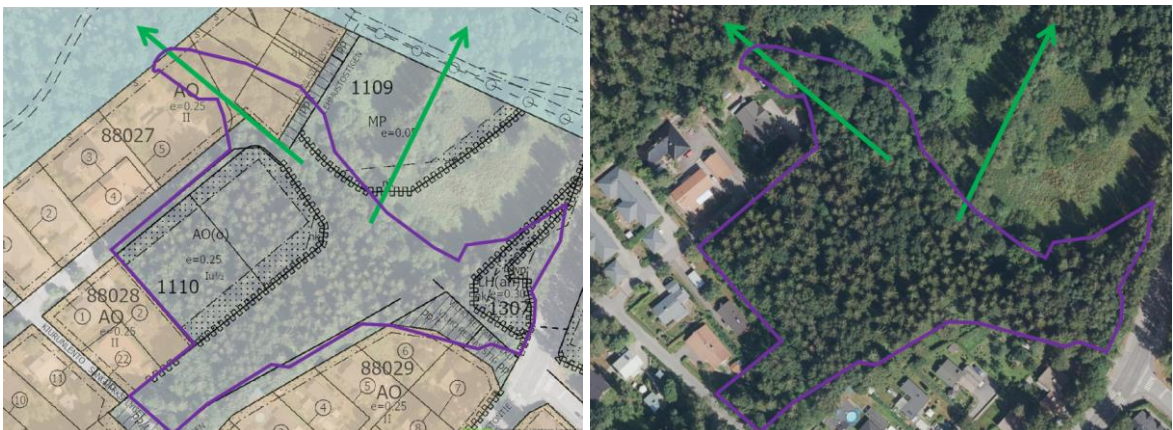
Lehdon arvokkaiisiin piirteisiin kuuluvat runsas lahopuun määrä, eri-ikäisrakenteinen ja osin järeä puusto, monipuolinen puulajikoostumus sekä paikoin huomionarvoinen lehtolajisto. Kookkaimmat puut ovat koivuja, haapoja ja kuusia - järeimmän kuusen läpimitta on n. 70 cm. Lehdon edustavuus on hyvä ja se on luonnontilasta vain vähän heikentynyt. Liittymisen laajempaan metsäkokoaisuuteen, tässä tapauksessa Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen, katsotaan lisäävän kohteen arvoa. Lehtokohde voisi täyttää metsälain 10 §:n mukaisen rehevän lehtolaikun kriteerit muuten paitsi pinta-alan perusteella. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)



Valokuva: Faunatica Oy (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko) 2022. Kaavamuutosalueen lehtoa.

Suurin osa lehtoluontotyypeistä Suomessa on uhanalaisia ja loputkin silmälläpidettäviä. EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontotyyppien suojelu on avainasemassa luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa.

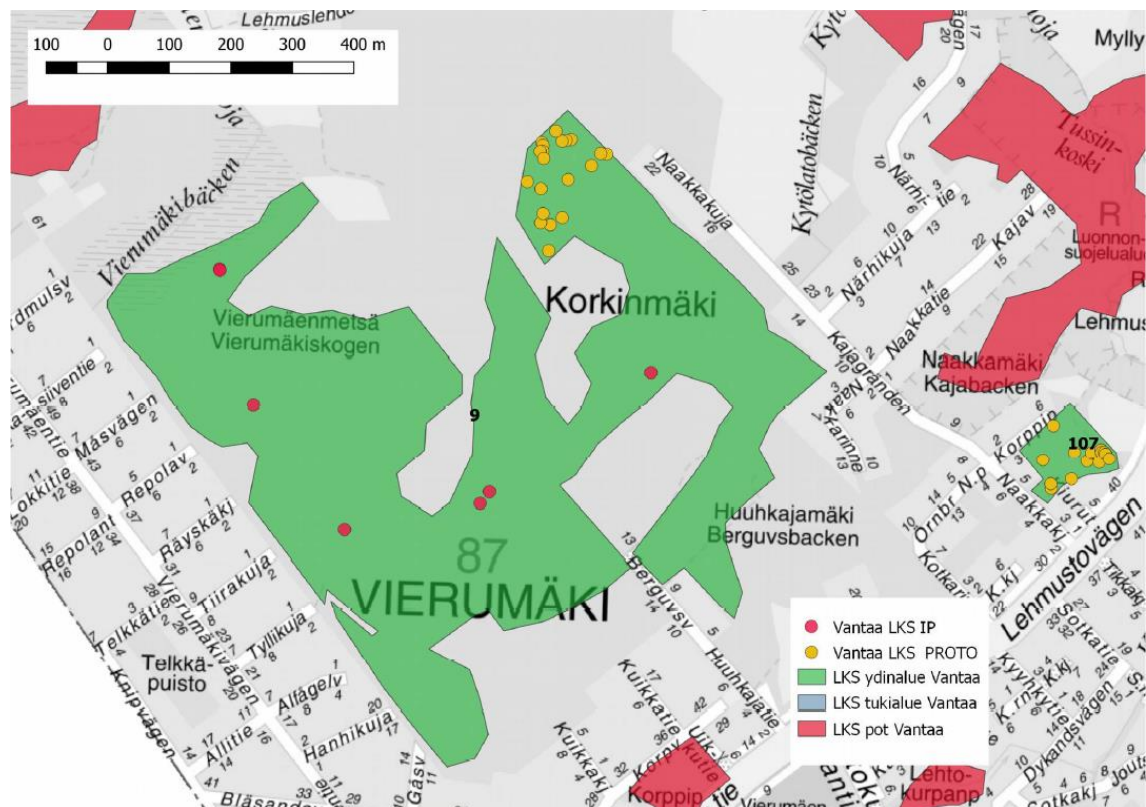
Voimassa olevassa asemakaavassa ((Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959) kaavamuutosalueelta tunnistettu lehto (kuva alla, violetti raja) on jo kolmelta suunnalta asuinalueiden ympäröimä ja voimassa olevassa kaavoitettu pientaloalueeksi ja kaduksi. Kaavaa ei ole kuitenkaan suurelta osin toteutettu, ja siksi lehto on käytännössä edelleen jonkinasteisessa yhteydessä ympäröiviin metsä-alueisiin - koillisessa hiljalleen metsittyvänä niittyalueena olevan MP-alueen kautta, ja luoteessa rakennetun ja vielä rakentamattoman tontin puuston kautta.



Vasemmanpuoleinen kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, arvokkaan lehtometsän raja violetilla. AO-tonttien ja MP-alueen kautta toistaiseksi toteutuvat puustoiset yhteydet ympäröivään laajempaan metsäalueeseen on osoitettu vihrein nuolin oikeanpuoleisessa kuvassa.

Kaavamuutosalueen itäosan niitty muistuttaa luontoselvityksen mukaan perinnebiotooppia vain nimellisesti. Paikalla on aiemmin sijainnut kasvihuoneita ja maatalousmaata, ja nykyisin se on umpeen kasvavaa joutomaaniittyä, jossa suurta alaa peittää läpitunkematon, haitallisen vieraslajin karhunköynnöksen kasvusto. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)

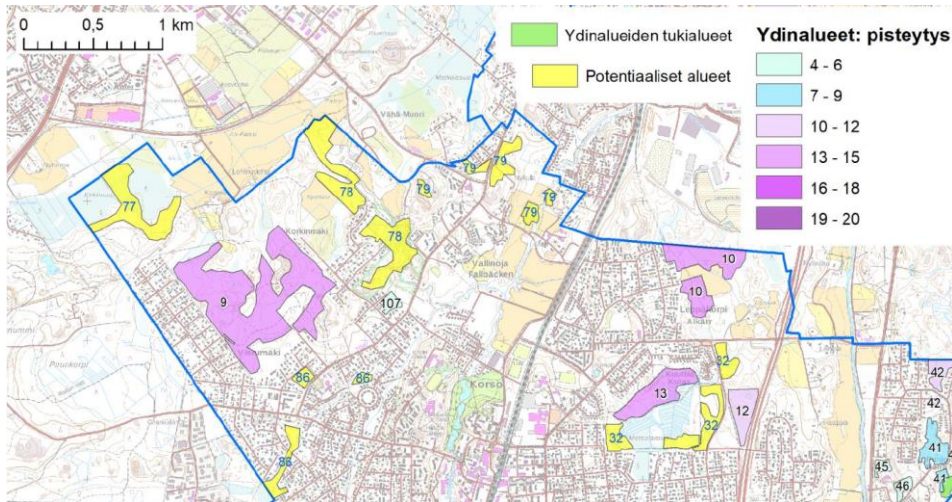
Lahokaviosammaleen esiintyminen



Karttaote liitteestä: Lahokaviosammaleesiintymien kuvaukset. Kaikki vuoden 2019 kohteet. Manninen, O. & Nieminen, M. 2020. Faunatica Oy. Vihreällä värillä lahokaviosammalen ydinalue, punaisella potentiaaliset alueet.

Vuonna 2019 (Faunatica 2020) kartoitettiin laajasti Vantaan lahokaviosammaleesiintymiä. Kaava-alueella sijaitsevalta Lehmustontien metsikkökuviolta löytyi silloin runsaasti lahokaviosammalen protoneemarunkoja. Lajille sovelias metsä jatkuu pienen avoimemman alueen takana Tussinkosken suojelualueella. Suojelualue ei sisältynyt tähän inventointiin, mutta on hyvin todennäköistä, että lajin esiintymäalue jatkuu suojelualueen puolella. Kartoituksen mukaan Lehmustontien sammalkohdetta ei siis ehkä kannattaisi käsitellä täysin erillisenä pienenä esiintymänä vaan pikemmin-kin osana laajempaa Tussinkosken kokonaisuutta. (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020, Liite: Lahokaviosammaleesiintymien kuvaukset. Kaikki vuoden 2019 kohteet.)

Suojelusuunnitelmassa (Faunatica 2020) Lehmustontien lahkaviosammalaluetta (inventoinnissa alue nro 107) ei arvoteta erityisen korkeaksi (vain 6 pistettä). Suunnitelmassa todetaan, että kohde voidaan katsoa osaksi Tussinkosken potentiaalisia lahkavioalueita. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella sijaitsevilla Vierumäen metsien laajalla ydinalueella (inventoinnissa alue nro 9) esiintymät ovat runsaita ja pisteytys korkea (15). (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020).



Kuva: Lahokaviosammalen ydinalueiden laajennettu pisteytys, jossa on Lammin & Vauhkonen (2019) menetelmän mukaisen pisteytyksen lisäksi huomioitu itujuväsryhmien kasvupaikkojen runsaus, kartoitustarkkuus sekä elinympäristön rakennepiirteet ja kuluminen. Faunatica Oy, 2020.

Pinta-alallisesti selvästi suurin osa ydinalueista ja potentiaalisista alueista on hyvin turvattuja. Nämä kohteet ovat siis joko kokonaan tai pääosin suojeltuja eikä niillä ole akuutteja uhkia. Suojelualueilla on omat hoitosuunnitelmansa ja yleisesti ottaen uhkia lahokaviosammaleesiintymille ei varmaankaan enemmälti ole. Tällä hetkellä ei ole tiedossa myöskään suojelualueilla sijaitsevia lahokaviosammaleesiintymiä, jotka olisivat erityisen suuren virkistyskäyttöpaineen uhkaamia. (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020)

Lahokaviosammaleen suojelustatus on laskenut, koska sitä esiintyy Suomessa ja Vantaalla aiemmin luultua runsaammin. Laji on poistettu luonnonsuojelulain erityisesti suojeltujen lajien listalta. Edelleen se on rauhoitettu ja direktiivilaji, mutta status ei ole yhtä korkea kuin aikaisemmin.

Tussinkosken luonnonsuojelualue

Suunnittelualueeseen rajoittuva Tussinkosken luonnonsuojelualue Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana Korson suuralueen poikki Koillis-Vantaalla. Uudenmaan ELY-keskus perusti Tussinkosken luonnonsuojelualueen Vantaan kaupungin hakemuksesta vuonna 2017.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen läpi virtaa Myllyniitynoja (entinen Vallinoja). Luonnonsuojelualueella osin sijaitseva Vallinojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011). Tussinkoski on myös paikallisesti arvokas lehtoalue (Lehtojensuojelutyöryhmä 1988).

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso



Kuvat: Maakunnallisesti arvokkaan Vallinojan alajuoksun purolaakson (puron nimi nykyisin Myllyniitynoja) sijaitsee kaavamuutosalueen pohjoispuolella.

Myllyniitynojan purolaaksoa, kuvat Vantaan Ympäristökeskus, 2011

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllyniitynojan ja Kalminojan valuma-alueilla. Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) virtaa kaavamuutosalueen pohjoispuolella noin 60 m päässä ja Kalminoja (entinen Vierumäenoja) noin 180 m päässä. Molemmat pienvesistöt laskevat Rekolanojaan. Erityisesti Myllyniitynoja ja Rekolanoja on merkittäviä luontoarvoja, ja niillä esiintyy sekä taimenia että purokatkaa. Purokatkaa tavataan myös Kalminojalla.

Myllyniitynojan alajuoksu Tussinkoskelta Rekolanojalle saakka on Vantaan virtavesiselvityksessä 2014 määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi savimaiden puroksi. Tämä virtavesien arvokas elinympäristö rajautuu lähimmillään noin 17 metrin päähän kaava-alueesta sen pohjoispuolella.

Myllyniitynoja ja Kalminojalla purojen valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA; Total Impervious Area) on noin 15 %. Rekolanojalla valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan (TIA) osuus on suurempi, noin 23 %.

Sekä Myllyniitynoja, Kalminoja että Rekolanoja ovat Vantaan pienvesien tarkkailuohjelman purokohteita. Myllyniitynoja ja Rekolanojalla ravinnepitoisuudet (Kok. P ja N) ovat olleet selkeästi koholla vuosina 2016 ja 2017 otettujen näytteiden perusteella, kun taas Kalminojalla ravinnekuormitus on ollut selvästi vähäisempää. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

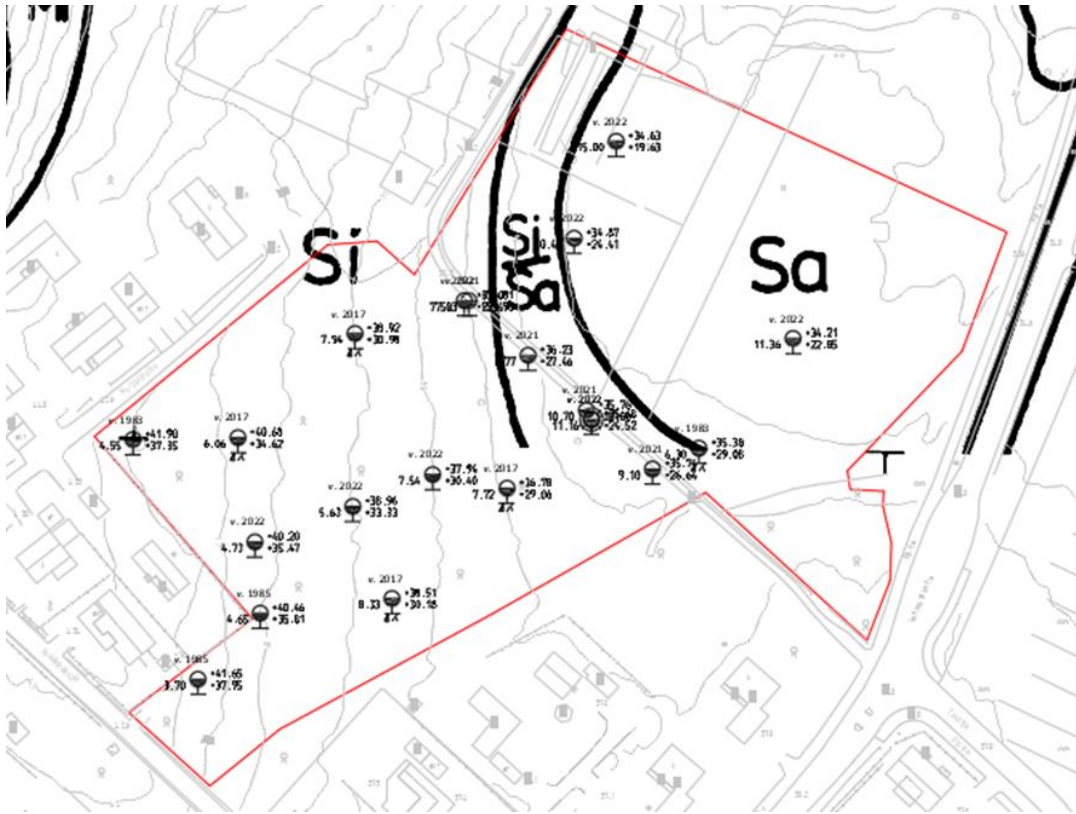
Maaperä

Maaperäkartan mukaan rakennuspaikka sijaitsee savi- ja silttialueella (kuva 1). Itäpuoli on enemmän savialuetta ja länsipuoli on silttialuetta.

Pohjatutkimusten mukaan ohuen (0-1 m) pintamaakerroksen (humus/kuivakuori/täyttömaa) alla on syvimmillään noin 11 m paksu kerros savea. Saven alla maakerrokset vaihtuvat siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon syvimmillään noin 15 m maanpinnan alapuolella.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Myllyniitynoja. Kaava-alueen eteläosa sijoittuu rinnealueelle, jossa on pehmeä välisavikerrostuma.

Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.



Topografia

Alue on pääosin melko tasaista. Maasto laskee loivasti kohti Lehmustontietä. Kaava-alueen lähistöllä Naakkamäki ja Huuhkajamäki nousevat muuta maastoa korkeammalle (+57,0). Tussinkoski alittaa Lehmustontien noin +30,00 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Vuoden 2021 lopussa Korson suuralueella asui 30 131 asukasta. Alueella on hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia kuin Vantaalla keskimäärin.

Vallinojalla, johon muutosalue pääosin kuuluu, asui vuoden 2021 lopussa 1633 henkeä. Vuoden 1980 alusta vuoden 2021 alkuun Vallinojan väkiluku on lähes 4,5-kertaistunut. Muuttoliikkeen myötä Vallinoja on saanut entistä enemmän nuoria asukkaita. Alueella asuu paljon päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia ja poikkeuksellisen vähän vanhusväestöä. Vallinojalla onkin koko Vantaaseen verrattuna vähemmän yli 65-vuotiaita ja vastaavasti enemmän lapsia ja nuoria. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan_v%C3%A4est%C3%B6julkaisu_2021-2022.pdf.)

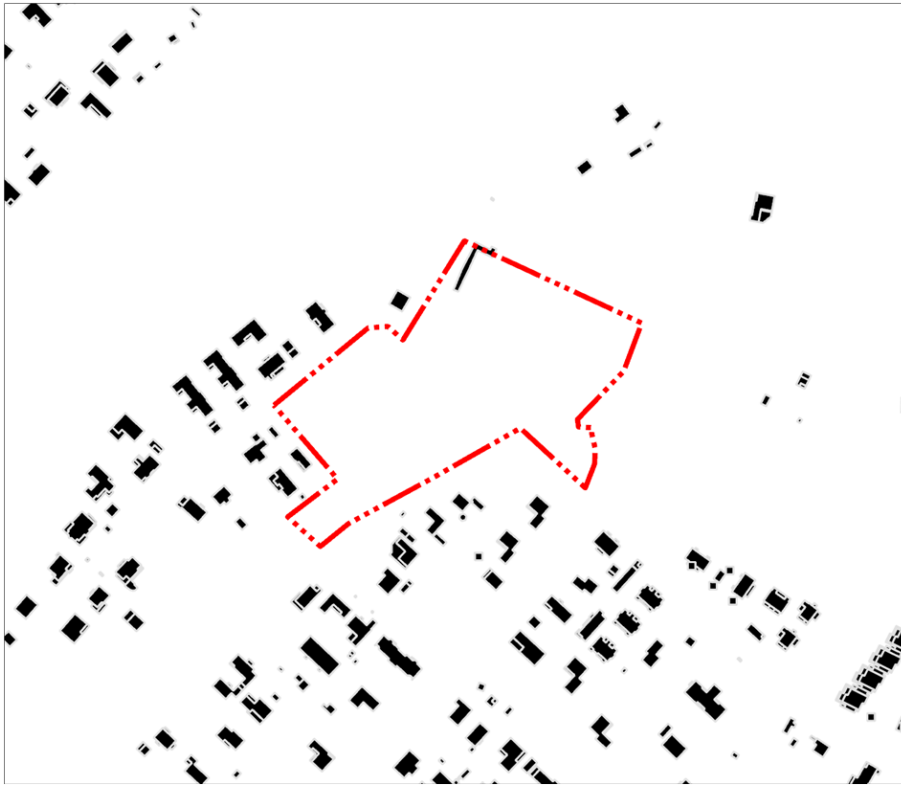
Asuminen

Kaavamuuotosalueella ei ole nykyisellään asuinrakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2020 Vallinojan kaupunginosassa, johon kaavamuuotosalue kuuluu, oli 196 työpaikkaa, joista yli puolet oli joko sosiaali- ja terveyspalvelujen tai koulutuksen parissa. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Ty%C3%B6paikat_Vantaalla_2011-2020.pdf)

Yhdyskuntarakenne



Kuva: Kaupunkirakenteen lähtötilanne.

Suunnittelualue sijaitsee Korson suuralueen laitamilla Vantaan koillisosassa, Tuusulan rajan tuntumassa. Korson keskustaan on linnuntietä matkaa noin 1,5 km, Tuusulanväylä sijaitsee noin 3 km kaavamuutosalueesta länteen. Kaavamuutosalueelta noin 1 km etelään, Korppitien ja Korsontien risteyksessä on K-market. Vierumäen koulu, suomenkielinen alakoulu, joka tarjoaa perusopetusta noin 350:lle oppilaalle (1. - 5. luokat) sijaitsee kaava-alueelta noin 700 m etelään osoitteessa Lehmustontie 9. Päiväkoti sijaitsee noin 600 m kaavamuutosalueen rajalta pohjoiseen. Lisäksi kaavamuutosalueelta noin 700 m etelään sijaitsee päiväkodille asemakaavoitettu tontti. Työpaikkoja Vallinojalla on vähän.

Kaavamuutosalueen ympärillä on laajoja, myös seudullisina viheryhteyksinä ja ekologisina yhteyksinä toimivia viheralueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen lähiympäristön kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus. Kadut ovat kapeita, metsäalueet rakennuspaikkojen väleissä ja ympärillä leimaavat aluetta.

Kaavamuutosaluetta ympäröivällä pientaloalueella sijaitsee kahdeksan paritaloa ja 41 omakotitaloa. Lehmuston tilan päärakennus on lähistön asuinrakennuksista vanhin, ympäröivän alueen muut pientalot on rakennettu 1950-luvulta lähtien kaikilla vuosikymmenillä tähän päivään saakka.



Kuva yllä: alueen viistoilmakuva vuodelta 2019. Kaavamuutosalue kuvan keskellä.



Yllä: katunäkymiä lähialueelta vuodelta 2016. Kuvat Mari Jaakonaho

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsevan Lehmuston tilan päärakennus sekä aitta ja varastorakennus ovat rakennusperintökohteita ja ne on suojeltu asemakaavassa. Rakennukset eivät näy kaavamuutosalueelle.

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä.

Virkistys

Alueen asukkailla on ympärillään runsas luonto ja hyvät ulkoilumaastot. Lähialueen helmiä ovat Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) ja Tussinkosken rotkolaakso. Lähimmät puistot ovat Huuhkajamäki ja Tussinkoskenpuisto. Aivan kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Tussinkosken luonnonsuojelualue. Kaavamuutosaluetta ympäröivässä, vuonna 2019 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa 002288 esitettyjen ohjeellisten ulkoilureittien toteuttaminen Huuhkajamäen ja Kiuromäen lähivirkistysalueille sekä Tussinkosken luonnonsuojelualueen eteläosaan tulee parantamaan lähialueen virkistysreitistöä. 700 metrin päässä kaakossa on Ankkapuisto kattavine ulkoilureitistöineen.

Kaavamuutosalueen lähialueella, Vallinojan ja Vierumäen kaupunginosien rajan tuntumassa Huuhkajamäessä kulkee muutaman kilometrin pituinen kuntorata, jossa on talvisin ladut. Lähellä kaavamuutosaluetta, Tussinkosken läheisyydessä on noin 10 m korkuinen kiipeilykallio ja Tussinkoskenpuistossa koirapuisto.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Lehmustontien luoteispuolelle, melko lähelle Tuusulan ja Keravan rajoja. Lehmustontie on alueen alueellinen kokoojakatu. Pääosa liikenteestä Lehmustontielle tulee eteläpäästä Korsontien kautta. Osa liikenteestä tulee Lehmustontietä pohjoisesta Tuusulasta ja Keravalta. Korsontieltä on yhteys Tuusulanväylälle, joka on valtakunnallinen pääväylä sekä Urpiasentien alueelliselle kokoojakadulle. Kaavamuutosalueen viereisen Lehmustontien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna oli 3300 ajoneuvoa /arki-vrk 2022 suoritettun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueen lähiympäristön tonttikadut Korppitie, Uikkutie, Huuhkajatie, Kotkarinne, Kotkakuja, Naakkarinne, Naakkapolku, Korppipolku ja Kiurutie ovat kapeita ja päällystämättömiä.

Lehmustonttiellä kulkee tätä kirjoitettaessa bussilinjat 633N (yölinja Rautatientori-Simonkylä-Leinelä-Korso-Ahjo-Keravan asema), 972 (Korso-Alikerava-Keravan asema) ja 973 (Peijas-Korso-Kannisto-Keravan asema). Linja 972 kulkee arkisin tunnin vuorovälein ja linja 973 20 minuutin välein.

Lehmustonttien molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Korsontieltä Vierumäen koululle saakka. Lehmustontie toimii myös alueen pääpyörätienä.

Kaavamuutosalueen lähiympäristön jalankulkuyhteydet ovat jalkakäytävättömillä tonttikaduilla Lehmustontietä lukuun ottamatta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen lähiympäristön vesihuoltoverkosto on rakennettu Korson Lehmustontien kautta vuonna 1973 sekä Tavitian ja Naakkakujan kautta vuonna 1982.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella Lehmustonttiellä kulkee d100 jakeluvesijohto, josta haarautuu pohjoiseen Kotkarinteeseen ja Kotkakujalle jakeluvesijohto. Tavitiellä kulkee d200- ja Naakkakujalla d100- vesijohto. Naakkakujan vesijohdosta on yhteys Korppipolulle.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Sen tilavuus on 4000 m³, HW = + 94 m N₂₀₀₀ ja NW = +87m N₂₀₀₀. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86 m ja ylin noin +101 m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Lähialueen jätevedet kerätään Lehmustontien d300 ja Naakkakujan d200 jätevesiviemäriä sekä Tavitien d200 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueelta jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Kaava-alueella kulkee Keski-Uudenmaan vesiensuojelukuntayhtymän (KUVES) hoidossa oleva meriviemäritunneli. Kalliotunneli kulkee louhittuna rakenteena 20 – 50 m syvyydessä maan alla. Tunnelia pitkin johdetaan Järvenpään, Keravan ja Vantaan jätevesiä Helsingin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet kootaan ja johdetaan avo-ojia pitkin Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) ja Myllyniitynojaan (entinen Vallinoja). Vedet virtaavat edelleen Rekolanajan ja Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

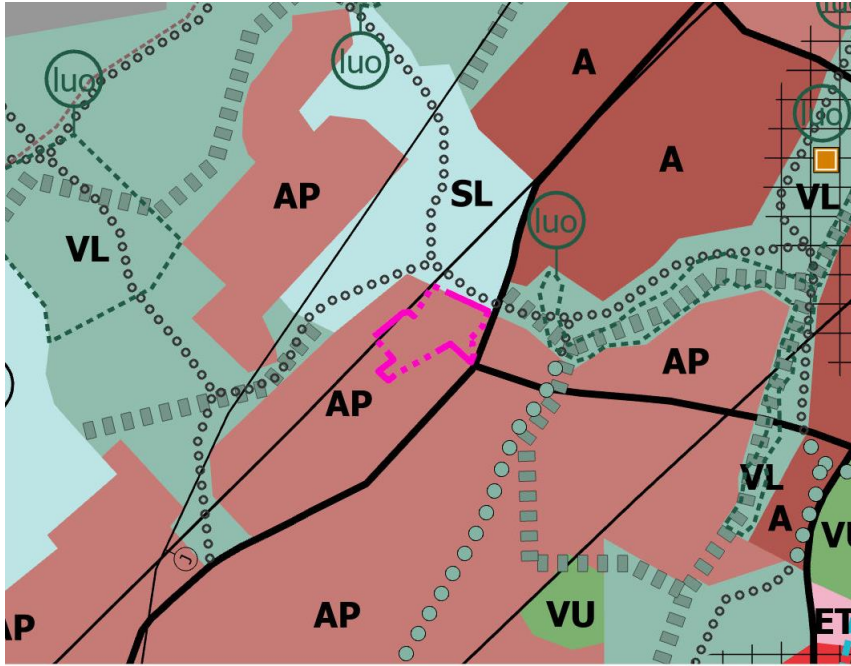
Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on kaavamuutosalueen lähistöllä Lehmustontien ja Naakkakujan varressa.

YmpäristöhäiriötLentomelu

Suunnittelualue on lentoliikennemelun alueella. Vantaan maankäytön suunnittelua ja rakentamista ohjaavat lentomelukäyrät, jotka perustuvat Finavian ympäristölupahakemuksen (6.5.2008) liitteeseen. Kaavamuutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä L3 (LDEN 50-55 dB) lukuun ottamatta kapeaa kaistaletta kaavamuutosalueen itäisimmän osan tonttien kadunpuoleisella reunalla, jolla lentomeluvyöhyke on L2.

Lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB) asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee yleiskaavan 2020 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021) määräysten mukaan olla vähintään 32 dB.

Vyöhykkeelle 2 ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



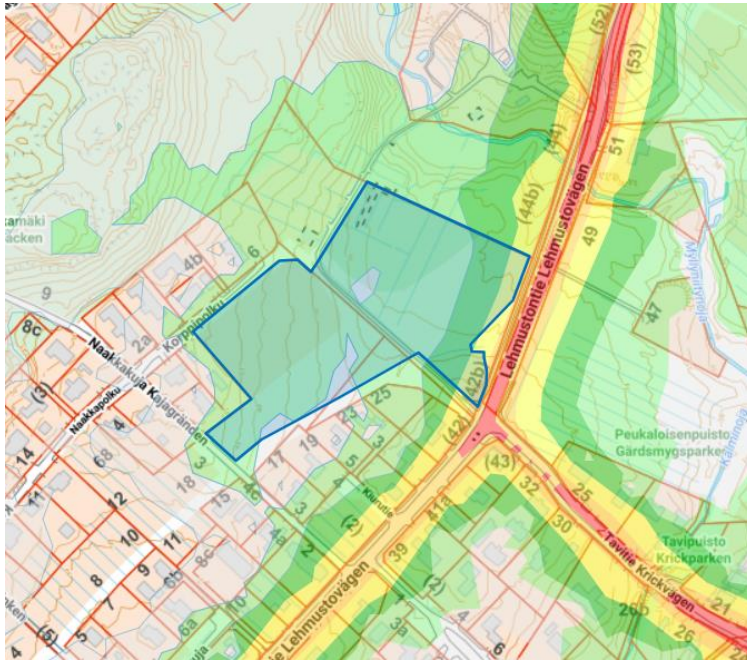
Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Kuva: Yleiskaava 2020:n mukaiset lentomeluvyöhykkeet. Kaavamuutosalue sijoittuu pääosin L3:n piiriin. Vyöhyke L2 ulottuu alueelle vähäisesti, muutaman metrin kaistaleena.

Tieliikennemelu

Muutosalueen keskeisin tieliikenteen melunlähde on Lehmustontie. Melun ohjearvot ylittyvät vain aivan tien vieressä, korttelissa 88026 tontilla 1. Tämän tontin osalta on teetetty meluselvitys Sitowise Group Oyj:llä. Selvitys on kaavan liitteenä nähtävillä. Selvityksen tuloksista kerrotaan tarkemmin kohdassa 4.4 Kaavan vaikutukset.

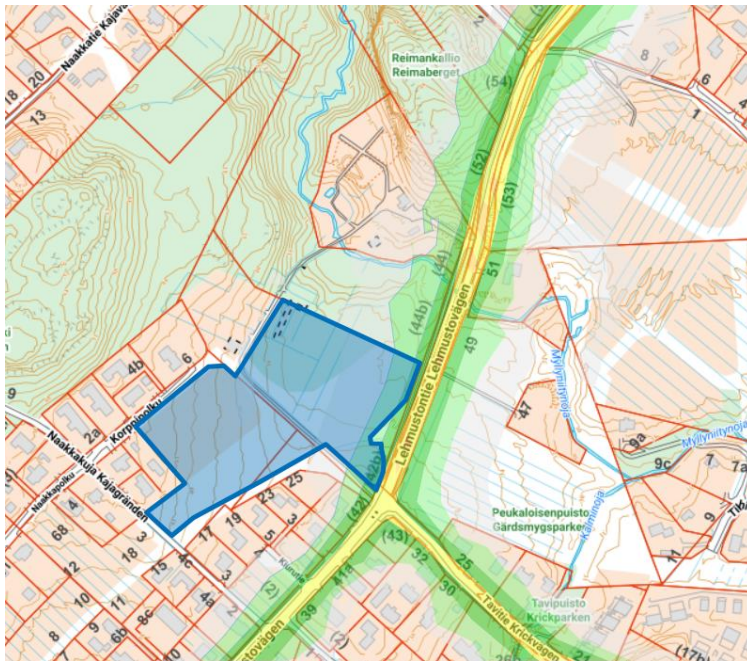


Tiemelu 2021 päivällä 2021, klo 7-22. Vantaan karttapalvelu.

Liikennemäärä nousee ennusteen mukaan vuoteen 2050 mennessä 49 % Lehmustonttiellä. Siten melutasot nousevat tien varrella noin 1,5 dB.

Asuinrakennusten piha-alueet eivät sijaitse nykytilanteessa liikennemelualueella eikä liikenne määrissä tapahdu mitoittavimman liikennemääräennusteen perusteella niin merkittävää kasvua nykytilanteeseen verrattuna, että liikennemelualue laajenisi asuinrakennusten piha-alueille.

Kartoilla vaalean vihreällä melutaso 45-50 dB, tummanvihreällä 50-55 dB, keltaisella alue 55-60 dB ja punaisella värillä 65-70 dB.



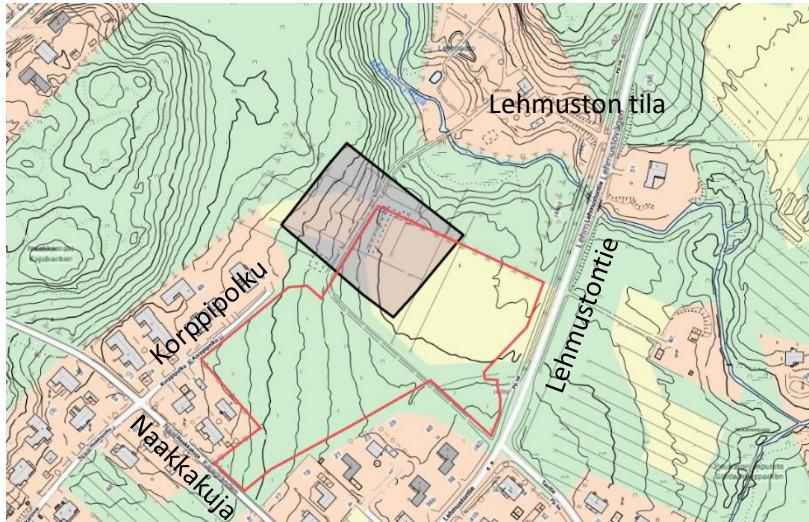
Tiemelu yöllä 2021, klo 22-7. Vantaan karttapalvelu

Ilmanlaatu

Kaavamuutosalueella liikenne ei aiheuta ilmanlaatuhaittoja. Pientaloalueilla ilmanlaadun ajoittainen huonontuminen on mahdollista lämmityskauden aikana puun pienpolton takia.

Pilaantuneet maat

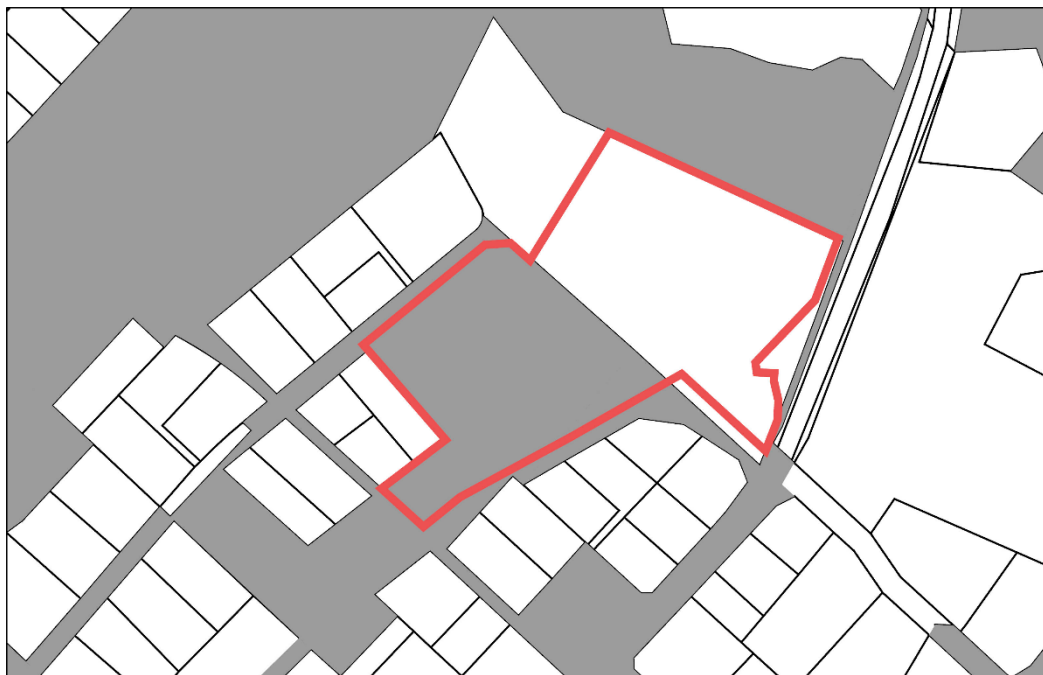
Alla olevan kuvan mukaisessa paikassa (violetti väri) Korppipolun ja Lehmuston tilan välisellä alueella on 1960-luvulla sijainnut kasvihuoneita. Entisten kasvihuoneiden ja kauppapuutarhojen maaperästä saattaa löytyä haitallisia aineita, useimmiten öljy-yhdisteitä tai torjunta-aineiden jäämiä. Ennen uudisrakentamista tulee maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa kartan esittämällä alueella. Asemakaavassa on samansisältöinen määräys.



Kuva: Mahdollisesti pilaantunut maa ulottuu kaavamuutosalueelle, violetti väri. Vantaan karttapalvelu.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta noin puolet omistaa Vantaan kaupunki, puolet on yhden yksityisen maanomistusta. Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 1,11 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 1,26 ha. Seuraavassa kuvassa Vantaan kaupungin maanomistus harmaalla värillä, kaavamuutosalueen rajausta punaisella.



0 50 100 200 Metriä

Maanomistus 4.10.2022

Vantaan kaupunki

Kuva: Vantaan kaupungin kiinteistöt harmaalla värillä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

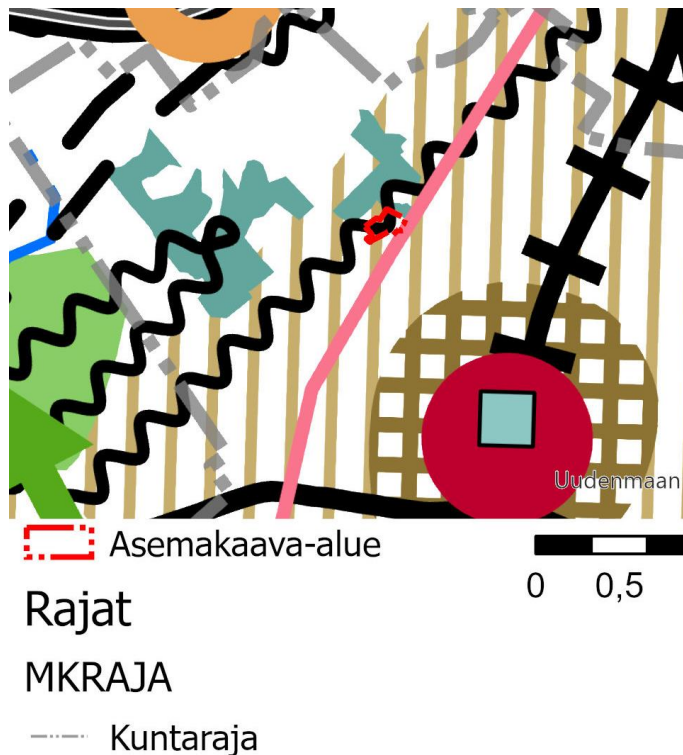
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

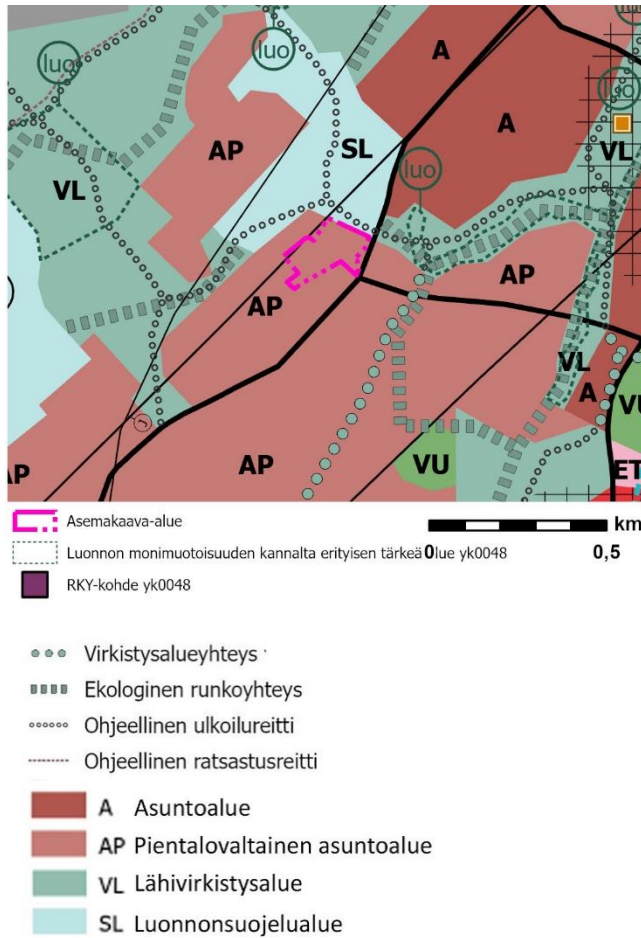


Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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. Hyväksytyjen 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.

Kaavakartan voi ladata linkistä [Karttapalvelu \(uudenmaanliitto.fi\)](https://karttapalvelu.uudenmaanliitto.fi) Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (vaaleanruskea pysty-raidoitus). Sen pohjoispuolella on luonnonsuojelualue (turkoosi). Mutkittileva viiva on lentomelualueen (Lden 55 - 60 dBA) raja. Kaava-alueen länsipuolella kulkee jätevesitunneli (vaaleanpunainen viiva).

Yleiskaava



Vantaan yleiskaava 2020

Kaavamuutosalue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

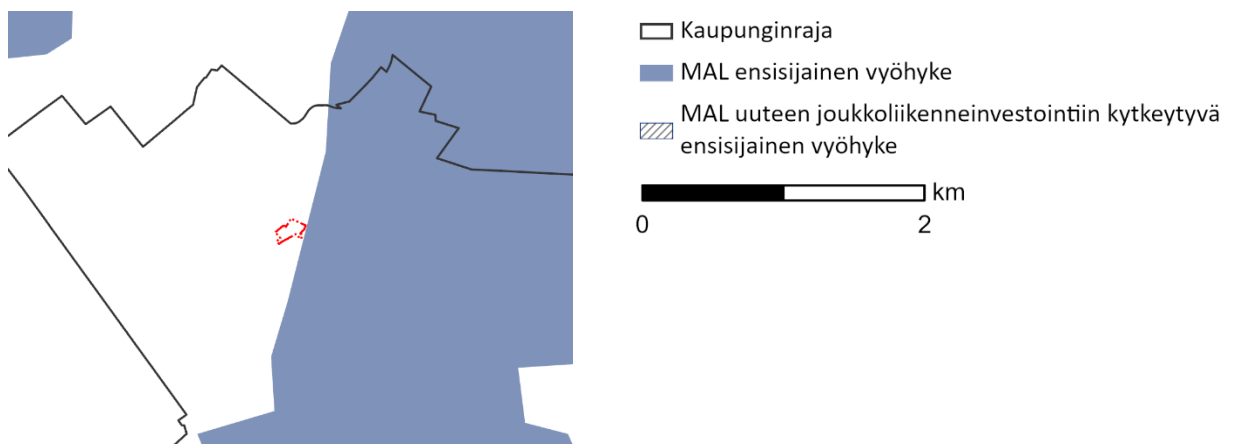
Kaavamuutosalueen läheisyydessä luonnonsuojelualueella ja lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä ja ekologisia runkoyhteyksiä. Muutosalue sijaitsee pääosin lentomeluvyöhykkeellä L3, hyvin vähäiseltä osin L2-vyöhykkeellä. Korson keskustatoiminnot ovat noin 2 km etäisyydellä.

Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu anilliinipunaisella viivalla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

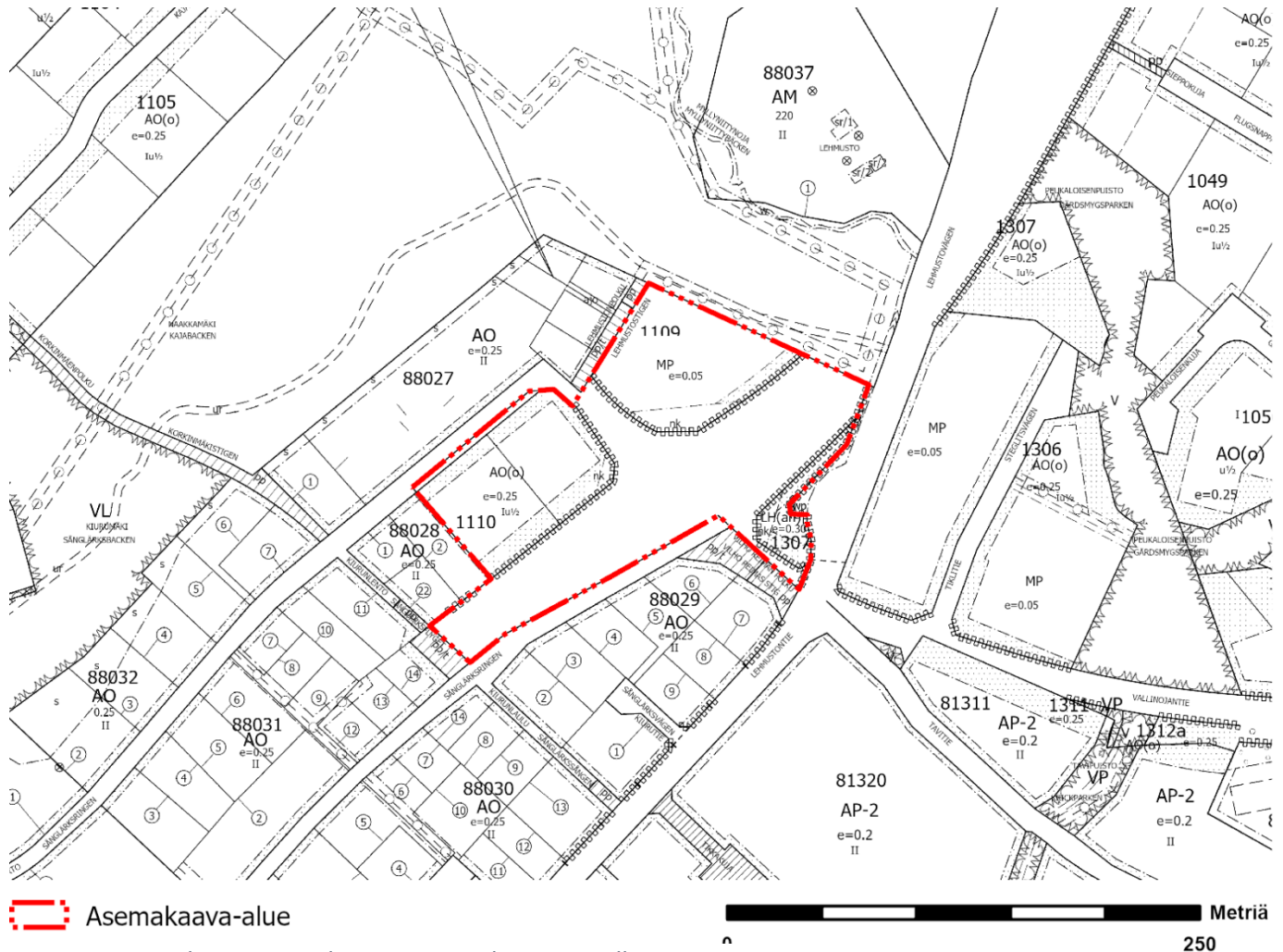
Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seudun asukasmäärän arvioidaan kasvavan 2 miljoonaan asukkaaseen 2050 mennessä. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset



vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. Kaavamuutosalue ei kuulu sopimuksen mukaiseen ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen, mutta sijaitsee sen tuntumassa.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu punaisella.

Kaavamuutosalueella on voimassa MRL asemakaava Korso 1 (vanha Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959). Pääosa kaavamuutosalueesta on voimassa olevassa MRL asemakaavassa. Leveä koillisen-lounassuuntainen katulinjaus kaavamuutosalueella osoittaa Lehmustontien toteutumattoman linjauksen. Pohjoisosassa sijaitsee puutarha- ja kasvihuonealuetta (MP) ja länsiosassa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavamuutosalueen itäosassa voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsee huoltoaseman korttelialue (LH).

Korso 1 rakennuskaavassa erillispientalojen korttelialueen tehokkuus $e=0.25$. Rakennusten suurimman kerroksen alasta 50 % saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin koillisen ja kaakonpuoleisilla reunoilla on ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin luoteisreunalla on 8 metrin, koillisreunalla 5-8 metrin ja kaakkoisreunalla 12-13 metrin levyinen istutettava alueen osa.

Puutarha- ja kasvihuonealueen tehokkuus $e=0.05$. Korttelin kaakkoisreunalla on 8 metrin levyinen istutettava alueen osa. Korttelin eteläinen kulma on merkitty näkemäesteettömäksi alueeksi. Huoltoaseman korttelialueen tehokkuus $e=0.30$.

Voimassa oleva MRL asemakaava ei ole toteutunut kaavamuutosalueella miltään osin ja vaatii ajantasaistamisen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö on vuoden 2022–23 työohjelmassa, jotka ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä. Kaavoitus tuli vireille 3.12.2021.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

• 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrittäjäpalvelut, 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 kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa (MRL 62§) ja viranomaisille.

Mielipiteitä saatiin kahdeksan (8) kappaletta. Kirjalliset mielipiteet on esitetty tiiviisti alla. Kursiivilla on esitetty asian huomiointi kaavatyössä. Saapuneet mielipiteet kokonaisuudessaan sekä niiden koonti esitetään kaavamuutoksen liitteenä. Koonti mielipiteistä ja niiden huomioon ottamisesta suunnittelussa ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjana, joka on nähtävillä kaavan verkkosivuilla.

Asunto-osakeyhtiö:

Mielipiteen jättäjä vastustaa suunniteltua kaavamuutosta mm. seuraavista syistä:

- Lentomelu jo nyt voimakasta, ovat vanhat kuuset suojaavat melulta taloyhtiötä. Melu lisääntyy, kun puut kaadetaan.
- Muutoksen negatiiviset vaikutukset alueen eläimistöön ja luontoon.
- Muutos tuo haittaa mm. työmaaliikenteestä ja melusta.
- Tontille ajon hankaloituminen. Kaavaesityksestä ei mielipiteen jättäjän mukaan käy selkeästi ilmi, miten kulku tontille tapahtuu jatkossa.
- Asuinalueen luonteen muutoksen laskeva vaikutus asuntojen arvoon.

Yksityishenkilöt 2 ja 3:

Mielipiteen jättäjät vastustavat suunniteltua kaavamuutosta mm. seuraavista syistä:

- Suunniteltu asumistiheys poikkeaa huomattavasti alueen nykyisestä asumistiheydestä ja muuttaa alueen luonnetta sekä vaarantaa suojelualueen säilyvyyttä.
- Kaksikerroksisuus poikkeaa nykyisestä.
- Metsäalueiden muuttaminen asumiselle vaarantaa alueen lintu- ja eläin- ja kasvikannan säilymisen.
- Lisäksi mielipiteen jättäjät vaativat lisäselvitysten tekemistä alueen eläin-, puusto- ja kasvillisuuden osalta sekä esittävät kaavamuutosasialla olevan kohtuuttoman lyhyen esilläoloajan. Mielipiteen jättäjät vaativat uutta esilläoloaikaa luontoarvojen selvittämisen ajaksi sekä alueelle töidenaloittamiskiellon muutoksenhaun käsittelyn ajaksi.

Vantaan kaupunginmuseo:

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Fingrid Oyj: Ei kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

Asemakaavamuutoksen osallistuminen on toteutettu Korson asukasillassa 24.3.2022, teams-soveluksen kautta.

002288-kaavatyön yhteydessä Korson ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä Korson asukasillassa 24.3.2022 kello 18:00-19:30. Asukastilaisuudessa oli 45 osallistujaa. Kaavatyötä 002288, jonka osana kaavamuutosalue oli, esiteltiin asukastilaisuudessa 14.2.2018 Korson koululla. Siihen osallistui 11 asukasta. Kaavatyön 002288 valmisteluaineisto oli esillä myös Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019 Lumossa.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 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 kestävyiden 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.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että - luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja - liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle - edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

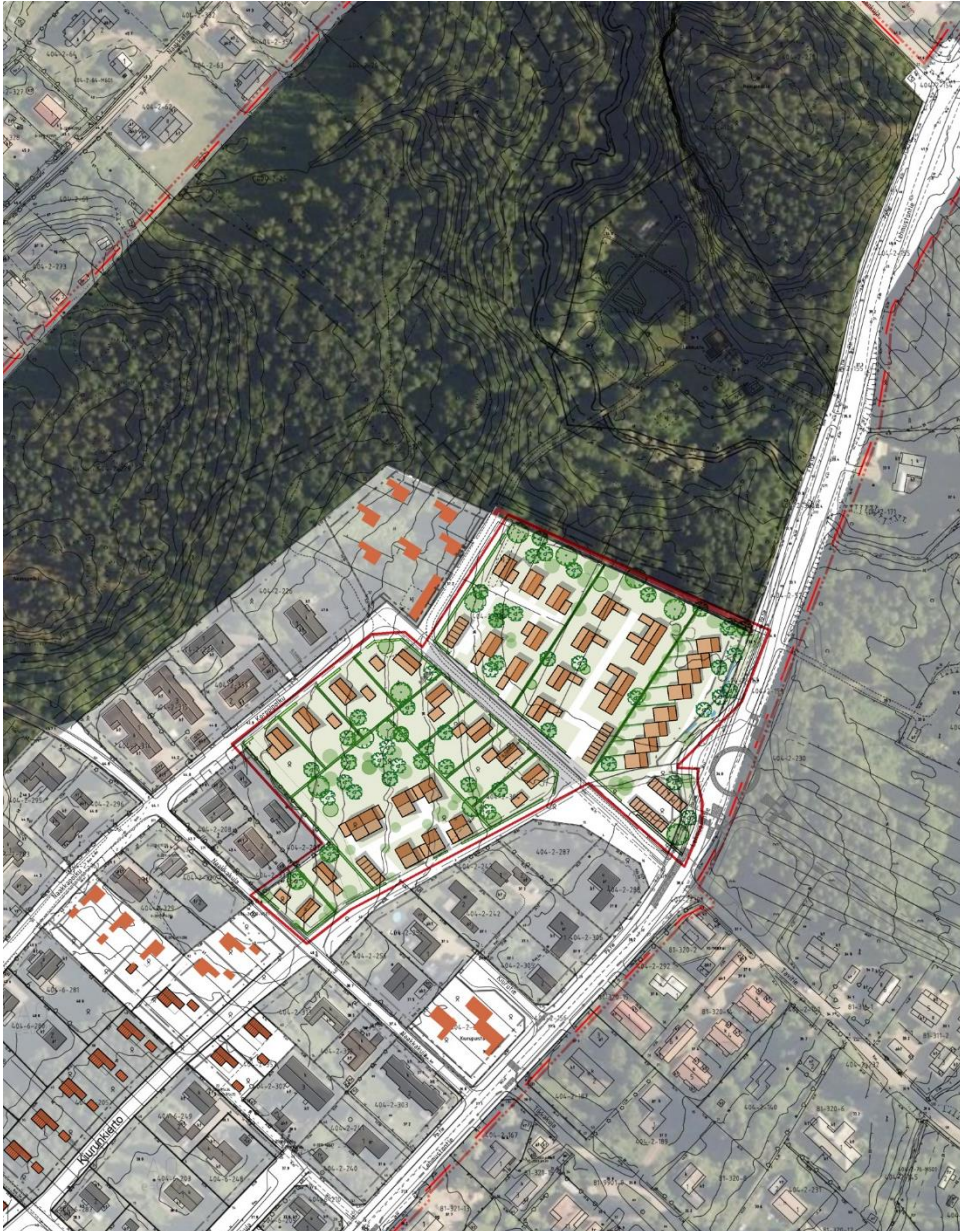
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lehmustontie osa 2- kaavaa laadittaessa asemakaavaratkaisun vaihtoehdoiksi tutkittiin kolmea vaihtoehtoa. Ratkaisuvaihtoehtojen A, B ja C esityksissä tulee esille kaavamuutosalueen luonne osana Vallinojan yhdyskunta- ja viherrakennetta.

Vaihtoehdossa A lehto osoitetaan asumisen korttelialueeksi. Vaihtoehdoissa B ja C arvokkaaksi luokiteltu, pienialainen lehtoalue esitetään osin säilyväksi. Vaihtoehdossa B lehto säilyy korttelin 88028 osalta puistona. Vaihtoehdossa C on esitetty pienekö, 0,3 ha laajuinen puisto korttelin 88028 keskelle.

Kaavamuutosehdotuksen A arvioitu asukasmäärä on arviolta 180, kun oletettu asumisväljyys on 1 asukas/35 m². Vaihtoehto B:ssä asukasmäärä olisi 100, C:ssä noin 90.

Vaihtoehto A

Vaihtoehto A: Vaihtoehto, jossa alue kaavoitetaan kokonaan asumiselle. Paikallisesti arvokas lehto ei säily, mutta ratkaisu tuo eniten tonttitarjontaa alueelle. Kerrosalaa on yhteensä 5924 k-m², ja asukasmäärä on arviolta 180 asukasta, kun asumisväljyys on 35 m².

Korttelin keskelle on vaihtoehdossa jätetty metsäinen alue, joka muodostuu tonttien takaosista. Olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta sekä maapohjaa ja lahoppuuta pyritään säilyttämään tai täydentämään uusin sekapuuistutuksin (puut, lehtomainen maanpeittokasvillisuus) ja siten ylläpitämään korttelin keskiosan metsäistä luonnetta.

Vaihtoehto B

Vaihtoehto B: Asuinalueeksi varataan nykyinen niitty. Lehto pienenee vain pieneltä osin. Kerrosalan määrä on 3175 k-m². Asukasmäärä on arviolta 90 asukasta, kun asumisväljyys on yksi asukas 35 m² kohden.

Vaihtoehdossa korttelin 88028 tilalla on lähivirkistysalue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettävä alue. Alueelle sijoittuva lehto on paikallisesti arvokas luontokohde. Jotta lehtoalue säilyisi se tulee säilyttää lehtipuuvaltaisena ja puustoa tulee hoitaa ja säilyttää siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Vaihtoehto B:n ratkaisu ei ole täysin ihanteellinen lehdon säilymisen kannalta, sillä käytännössä jo pelkkä kadun rakentaminen lehdon ympärille kuivattaa sitä ja altistaa puustoa tuulen kuivattavalle vaikutukselle. Reuna-alueet joudutaan hoitamaan turvallisina eli vanhaa lahovikaista puustoa joudutaan poistamaan jonkin verran. Kadun rakentaminen ja puuston poistaminen lisää valaistusta ja käynnistää puiston reuna-alueilla voimakkaan puuntaimien kasvun. Koirien ulkoiluttaminen puiston reunoilla lisää vähitellen sen tyyppikuormaa ja tyypeä suosivat kasvilajit alkavat syrjäyttää alkuperäisiä lajeja. Vesi-, tuuli- ja valo-olosuhteiden muutokset heikentävät lehdon luontoarvojen

säilymistä. Lehdon arvoja saattaa säilyä vielä jonkin aikaa, mutta ne heikkenevät väistämättä vähitellen, kunnes katoavat kokonaan. Myös lahokaviosammalesiintymä katoaa vähitellen.

Vaihtoehto C



Vaihtoehto C: Vaihtoehdossa korttelin 88028 keskellä on pienehkö 0,3 ha laajuinen puisto. Olevaa puustoa ja kasvillisuutta sekä maapohjaa ja lahoppuuta pyritään säilyttämään tai uusien sekapuustuksien (puut, lehtomainen maanpeittokasvillisuus) kehittämään puistometsäiseksi. Vaihtoehto C vastaa lehdon säilymisen kannalta vaihtoehtoa A, joskin metsäisenä kehitettävä alue on laajempi.

Viheralueiden palveluverkkoluonnoksessa (Kadut ja puistot -palvelualue) kaava-alueelle ei ole esitetty esimerkiksi leikkipaikkaa. Lähimmät ehdotetut paikat ovat Rattaanpyöränmaella Korson

koulun vieressä. Mahdollinen puisto lisäisi asumisviihtyvyyttä paikallisesti. Mahdollinen puisto olisi hoitoluokaltaan matala. Kaupungin resurssit tällaisen puiston hoitamiseen olisivat vähäiset.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto A täyttää parhaiten Vantaan strategian mukaisen tavoitteen pientalotonttien tarjonnan lisäämisestä.

Vaihtoehto A on taloudellisesti paras ratkaisu, luontoarvojen säilymisen kannalta ratkaisut B ja C ovat parempia. Pitkällä aikavälillä myös niissä ympäristön muutokset heikentäisivät lehtoa. Kaupunkirakenne on ehein vaihtoehdon A mukaisessa ratkaisussa.

Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon A esittämän ratkaisun mukaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva Lehmustontien osa 2- kaavamuutosehdotuksesta. Likimääräinen kaavarajaus punaisella rajattuna. Uudet rakennuspaikat on kuvassa täydennetty ruskein rakennuksin. Punaisella olevan kaavarajauksen ulkopuolella on näytetty 002288 Lehmustontie-kaavan tuottamat uudet rakennuspaikat myös ruskealla värillä.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueelle esitetään kahta erillispientalojen korttelialuetta (AO), sekä Lehmustontien varteen asuinrakennusten korttelialuetta (A). Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

AO-kortteleiden tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0,25$ ja A-korttelialueella $e=0,30$.

Kaavassa osoitetaan osa uutta Kiurunkierto –nimistä katua, jolla järjestetään laajemman, osin aikaisemmassa kaavamuutoksessa (002288 Lehmustontie) esitetyn uuden alueen sisäinen liikenne.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa alueelle yhden uuden A-korttelin (yhteensä 0,4011 ha, e= 0,30, kerrosala 1203 k-m²), sekä kaksi uutta AO-korttelia (yhteensä 1,888 ha, e= 0,25, kerrosala 4 721 k-m²). Rakennusoikeutta yhteensä näille korttelialueille on 5 924 k-m². Jos oletetaan asunnon keskipinta-alaksi 100 k-m², asuntoja syntyy A- ja AP-alueille yhteensä noin 59, arviolta noin 180 asukkaalle. Katu-alueita tulee Kiurunkierto-katua varten 0,08468 ha.

Liikenne ja pysäköinti:

Autopaikat: Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto, kuitenkin vähintään 10 pientaloasunnon tontilla tulee autopaikkoja olla vähintään 1 ap/ 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

A-korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



Pihan luonnos tontille 11 ja periaateluonnos tontille 5 korttelissa 88028. Kuvat eivät ole keskenään samassa mittakaavassa. Rakentamiselle osoitettujen alueiden rajauksilla pyritään antamaan mahdollisuus säilyvälle tai kehitettävälle puustolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vihreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyttä. Vihertehokkuus ohjaa tontteja vihreiksi ja hulevesiä viivyttäväksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue (yht 0,4010 ha)

Kaavamuutosalueen asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Lehmustontien varteen, pohjoisempana liikenneympyrävarauksen vierelle ja etelämpänä uuden Korkinmäentien liittymän molemmiin puolin. A-korttelialueiden tehokkuus on $e=0,30$ ja sallittu kerroskorkeus 2. Tehokkaampi rakentaminen halutaan ohjata toisaalta kauemmas lentomelusta, toisaalta lähemmäs Lehmustontietä.

A-merkinnällä on haluttu mahdollistaa rakennusten erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina tai rivitaloina. Jokaisella asunnolla tulee kaavan mukaan olla oma pihaosuus.

A-korttelialueisiin on liittymäkielto Lehmustontieltä. Kulku tapahtuu Korkinmäentien ja Kiurunkieron kautta. Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

AO, erillispientalojen korttelialueet (yht. 1,8883 ha)

AO-korttelialueiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan.

Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttinelioometriä kohti. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, lukuun ottamatta läntisimpiä tontteja, joilla ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet Noin 95 metrin pituinen osuus uutta Kiurunkierto-katua, (koko 0,08468 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 sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kaavaratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutus väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuutos täydentää Korson länsipuolisia kaupunginosia. Uusia asuntoja tulee muutoksen toteutuessa noin 59 kappaletta (kun asuntojen keskikoko 100 k-m²), arviolta noin 180 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan rakennettavaksi osoitettu alue sijoittuu Vallinojan kaupunginosan länsiosaan, laajojen metsäalueiden läheisyyteen. Alue on ennestään pientalovaltainen, asemakaavan ratkaisu jatkaa tätä linjaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaava-alueen ulkopuolella laajat metsäalueet ovat asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytössä sekä toimivat hiilinieluinä, ekologisina yhteyksinä ja eri lajien elinympäristöinä.

Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uuden rakentamisen myötä alueen kaupunkikuva uudistuu ja kehittyy. Alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä vaalien. Uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä on pyritty kääntämään muutos alueen eduksi ja vähentämään haitallisia vaikutuksia. Uusi rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tehokkaampi rakentaminen (A) sijoittuu Lehmustontien varteen. Syvemmillä rakenteessa, olemassa olevan rakentamisen keskellä ohjataan erillistaloihin AO-merkinnällä. Kaavassa myös paritalojen rakentaminen on sallittu. Uudet yhden erillistalon tontit ovat suurimmillaan noin 750 m² luokkaa ja pienimmillään noin 550 m², jolloin rakennuksetkin ovat pieniä. Tontit ohjataan rakentamaan vehreiksi muun muassa vihertehokkuusmääräyksin sekä määräyksillä istutettavista alueista, puista ja Kiurunkierron puolella viheraidasta. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niissä on oltava lape- tai harjakatto, jotta uusi rakentaminen sulautuu vanhaan rakenteeseen mahdollisimman hyvin.

Vaikutukset asumiseen

Täydennysrakentaminen pientalovaltaisella alueella monipuolistaa asuntotarjontaa: isojen asuntojen lisäksi tulee pienempiä asuntoja. Samalla pientalojen saatavuus lisääntyy. Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle tulee noin 5900 k-m² asumisen kerrosalaa. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntokantaa ja tarjoaa mahdollisuuksia pientalo- ja omakotiasumiseen julkisella liikenteellä tavoitettavissa olevalla asemakaava-alueella. Valmistuvat asunnot lisäävät omalta osaltaan asuntotuotantoa ja helpottavat siten pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa on arviolta noin 180 asukasta.

Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin

Alueen asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti alueen ja lähialueiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Kaavaratkaisu myös parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä lisäämällä käyttäjäpotentiaalia. Muun muassa Korson työpaikat ja palvelut ovat joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on syrjäinen, mutta pientaloalueeksi kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Lentoliikennemelu rajoittaa alueen maankäyttöä jonkin verran, mutta kaava-alueesta pääosa sijoittuu lentoliikennemelun kannalta paremmalle L3-alueelle. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on uuden kerrosalan puoleksi kaupungin hallussa.

Vanhat vesijohdot jäävät rasittamaan uusia tontteja, mutta se ei vähennä tonttien määrää.

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on maltillinen, koska uudet tontit sijoittuvat Kiurunkieron nimiselle kadun varrelle, joka kiertää alueen. Näin tonttikatujen määrä jää vähäiseksi. Kiurunkieron on osittain nykyisen Naakkapolun ja Korppipolun katualuetta. Kaavamuutosalueella se on uutta katualuetta.

Tulevan maankäytön tehokkuus uudelle pientaloalueelle on tavanomainen. Osalla tontteja maaperä on pehmeää ja rakennusten perustaminen pitää toteuttaa paaluin, mikä voi vaikuttaa tonttien myyntihintaan alentavasti. Kaupunki saa tonttimaata myös yksityisen maanomistajien kanssa solmittavan maankäyttösopimuksen kautta.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat saattavat olla hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Erilaisten asumismuotojen salliminen alueella ohjaa alueen sosiaaliseen monimuotoisuuteen. Uudet asukkaat edesauttavat palveluiden pysyvyyttä ja ylläpitävät sosiaalista ympäristöä. Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset virkistykseen

Hanke uusine asukkaineen lisää sekä virkistysalueiden (Huuhkajamäen ja Tussinkoskenpuiston) että Tussinkosken luonnonsuojelualueen virkistyskäyttöä. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa 002288 esitettyjen ohjeellisten ulkoilureittien toteuttaminen Huuhkajamäen ja Kiurumäen lähivirkistysalueille sekä Tussinkosken luonnonsuojelualueen eteläosaan tulee kuitenkin parantamaan alueen virkistysreitistöä. Virkistyskäytön ohjaaminen rakennetuille reiteille suojaa alueen luontoa kulumiselta. Asemakaavamuutosehdotuksen (002506 Lehmustontie osa 2) osoittama asuinrakentaminen ei sijoitu nykyisille virkistysalueille eikä siten heikennä virkistysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne täydennettävälle asuinalueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkieron kautta.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat ja uusien teiden rakentamisen myötä parantuvat

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lehmustonttiestä ja sen joukkoliikenneyhteyksistä. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Lehmustonttiellä. Yhteydet Korson tien kautta

Korson keskustaan ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Lehmustontien länsipuolelle kaava-alueen lähelle esitetään katusuunnitelmassa toteutettavaksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie koululta Kyyhkytielle, ja Kyyhkytieltä Tavitielle jalkakäytävä.

Vesihuolto

Kaava-alueella vesijohdot ja jätevesiviemärit rakennetaan pääosin katualueelle. Pohjoisosassa putket kulkevat viheralueella. Nykyistä verkostoa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen d110 vesijohto ja d200 jätevesiviemäri rakennetaan Lehmustontieltä Kiurun-kierrolle. Vilho Reiman polun uusi d110 vesijohto liittyy d200 Lehmustontien vesijohdon Kiurun-kierron d110 vesijohtoon.

Kiurunkierron pohjoisosan kiinteistöt liitetään uudella d110 vesijohdolla Vallinojan varrella kulkevaan d110 vesijohtoon sekä d200 jätevesiviemärillä d630 runkoviemäriin.

Vesijohdoille ja viemäreille on varattava riittävä suojaetäisyys kiinteisiin rakenteisiin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyisille putkilinjoille.

Kaava-alueen tavanomaisissa louhintatöissä meriviemäritunneli tulee ottaa huomioon, kun etäisyys on 40 m tai pienempi. Suunniteltaessa louhintaa tai muuta luvitettavaa toimenpidettä tunnelin vaikutusalueella tulee tunnelin asettamien reunaehtojen määrittämiseksi ottaa yhteyttä Vantaan kaupungin geotekniikkaan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluihin (HSY).

Katualueen kuivatus perustuu d300 hulevesiviemäröintiin. Vilho Reiman polun d300 hulevesiviemäri johtaa Kiurunkierron pohjoisosan hulevedet Lehmustontien hulevesiviemäriin ja edelleen avo-ojaan. Avo-ojaan voidaan sijoittaa ojapainanteita, jotka viivyttävät hulevesiä ennen johtamista Vallinojaan.

Nykyisen vesihuoltoverkoston kapasiteetti on riittävä. Avo-ojiin perustuvaa katujen ja omakotitonttien kuivatusta tehostetaan katujen hulevesiviemäröinnillä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on lähes kokonaisuudessaan uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla ei ole asetettu rajoituksia asuinrakentamisen sijoittamiselle. Kaava-alueen luoteisosasta kapea osuus on uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2, jolla täydennysrakentaminen on sallittua. Kaava-alueella asuinrakentamiselle asetetaan lentomeluvyöhykkeiden mukaiset äänitasoeroaati-mukset lento- ja tieliikennemelua vastaan.

Asemakaavamuutos tuo uusia asukkaita lentomelun vaikutusalueelle. Kaavassa asuinkorttelit sijoittuvat pääosin uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen L3 (50-55 Lden) alle ja luoteiskulmassa vähäisiltä osin L2 (55-60 Lden) vyöhykkeen alle. Yleiskaavassa on L3 vyöhykkeen osalta seuraava määräys: *Asumiseen ja muihin herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB*. Korttelissa 88028 lentomeluvyöhyke L2 ulottuu neljälle tontille vähäisesti ja niiden osalta on annettu seuraava määräys: *Asumiseen ja muihin herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB*

L2-vyöhykellä pätee seuraava määräys: *Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennusten ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.*

Lentomeluvyöhykkeelle 55-60 Lden osittain tai kokonaan jäävien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan kaavassa 35 dB. Kokonaan lentomeluvyöhykellä 50-55 Lden sijaitsevien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

Korttelissa 88026 tontilla nro 1 Lehmustontien tiemelun vuoksi on teetetty konsultilla meluselvitys, josta selviää, että kaava ja viitesuunnitelman mukainen rakennusmassojen sijoitteluratkaisu on toimiva ja MRL:n vaatimukset täyttävä. Kaavan mukainen rakentaminen toimii melumuurina asutopihoille. Meluselvitys on nähtävillä kaavan liitteenä.



Korkeimmat julkisivulle kohdistuvat keskiäänitasot päiväaikaan Lehmustontien suuntaan avautuvilla julkisivuilla.

Meluselvityksessä on mitoittavimpana liikennemääränä käytetty suurinta seuraavista: nykyliikennemäärä + 10 %, ennuste 2030 tai ennuste 2050. Mitoittava liikennemäärä on vuoden 2050 ennustetaso, 4 900 autoa vuorokaudessa Vantaan kaupungin ennusteiden mukaan.

Nykytilannetta ei ole erikseen mallinnettu, vaan raportissa esitetyt nykytilanteen kuvat on otettu Vantaan kaupungin meluselvityksestä 2022.

Selvityksessä on huomioitu Lehmustontie, joka on alueen merkitsevin melulähde. Mallissa on myös taustalla huomioituna mm. junarata ja muita liikenneväyliä. Näiden vaikutus alueen kokonaismelutasoon on kuitenkin hyvin pieni ja esimerkiksi julkisivujen melutasoihin näillä ei ole vaikutusta.

Meluselvityksen johtopäätöksenä ulkoalueiden osalta laskentojen perusteella oleskelualueille asetetut päivä- ja yöajan ohjeavrot toteutuvat rakennusten suojaisalla puolella tontin länsiosassa. Tarkasteltavan tontin maankäyttö ennustetilanteessa on esitetty alustavan maankäyttöluonnoksen mukaisesti. Kaavaratkaisu osoittautui vaatimuksia täyttäväksi.

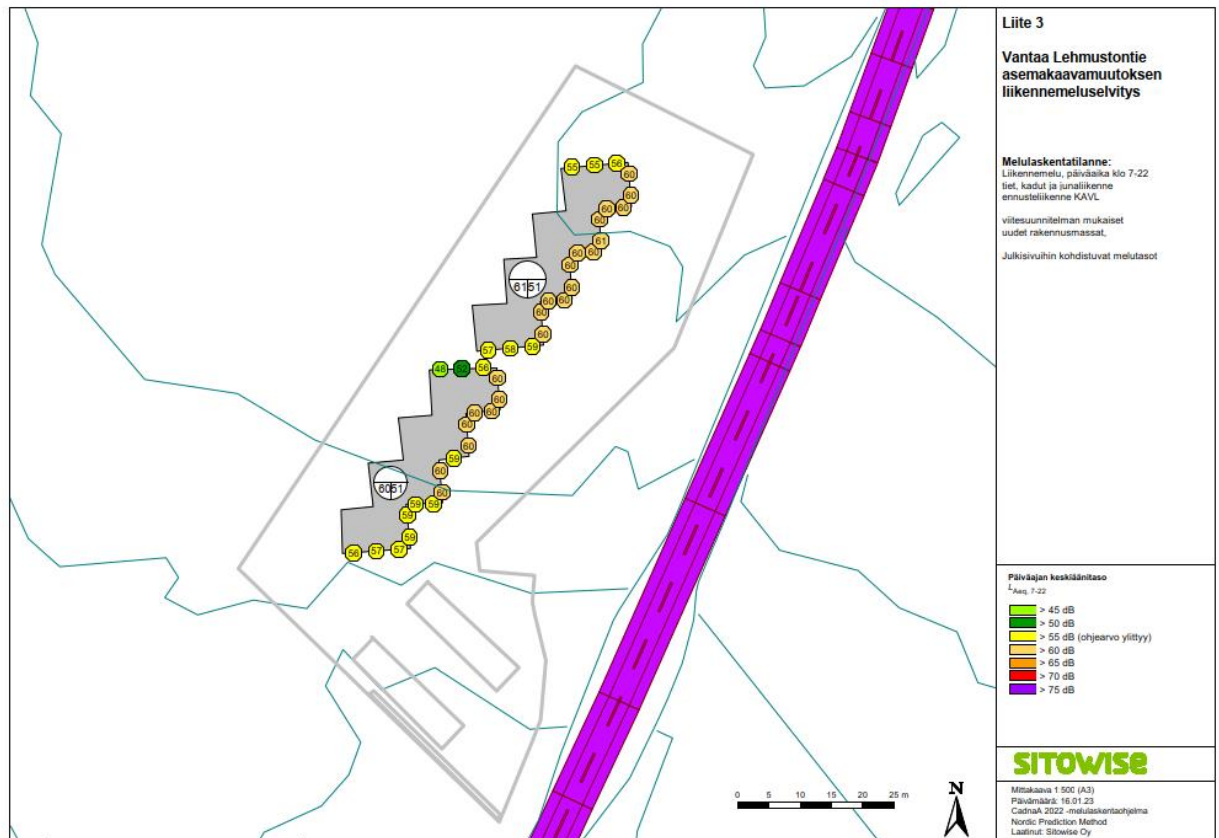
Lehmustontietä lähinnä sijaitsevat rakennukset tulevat sijaitsemaan siten, että rakennukset suojaavat oleskeluun käytettävää pihaa tieliikennemelulta.

Vantaan rakennusjärjestyksessä todetaan, että rakentamisen suunnittelulla ja rakennusten sijoittelulla on pyrittävä minimoimaan melun aiheuttama haitta niin rakennuksen sisällä kuin asuinrakennuksen tai muun melulta suojaisia alueita vaativan toiminnan piha-alueella. Tämäkin?

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja sisämelu

Alueen suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on 61 dB, jolloin sisämelun ohjearvo asuinrakennuksissa toteutuisi tieliikennemelua vastaan äänitasoerovaatimuksella ΔL 26 dB. Vaatimus on pienempi kuin lentomelun edellyttämä julkisivumelutasojen vaatimus, joten alueelle suositetaan kaavassa asetettua äänitasoerovaatimusta ΔL 32 dB lento- ja tieliikennemelua vastaan kaikille asuinrakennusten julkisivuille.

Laskentojen perusteella Lehmustontielle avautuvat mahdolliset parvekkeet on suositeltavaa lasittaa.



Melulaskentatilanne: Liikennemelu, päiväaika klo 7-22 tiet, kadut ja junaliikenne ennusteliikenne KAV perusteella. Viitesuunnitelman mukaiset uudet rakennusmassat ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot. Lehmustontien päiväajan keskiäänitaso violetilla värillä kartalla.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen aikaiset rakennustyöt aiheuttavat väliaikaisesti melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle.

Uusissa asunnoissa saattaa olla tulisijoja, jotka aiheuttavat alueelle pienhiukkaspäästöjä. Kaavassa määrätään tulisijallisten rakennusten yhteyteen paikka polttopuun säilytystä varten. Määräyksen tavoitteena on vähentää syntyviä pienhiukkasia.

Pilaantuneen maan alueella (ks kohta 2.1.3) sijaitsevilla korttelialueilla tulee kaavan määräyksien mukaan ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

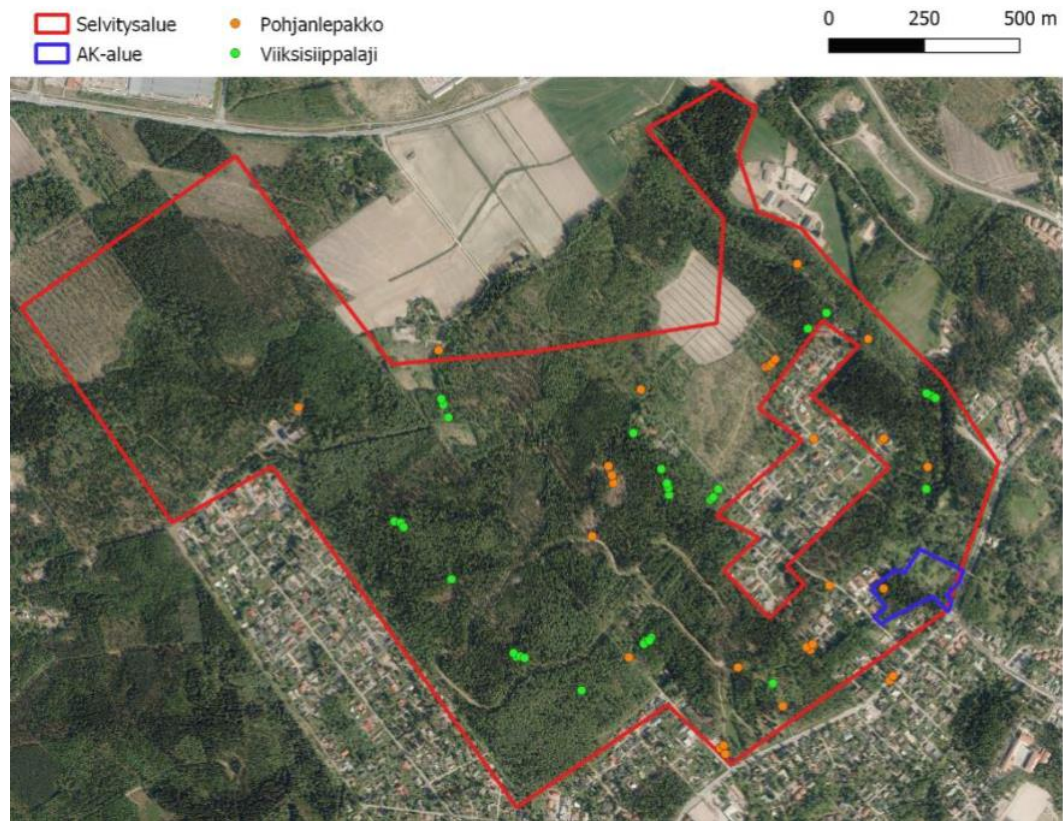
4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutoksen mukaisella pientalorakentamisella on jonkin verran vaikutusta alueen maisemakuvaan sekä maisemarakenteeseen. Kaavan vaikutuksiksi voidaan katsoa Lehmustosta avautuvien näkymien muuttuminen rakennetummiksi, tähän saakka jossain määrin avoimena säilyneen entisen peltoaukean (nykyisen niityn) rakentaminen ja ainakin 1940-luvulta asti säilyneen lehtometsän katoaminen.

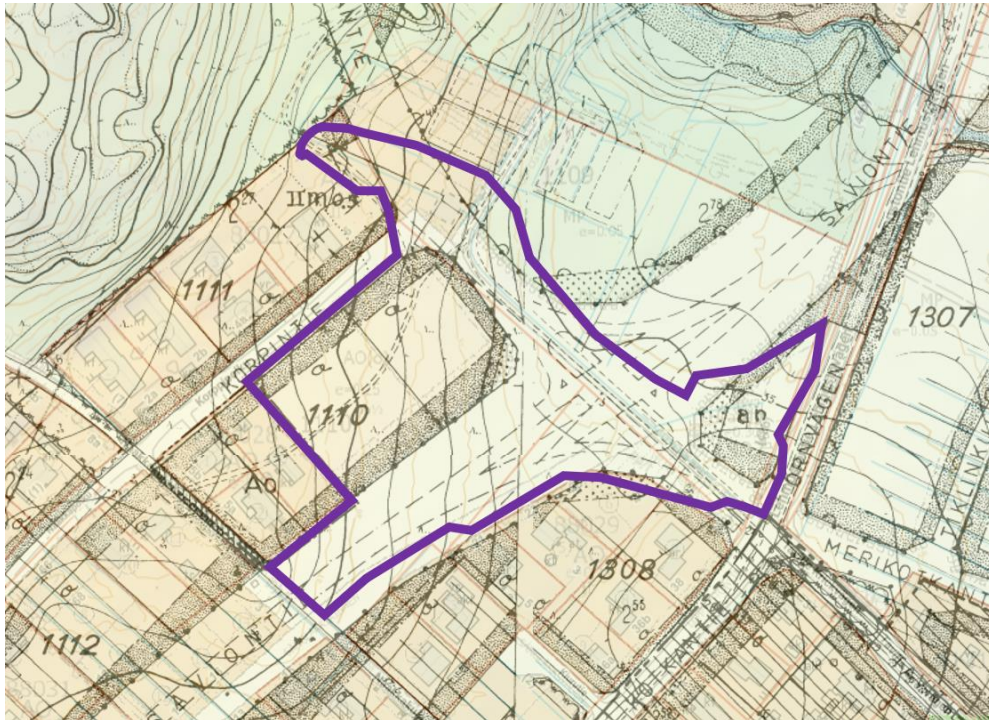
Luontotyytit ja eläimet

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)



Lehmustontien selvitysalueella havaittiin ainoastaan yksi ohilentävä pohjanlepakko. Näin ollen luontoselvityksen mukaan lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Linnusto ei ole esteenä asemakaava-alueen maankäytön muutoksille. (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022)



Arvokkaan lehtoalueen rajaus violetilla Korso 1 rakennuskaavan (LH 2.2.1959) päällä.



Kaavamuutosalueella olevan arvokkaan lehdon laajuus osoitettu vinoviivoituksella, 002506 -kaavamuutoksen likimääräinen kaavaraja punaisella.

Luontotyyppit: Pensoittuva niittyalue ja arvokas lehto

Kaavamuutosalue sijaitsee rakentamattomalla alueella, joka koostuu luontoarvoiltaan kahdesta hyvin erilaisesta osasta - lounaisosan paikallisesti arvokas rehevä lehto ja koillisosan pensoittuva rehevä niitty. Arvokkaan lehdon laajuus kuvassa yllä vinoviivoituksella.

sepium) (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022). Kaavamuutoksessa määrätään, että suojelualueeseen (SL) rajautuvilla tonteilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).

Kaavaehdotuksen mahdollistamalla uudisrakentamisella on kaavamuutosalueella vaikutusta alueen luontotyyppeihin. Noin puolet uusista asuinrakennuksista on kaavaehdotuksessa esitetty nykyisen lehdon kohdalle. Kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetuista korttelialueista toinen sijoittuu arvokkaaksi määriteltyn lehtoon. Asuinkorttelin rakentaminen lehtoalueelle tarkoittaa lehdon katoamista sillä rehevä lehtokasvillisuus (joitain lehtipuita lukuun ottamatta) ei kestä rakentamisen edellyttämää kuivatusta, salaojitusta, hulevesien ohjausta, maanpinnan tason muutoksia, lisääntyvää kulutusta, rehevöitymistä ja tuuli- valo-olosuhteiden muutoksia. Näin alkuperäisen lajisto enää viihdy kasvupaikalla.

Kuten kappaleessa 2.1.2 todetaan, jo nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa (Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959) lehtoalueen kohdalle on kaavoitettu katu- ja asuinalueita, joita ei kuitenkaan ole rakennettu. Lehto ei pienialaisuutensa vuoksi täytä luonnonsuojelulain kriteerejä ja sijaitsee jo nykyisellään kolmesta suunnasta pientaloasutuksen ympäröimänä. Inventoinnin tekijä kuitenkin suosittelee lehtokohteen säästämistä maankäytössä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, 2022).

Koska asemakaava-alue on säilynyt rakentamattomana, kaavan toteutuminen tarkoittaa väistämättä alueella olevan arvokkaan luontotyyppin häviämistä. Kaavamuutoksen haittoja on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä. Asemakaavamääräyksiin pyritään alueen metsäisen luonteen säilymiseen tonteilla. Kaavaehdotuksessa korttelialueille osoitetaan istutettavia vyöhykkeitä. Tonteille on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia tai istutettavaksi uusia puita ja pensaita. Alkuperäisen luontotyyppin säilymistä alueella ei kuitenkaan voida turvata aluetta asuinkäyttöön kaavoitettaessa.

Kaavassa määrätään, että korttelissa 88028 olevaa puustoa ja kasvillisuutta sekä maapohjaa on pyrittävä säilyttämään tai uusien sekapuuistutuksin ja lehtomaisella maanpeittokasvillisuudella kehittämään metsäiseksi istutettavaksi merkityllä alueella.

Kaavamerkintöjen sekä vihertehokkuuden avulla mahdollistetaan joidenkin isojen puiden säilyminen tai uusien istuttaminen. Kaavassa pyritään varaamaan tilaa isoillekin puille, kerrokselliselle kasvillisuudelle sekä olevan maaperän ja maapohjan säilyttämiselle. Näin voidaan vähentää rakentamisen vaikutuksia.

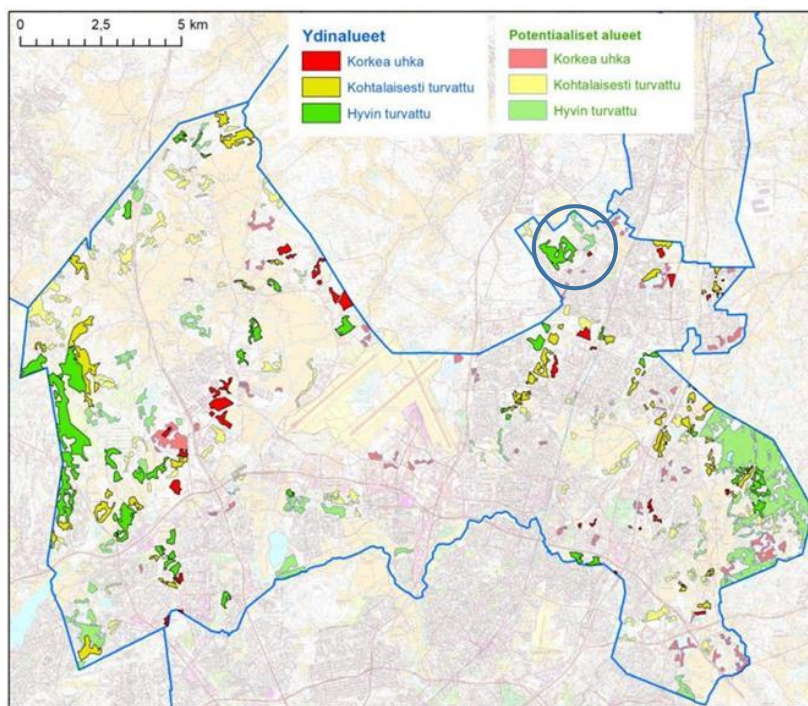
Lahokaviosammal

Lahokaviosammaleen suojelustatus on laskenut, koska sitä esiintyy Suomessa ja Vantaalla aiemmin luultua runsaammin. Laji on poistettu luonnonsuojelulain erityisesti suojeltujen lajien listalta. Se on edelleen rauhoitettu ja direktiivilaji, mutta sen status ei ole yhtä korkea kuin aikaisemmin.

Valtioneuvoston asetus luonnonsuojeluasetuksen liitteiden muuttamisesta annettiin 17.6.2021. Tässä yhteydessä uhanalaisten ja erityisesti suojeltujen lajien listalla lahokaviosammal menetti erityisesti suojellun lajin statuksen, mutta säilyi silti uhanalaisena lajina.

Pinta-alallisesti selvästi suurin osa ydinalueista ja potentiaalisista alueista on hyvin turvattu (ks. seuraav karta, vihreät alueet). Nämä kohteet ovat siis joko kokonaan tai pääosin suojeltuja eikä niillä ole akuutteja uhkia. Suojelualueilla on omat hoitosuunnitelmansa ja yleisesti ottaen uhkia lahokaviosammaleesiintymille ei varmaankaan enemmälti ole. Tällä hetkellä ei ole tiedossa myöskään suojelualueilla sijaitsevia lahokaviosammaleesiintymiä, jotka olisivat erityisen suuren virkistyskäyttöpaineen uhkaamia. (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020)

Seuraava kuva: Liikennevaloluokittelu lahokaviosammaleen ydinalueiden ja potentiaalisten esiintymisalueiden uhkatasosta Vantaalla. Ympyröitynä Vallinojan ja Vierumäen laajat metsäalueet. Ydinalueet voimakkaalla värillä ja potentiaaliset alueet heikommalla värillä. Faunatica Oy (Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko) 2020.



Tällä perusteella voidaan todeta, että kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalla Vierumäen metsien laajalla ydinalueella lahokaviosammaleen tulevaisuus on turvattu. Lisäksi Vantaalla on myös vielä kartoittamatta kaikkiaan 106 kohdetta, jotka ovat lahokaviosammalelle potentiaalisesti soveliaita (ks. kartta yllä) (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020). Näiden tietojen perusteella voidaan arvioida, että Lehmustontien ydinalueella ei ole suurta merkitystä lahokaviosammaleen suojelutasolle Vantaalla, eikä myöskään Vierumäki-Tussinkoski alueelle. Näin lahokaviosammaleen esiintyminen kaavamuutosalueella estä kaavaratkaisua.

Yhteenveto kaavan vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön:

- Kaavamuutosalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.
- Luontoselvitys suosittelee lehdon säästämistä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta. Kaavamuutosalueelta tunnistettu lehto ei ole lakisääteisesti suojeltava, mutta se on paikallisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin arvokas.

- Lehto ei kuitenkaan pienialaisuutensa vuoksi täytä luonnonsuojelulain kriteerejä ja sijaitsee jo nykyisellään pientaloasutuksen ympäröimänä. Siten luontoselvityksen mukaan maankäyttö alueella on mahdollista.
- Lepakoita ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.
- Linnusto ei ole esteenä asemakaava-alueen maankäytön muutoksille.
- Lahokaviosammalen ydinalueella ei suurta merkitystä lahokaviosammalen suojelutasolle.

Tussinkosken luonnonsuojelualue

Kaavamuutosalueeseen rajautuvalla Tussinkosken luonnonsuojelualueella asuinrakentamisen myötä lisääntyvän kulkemisen aiheuttamaa maaston kulumista pyritään ehkäisemään ohjaamalla virkistyskäyttöä ja kulkemista siten, että alueen luontoarvot säilyvät. Reitit toteutetaan alueen uuden asemakaavan mukaisen asuntorakentamisen toteutuessa. (Tussinkosken luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 2019). Vantaan Ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (2021) on osoitettu kattava ulkoilureitistö sekä molemmille Pohjois-Korson luonnonsuojelualueille (Tussinkosken luonnonsuojelualue ja Rauno ja Liisa Ruuhijärven metsä) että niitä ympäröiville yleiskaaressa 2020 osoitetuille lähivirkistysalueille. Näin ollen kaavamuutos ei merkittävästi lisää Tussinkosken luonnonsuojelualueella maaston kulumista.

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso

Kaavamuutosalueen pohjoispuolisen Myllyniitynojan luontoarvoja suojellaan määräämällä rakentamisen etäisyydestä Myllyniitynojasta ja stabiliteetin turvaamisella kaavamääräyksiin. Lisäksi määrätään kaavamuutosalueella hulevesien hallinnasta.

Vaikutukset maaperään

Kaavakartalle on osoitettu alue, jolla rakentaminen vaatii stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamiskäytön tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Tällä suojellaan Myllyniitynojan luontoarvoja. Lisäksi rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallisteknisten rakenteiden perustamisessa joudutaan varautumaan pohjanvahvistukseen, esim. stabilointiin

Kaavassa on seuraava määräys: *Rakentamiskäytön tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Rakennettaessa alueelle, jossa maaperän stabiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$ Myllyniitynojan suhteen tulee tehdä stabiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä (pov-merkitty alue).*

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen lähellä virtaavien purojen, Vallinojan ja Vierumäenojan, sekä Rekolanojan, johon molemmat purot laskevat, luontoarvot tai nykyinen vedenlaatu eivät saa kaavamuutoksen takia heikentyä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Vallinojaan, sillä puro on luokiteltu kaavamuutosalueella virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi.

Vesiensuojelun tavoitteena on, etteivät uudet asemakaava-alueet aiheuttaisi pintavesien virtaaman lisäyksiä. Mikäli läpäisemättömän pinnan osuus suhteessa läpäisevään pintaan kaavamuutosalueella virtaavien purojen valuma-alueella kasvaa, tulee myös lisääntyvä hulevesien määrä

huomioida. Hulevedet tulee viivyttää tonteilla tai yleisillä alueilla ennen johtamista vesistöihin. Hulevesien johtaminen suoraan vesistöön vaikuttaa muun muassa virtaaman ja virtausnopeuden äärevöitymiseen, eroosion lisääntymiseen, veden laadun heikkenemiseen ja erityisesti kesäaikana vesien lämpenemiseen.

Erityistä huomiota kiinnitetään myös lähellä sijaitsevaan Myllyniitynojaan, sillä puro on luokiteltu virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa vastaanottaville pienvesistöille. Tästä on kaavassa annettu määräys.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus, alueen liikenne sekä rakennusten mahdollinen purkaminen ja purkujätteen käsittely ja kuljetus. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, nykyisen metsäalueen hiilinielun poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Myös rakennusten ja muiden rakenteiden perustustapa vaikuttaa: mitä huonompi maaperä on, sitä suuremmat ovat rakentamisen aiheuttamat päästöt. Tässä kohteessa rakentaminen vaatii paaluttamisen, jonka hiilijalanjälki on suuri.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Tässä asemakaavamuutoksessa päästöjä on pyritty minimoimaan sijoittamalla uudet asunnot täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen kannalta suhteellisen suotuisessa paikassa sekä kannustamalla uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunniteltu alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei kuitenkaan ole paras mahdollinen. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee suurelta osin metsäalueella, joka toimii hiilinieluna. Alueen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentävät kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, minkä vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m^2) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjeistetaan suuntaamaan rakennusten katto-lappeet aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Kaavamääräyksissä kannustetaan käyttämään uusiutuvia energianlähteitä sekä määrätään vihertehokkuudesta.

Pyöräpaikoista on määrätty A- ja AO-korttelialueilla. A-korttelialueella kaavassa määrätään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Asemakaavamuutoksen A-korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 1,0 ja AO-korttelialueella 1,2. Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on käytetty asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Kaavamerkintöjen sekä vihertehokkuuden avulla mahdollistetaan joidenkin isojen puiden säilyminen tai uusien istuttaminen. Kun rakennukset sijoitetaan tiiviimmin, pystytään varaamaan tilaa isoillekin puille, kerrokselliselle kasvillisuudelle sekä olevan maaperän ja maapohjan säilyttämiselle. Näin voidaan vähentää rakentamisen vaikutuksia. Isot puut tarjoavat varjoa kesäaikaan. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtelua ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Läpäisevillä pihamateriaaleilla ja avoimilla kasvillisuuspinnoilla hulevesien viivytyspainanteilla sekä avo-ojilla varaudutaan runsastuviin sateisiin.

4.5 NIMISTÖ

Alueen uusi nimistö valittiin lintujen aihepiiristä olemassa olevaa nimistöä seuraten.

Alueen uutta nimistöä:

Kiurunkierto (ruotsiksi Sånglärksringen), alueen kiertävä tonttikatu, osa kadusta kaavamuutosehdotuksen alueella. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi nimen 5.11.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Kaupungin omistamia tontteja luovutetaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja kadut ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti 1.2.2022 alkaen
Noora Koskivaara, aluearkkitehti vs. 28.10.2021-31.1.2022
Vesa Karisalo, aluearkkitehti 27.10.2021 asti
Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti
Milja Halmkrona, asemakaava-arkkitehti
Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti
Sari Simonen, kaavatekninen koordinaattori
Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri

Yleiskaavoitus:

Anna-Mari Kangas, suunnittelija
Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen, vesihuollon yleissuunnittelu
Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
Marjut Viljanen, liikenneinsinööri
Joonas Stenroth, liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Jukka Luomajärvi, lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen, ympäristöinsinööri
Jouni Ahtiainen, ympäristösuunnittelija

Kiinteistöhallinta ja asuminen:

Juho Lumme, maankäyttöinsinööri
Jouni Kahila, maankäyttöinsinööri
Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri
Anna-Leena Karhunen, suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä helmikuuta 2023.

Mari Jaakonaho
Aluearkkitehti

Jukka-Veli Heikka
Asemakaava-arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.01.2023
Kaavan nimi	002506 Lehmustontie osa 2 88 Vallinoja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002506
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3741	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3741

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

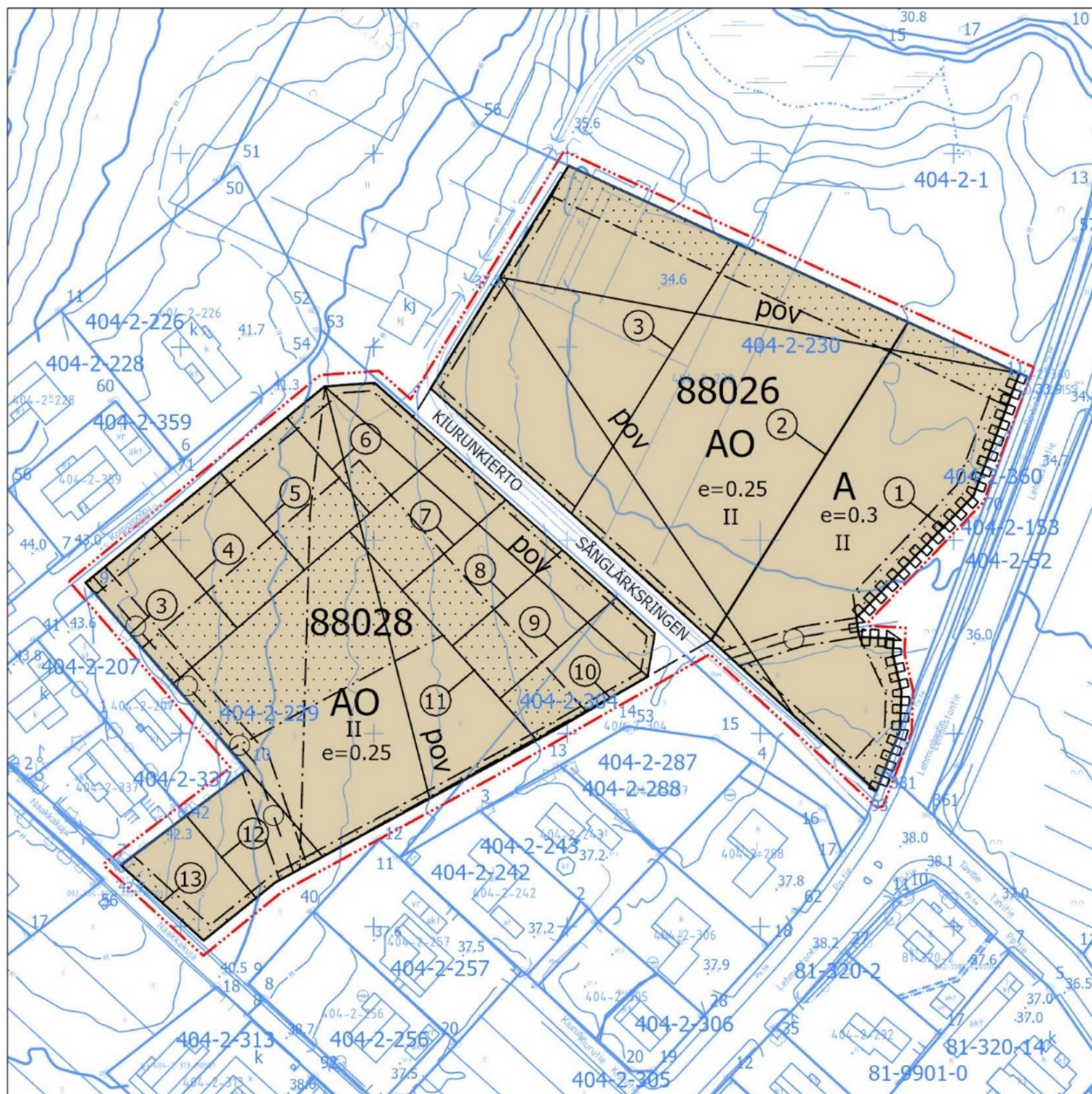
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3741	100,0	5924	0,25	0,0000	3890
A yhteensä	2,2894	96,4	5924	0,26	1,7080	4470
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0847	3,6	0		-1,2132	-333
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,4948	-247
W yhteensä						

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

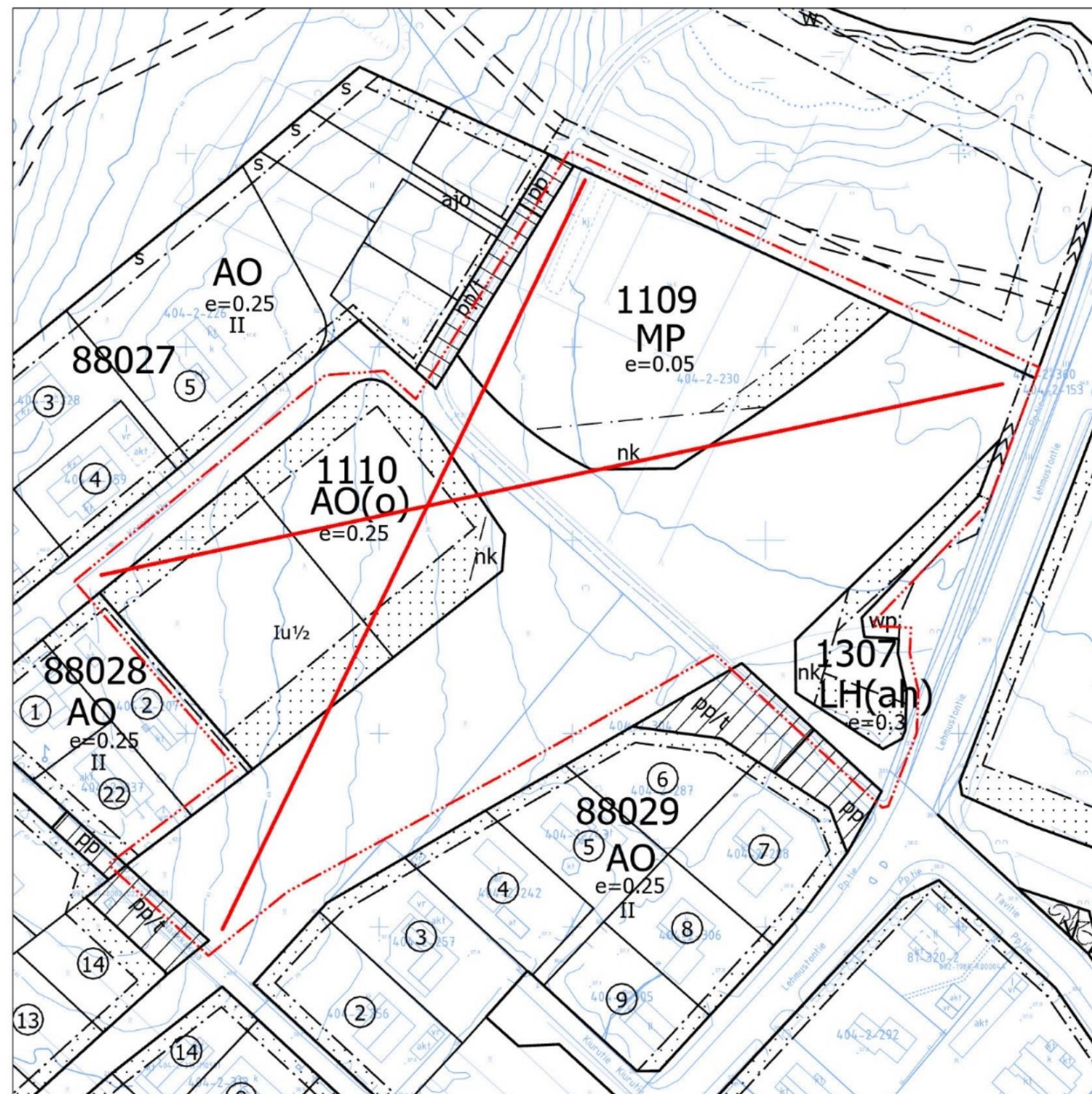
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3741	100,0	5924	0,25	0,0000	3890
A yhteensä	2,2894	96,4	5924	0,26	1,7080	4470
A	0,4011	17,5	1203	0,30	0,4011	1203
AO	1,8883	82,5	4721	0,25	1,3069	3267
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0847	3,6	0		-1,2132	-333
L			0			0
Kadut	0,0847	100,0	0		-1,1021	0
LH	0,0000		0		-0,1111	-333
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,4948	-247
MP	0,0000		0		-0,4948	-247
W yhteensä						



Asemakaavan muutosehdotus



Poistettavat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002506	Päiväys Datum 14.2.2023
Vantaan kaupunki 002506 - LEHMUSTONTIE OSA 2 Kaupunginosa 88, VALLINOJA Asemakaavan muutos Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028 sekä katualuetta. Tonttijako Kortteli 88026 ja osa korttelista 88028. 1:2000	 Vanda stad 002506 LEHMUSTOVÄGEN DEL 2 Stadsdel 88, FALLBÄCKEN Ändring av detaljplanen Kvarteret 88026 och en del av kvarteret 88028 samt gatuområde. Tomtindelning Kvarteret 88026 och en del av kvarteret 88028. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

A

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**Asuinrakennusten korttelialue.**

Asuinrakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennuksissa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrätyllä alueella on huomioitava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä.

Rakennuslupan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 1,0 vihertehokkuus.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa vastaanottaville pienvesistöille.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.

Tonteilla tulee säilyttää hyväkuntoisia, olemassa olevia puita tai istuttaa puita ja pensaita

Suojelalueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelalueelle (SL).

Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för bostadshus.**

Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten av byggnaderna.

Byggnaderna skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som är så stor som möjligt och den ska avgränsas med en häck.

I planeringen av gemensamagårda ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses medplanteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrundtill dag vattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.

I samband med bygglov ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 1,0 ska uppnås som gröneffektivitet.

För byggnadslov ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten får inte orsaka skada på mottagande små vattendrag.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

På tomterna ska befintliga, friska träd bevaras eller nya träd och buskar planteras.

I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmandearter till skyddsområdet (SL).

Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 1,0 vihertehokkuus.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrättyä alueella on huomioitava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä.

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja oma pihasuus, joka on rajattava pensasaidalla.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa vastaanottaville pienvesistöille.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.

Tonteilla tulee säilyttää hyväkuntoisia, olemassa olevia puita tai istuttaa puita ja pensaita

Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).

Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteyalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.

Tonttiliittymän leveyden tulee olla enintään 5 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap/asunto.

- vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

-vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttinelometriä kohti. Alle 550 m² kokoiselle tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Korttelin 88208 tonteilla 3, 4, 5 ja 6 sekä korttelin 88026 tontilla 3 ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Rakennettaessa alueelle, jolla maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$ Myllyniitynojan suhteen tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä (pov-merkitty alue).

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita 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

Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.

Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.

Asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Naapurin suostumuksella autosuojan tai talousrakennuksen voi rakentaa lähemmäksi tontin rajaa tai rajaan kiinni, jolloin noudatetaan voimassaolevia paloturvallisuusmääräyksiä.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 1,0 ska uppnås som gröneffektivitet.

I planeringen av gemensammagårda ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses medplanteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrundtill dag vattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.

Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som är så stor som möjligt och den ska avgränsas med en häck.

För byggnadslov ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten får inte orsaka skada på mottagande små vattendrag.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

På tomterna ska befintliga, friska träd bevaras eller nya träd och buskar planteras.

I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmandearter till skyddsområdet (SL).

I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksiktområden.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2bp/bostad.

- På en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m²-vy dock minst 1,5bp/bostad. Vid planering av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:

- På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1cp/ bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten får ett friständesmåhus med högst två bostäder för varje 550 kvadratmeter tomtyta. På tomter som är mindre än 550m² får det byggas fristående småhus med en, högst tvåbostäder.

Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområdet och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB. På tomterna 3, 4, 5 och 6 i kvarteret 88208 samt på tomten 3 i kv. 88026 ska bostadsrummens ytterhölje vara minst 35 dB.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ i förhållande till Kvarnängsbäcken ska stabilitetsundersökningar och eventuella grundförstärkningsåtgärder göras (pov-markerat område).

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmepannor och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.

Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

I valet av takformer och -vinklar ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.

Bostadshuset ska placeras på minst 4 meters avstånd från granntomtens gräns. Med grannens medgivande kan ett bilskydd eller en ekonomibyggnad byggas närmare tomtgränsen eller intill gränsen. Då följs gällande brandsäkerhetsbestämmelser.

3/4

Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteyksialueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.

Tonttiliittymän leveyden tulee olla enintään 5 metriä.

Korttelin 88026 tonteilla 2 ja 3 tulee ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttinelometriä kohti. Alle 550 m² kokoiselle tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.

Tontin koon on oltava vähintään 550 m² ellei kaavassa toisin esitetä.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Korttelin 88208 tonteilla 3, 4, 5 ja 6 sekä korttelin 88026 tontilla 3 ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2ap/asunto.

- vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

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

Istutettava alueen osa.

Katu.

I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksområden.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.

Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomtarna 2 och 3 i kvarteret 88026.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

På tomten får ett friständesmåhus med högst två bostäder för varje 550 kvadratmeter tomtyta. På tomter som är mindre än 550m² får det byggas fristående småhus med en, högst tvåbostäder.

Tomtens storlek ska vara minst 550m², om inte annat nämns i planen.

Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB. På tomtarna 3, 4, 5 och 6 i kvarteret 88208 samt på tomten 3 i kv. 88026 ska bostadsrummens ytterhölje vara minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2bp/bostad.

- på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m²-vy dock minst 1,5bp/bostad.

Minimiantalet cykelplatser:

- på en tomt med minst 10 småhusbostäder 1 cp/ bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

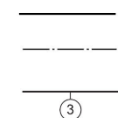
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

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

Del av område som skall planteras.

Gata.



88

VALL

88028

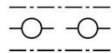
KIURUNKIERTO

0,25

II



4/4



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Rakennettaessa alueelle, jolla maaperän stabiiliteetti on pienempi kuin $F=1.8$ Myllyniitynojan suhteen tulee tehdä stabiiliteettitarkasteluja ja mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteitä (pov-merkitty alue).

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

TONTTIIAKO

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

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden.

Vid byggande i ett område där markens stabilitet är mindre än $F=1.8$ i förhållande till Myllyniittybäcken ska stabilitetsundersökningar och eventuella grundförstärkningsåtgärder göras (pov-markerat område).

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

MUUT LIITTEET

Tuloskortti

Päivämäärä 20.1.2023

Osoite -

Kaavan numero ja kortteli

Lehmustontie 2_pikku tontti

Vihertehokkuuslaskelma

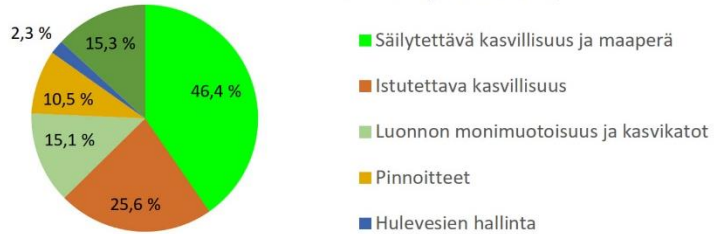
Viher- tehokkuus	1,8
Tavoitetaso	1,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

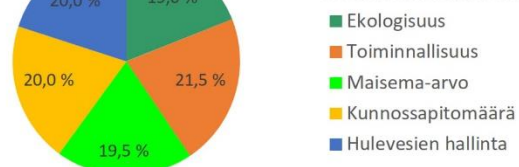
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	13	36

Hulevesimäärä m ³	
1,3	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m ³	
1,3	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	1,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
14 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



Kaavavaiheen pihasuunnitelma ja vihertehokkuus -laskurin

Tuloskortti toimitetaan kaavasta vastaavalle liitettäväksi
kaavaselostukseen.

Tuloskortti

Päivämäärä 20.1.2023

Osoite -

Kaavan numero ja kortteli

Lehmustontie 2_ iso tontti

Vihertehokkuuslaskelma

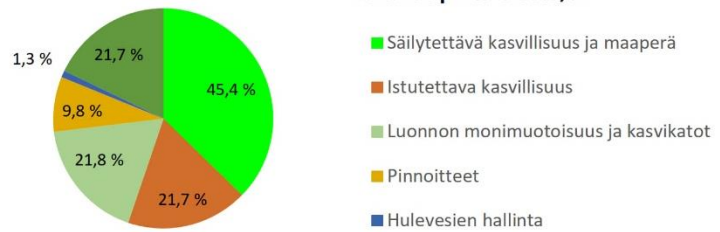
Viher- tehokkuus	2,2
Tavoitetaso	1,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

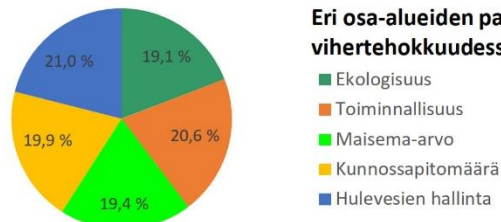
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	16	36

Hulevesimäärä m ³	
7,5	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
7,5	
Jää viivytettävää m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	8,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
9 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



Kaavavaiheen pihasuunnitelma ja vihertehokkuus -laskurin **Tuloskortti** toimitetaan kaavasta vastaavalle liitettäväksi kaavaselostukseen.



8 § Asemakaavan muutos 002517 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus / TLA

VD/4369/10.02.04.00/2022

TLA/MYL/NIS/VIK

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kaupunkiympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu yhteensä 106 300 kerrosneliömetriä uutta rakentamista. Pohjoisosaan sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle pääosin oppimisen tiloja noin 35 000 k-m². Keskustatoimintojen korttelialueille (C) sijoittuu 71 300 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloja, sekä asuntoja. Asumisen osuus voi enintään olla noin 26 000 k-m². Vantaan kaupunki on nostanut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 62001–62005 ja 62034, virkistysaluetta sekä katu- ja liikennealuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 62001–62005 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 62001.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Jokiniemessä, pääradan itäpuolella. Sijainti on Tikkurilan asemakeskuksen Dixin naapurissa. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteen tiehen, idässä Jokiniemenkatuun, etelässä Eric von Rettigin puistoon ja lännessä junarataan. Rajaavat kadut ja puistot sisältyvät kaavamuutosalueeseen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta raideliikennealuetta, jonka omistaa Väylävirasto/Suomen valtio.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluaineiston laatimiseen on osallistunut kaupungin palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy ja alikonsulttina VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP ja Ethica Oy konsulttina. Varsinainen kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C. Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltävyys.

Alue on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alueen eteläreunaan on osoitettu virkistysalueyhteys.



Yleiskaavassa on näytetty raskaan raideliikenteen alue ja raitiotien linjaus ja tunneliosuus. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtotasema ja sen pohjoispuolella on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Asemakaavamuutos

Jokiniemen kampusalue on Tikkurilan aseman läheisyyteen, radan toiselle puolelle sijoittuva alue, jota nykyisellään käytetään pääasiassa liityntäpysäköintiin. Alueelle sijoittuu yksi oleva rakennus, suojeltu Villa Grönberg.

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kampusympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Se on samalla uutta monipuolista kantakaupunkia keskeisellä, helposti saavutettavalla ja näkyvällä paikalla pääradan varressa. Oppimiskampuksesta tulee edelläkävijä monin tavoin: muuntojoustavat ja monikäyttöiset tilat sekä laadukas oppimisen ympäristö, jossa luonto ja resurssiviisaus on otettu huomioon. Vantaan kaupunki on nostanut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.

Tavoitteena on joustava kaupunkirakenne, joka sallii erilaisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Siksi kaava-alue on varsinaista oppimiskampuksen Y-korttelia lukuun ottamatta merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C. Joustavuuden vastapainoksi asemakaavassa määritellään alueen tärkeimmät laatutekijät, joilla varmistetaan onnistunut, viihtyisä ja omaleimainen alue. Näitä keinoja ovat julkisen kaupunkitilan rajaaminen selkeästi, vehreys, pintojen ja kalusteiden laatu sekä kaduntasokerrosten avoimuus ja aktiivisuus sekä katutilaa rajaavien rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri julkisivukäsittelyineen. Rakennuksissa voikin sitten sijaita asuntoja, oppilaitoksia tai toimitiloja sen tarkemmin rajaamatta. Katujen varsille vaaditaan kuitenkin liiketilaa ja pelkän asumisen rakentaminen estetään kaavamääräyksiin.

Oppimiskampus sijoittuu alueen pohjoisosaan lähelle olemassa olevia koulurakennuksia. Sinne sijoittuu kaupungin palveluista ainakin Tikkurilan lukion ja Varian uudisrakennukset sekä Kasvupalvelut. Toimitilat painottuvat suojaamaan aluetta sen meluisimmilla reunoilla, eli radan ja Valkoisenlähteen-tien puolella. Asuminen puolestaan sijoittuu pääosin alueen keskelle sekä Jokiniemenkadun varteen. Alueen eteläosaan voi sijoittua esimerkiksi korkealaatuista toimitilaa.

Alueen sijainti ja yhteydet tarjoavat mahdollisuuden autottomaan elämäntyyliin. Suunnittelualuetta kehitetään Tikkurilan keskustan jatkeena pääsääntöisesti kävely-ympäristönä, jossa kaikkialle pääsee esteettömästi kävellen ja pyöräillen. Autoliikenne kulkee Jokiniemenkadulla, josta on linjattu tarvittavat yhteydet alueelle. Pysäköintilaitokset sijoittuvat Jokiniemenkadun ja radan varteen.

Toimintojen mitoituksessa varaudutaan siihen, että Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu oppimisen tiloja enintään 35 000, keskustatoimintoja 71 300 kerrosneliömetriä. Siitä asuntojen osuus vaihtelee välillä 12 000–26 000 kerrosneliömetriä, jolloin toimisto-, liike- ja palvelutiloille jää jäljelle noin 46 000–59 000 kerrosneliömetriä. Yhteensä rakentamista tulee noin 106 300 kerrosneliömetriä. Koko alueelle on esitetty kahta pysäköintitaloa, joihin mahtuu vajaan 800 autoa. Lisäksi liityntäpysäköintiin jää edelleen raideliikennealueelle yli 200 maantasopaikkaa. Pyörille tulee alueelle noin 2500 pysäköintipaikkaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.4.2022.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Merkittävimpänä nousi esiin Väyläviraston kanta



lisäraidevarauksiin ja Santaradan siirtoon sekä liityntäpysäköinnin tarpeeseen. Myös radan vaikutukset tulevaan rakentamiseen tulivat esille.

Hankkeesta järjestettiin 17.5.2022 TeamsLive-asukastilaisuus.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.9.2022.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 106 300 kerrosneliömetriä, josta uutta asuntokerrosalaa (enimmillään 26 000 k-m², n. 560 asuntoa), viiteen keskustatoimintojen kortteliin voi sijoittua työpaikkoja yhteensä 46 000–59 000 k-m² asumisen osuudesta riippuen.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002517 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Jokiniemen kampus,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2023
- Mielenpitojen koonti 13.6.2022

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Kaava-alueen numero	Päiväys
Planimäärätön numero	Datum
002517	21.3.2023

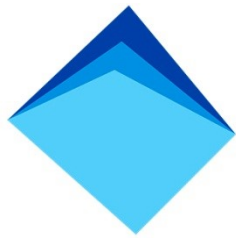
Vantaan kaupunki	Vanda stad
Jokiniemen kampus	Änäs kampus
Kaupunginos 62, JOKINIEMI	Stadsdel 62, ÄNÄS

Asemakaavan muutos Kortteli 62001-62005, 62034, virkistysalue sekä liikenne- ja katualueita.	Ändring av detalplanen Kvarteren 62001-62005, 62034, rekreatiomsområdet samt trafik- och gatuområde.
Tonttijako ja tonttijoen muutos Kortteli 62001.	Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 62001.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALPLANIBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Y	Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för allmänna byggnader. Kvartersområdet får placeras studentbostäder, inkvarteringsutrymmen, kultur-, undervisnings-, service-, affärs- och kontorslokaler. Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ. Minst 50 % av (byggnadens) takytan ska bestå av växttak. Minst 50 % av växttak ska göras på en vaxtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm. Utöver väningstaket och byggratten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dern tulee huoltilla rakennuksen arkkitehtuurin soveltaviksi. En transformator och det tekniska utrymme som krävs av det regionala energisystemet ska beaktas i byggnadsplaneringen. Förmybar energi ska produceras i kvartersområdet. Sopaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur. Inga skyddsrum eller bil- och cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver väningstytan. Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningarn. Den brandrum som placeras på tomtränsen kan ersättas med en brandkötningssjön som placeras på en ändamålsenlig plats. Vattenförslörpiping ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det. Gatuplanväningen Minimiväningshöjd i gatuplanet är 6 m.
Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelija-asuntoja, majolitus-, kulttuur-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja. Arkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennuksen kattopinta-alasta on otava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatosta vähintään 50 % tulee tehdä kasvualustalla, jonka paksuus on väh. 20 cm. Katolle saa kerrostuon ja rakennusoskeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huoltilla rakennuksen arkkitehtuurin soveltaviksi. Muuntamo ja alueellisen energiasysteimin vaatima tekniinen tila tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Rakennusruksen lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuoja eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintialtoihin. Tontin rajalle sijoitava palomurui voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo- oestotilalla. Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijatso riippumatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää. Katusokkeros Katusokkeroksen keroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.	Y
Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua saviliitää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja katusokkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Pihat Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystysrat osat tulee toteuttaa laadukkaasti. Korttelin viheretohokuiden tulee täyttää tavolielu 0,8. Viheretohokuiden toteuttaminen on rakennusluvan yhteydessä soseollettava pihasuunnitelmalia ja viheretohokuuslaskelmalla. Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katuilaa. Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät laskeaan viheretohokuuksaanskan yhteydessä. Rakennuslupa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	Fasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats. De socklar som syns mot allmänna områden ska planeras som en del av fasadarkitekturen. Gatufasadernas, arkadernas och gatuplanväningens utbelysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret. Arkitekturen tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Lämpörapppausta ei sallita. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden kaunistamiseen ja vastaavissa sekundaarisissa julkisivuosissa. Rakennuksen kattopinta-alasta on otava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatosta vähintään 50 % tulee tehdä kasvualustalla, jonka paksuus on väh. 20 cm. Katolle saa kerrostuon ja rakennusoskeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee sovitaa osaksi rakennusten porrastuava massoitusta. Muuntamo ja alueellisen energiasysteimin vaalina tekniinen tila tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa. Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Kiinteistöjen väestönsuojat, lähehuoltotilat, tekniset tilat ja huoltotilat saa rakentaa rakennusoskeuden lisäksi ja tonttijatso riippumatta. Rakennusoskeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuoja eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja. Alueella tulee suosia olemoistoista pelastustamoa. Tontin rajalle sijoitava palomurui voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo- oestotilalla. Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijatso riippumatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.
Meluntorjunta Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttasoa (LAeq) päiväyhtäarvoa (kio 7-22) 45 dB. Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa asunnoissa tai majolitusalueissa ylittää päivällä (kio 7-22) 35 db, yölla (kio 22-7) 30 db, oväillä radeilaitteen takavälillä hettekkiset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 db. Asuntojen oleskeluparvekeilla, joihin kohdistuu yli 65 dB(A)n julkisuusmelutaso tulee laadullaista ja akustisoinilla saavuttaa pävajan keskiäänitaso 55 db yöajan keskiäänitaso 45 db. Radeilaitteesta asuotuihin tai majolitushuoneisiin aiheutuvan nukumelun Lpm enimmäistaso rajoitaan rakennetarkaisuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 db:in. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 db.	Bullerbestämning Bullelvern inomhus får inte överstiga dagrskitvärdet (kio 7-22) 45 dB för den A-värdet ekvivalentvärde (LAeq) i affärs- och kontorslokaler. Trafikbullrets medeljudnivå i bostäder eller inkvarteringsrum (LAeq) får inte inte överskrida 35 db på dagen (kio 7-22), 30 db på natten (kio 22-7) och att spårtrafikens uppregade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) får inte överskrida 45 db. I bostädernas västelskeplaner som exponeras för en fasadbullemnivå på över 65 dB(A) ska genom ingjängning och akustik uppnå en medeljudnivå 55 db på dagen och 45 db på natten. Maximivärde på stombuller, Lpm, som spårtrafikens aiheutuvan nukumelun Lpm enimmäistaso rajoitaan rakennetarkaisuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 db:in. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 db.
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttamaa ääniä on otettu huomioon. Asuinrakennusten, majolitushuoneiden, päiväkotien ja vaihtosopetuksen tilojen lähekkäisten tuntuuskuu vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten tyhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.	I samband med bygglovsansökan skall föreses en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas. Nykkytallet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarns pedagogiska lokaler. Högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorshygnader samt i undervisningslokaler.
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama ääni on otettu huomioon. Asuinrakennusten, majolitushuoneiden, päiväkotien ja vaihtosopetuksen tilojen lähekkäisten tuntuuskuu vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten tyhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.	I samband med bygglovsansökan skall föreses en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas. Nykkytallet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarns pedagogiska lokaler. Högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorshygnader samt i undervisningslokaler.
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama ääni on otettu huomioon. Asuinrakennusten, majolitushuoneiden, päiväkotien ja vaihtosopetuksen tilojen lähekkäisten tuntuuskuu vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten tyhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.	I samband med bygglovsansökan skall föreses en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas. Nykkytallet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarns pedagogiska lokaler. Högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorshygnader samt i undervisningslokaler.

TIKKURILA DICKURSBY 61	JOKINIEMI ÄNÄS 62
------------------------------	-------------------------

Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser Opiskelija-asunnot 1 bp/ 1000 m²-vy Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy Kontor 1 bp/ 160 m²-vy Minimiantalet cykelplatser Bostäder 2 cykelplatser /bostad Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy Kontor 1 cp/50 m²-vy
Yleiset alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.	Myös radan puolen julkisivujen katutason tulee avata auria ikkunoita. Tilien ja väien mahdollisuuksia reliefitealeita tulee hyödyntää. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkeilit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Katujulkisivujen, arkkien ja kiviakkeroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhtyeisen valaistussuunnitelman mukaisesti. Asuminen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa. Stuominen Lukuunottamatta korttella 62004 saa asuisen osuus olla enintään 40 % toteutusta, jossa merkitystä kerosnelimitimäärästä. Rakennusluvanvastaava tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävää luonnonvaloa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m² Liikekilat 1 ap/ 200 k-m² Toimistot 1 ap/ 160 k-m² Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät Asunnot 2 pyöräpaikka/ asunto Liikekilat 1 pp/30 k-m² Toimistot 1 pp/50 k-m²	Min



Vantaa

002517 JOKINIEMEN KAMPUS

JOKINIEMI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002517. Kaavoitus on tullut vireille 27.4.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

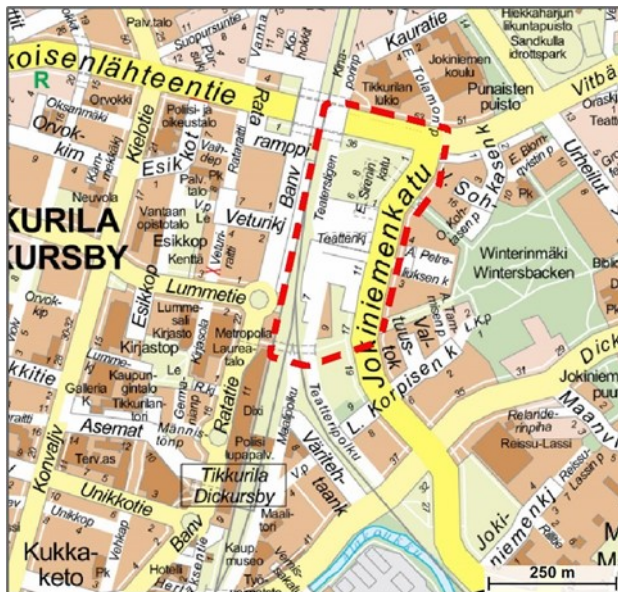
Asemakaavan muutos:

Korttelit 62001–62005 ja 62034, virkistysalue sekä katu- ja liikennealuetta kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan korttelit 62001–62005, katu-, liikenne- ja virkistysalueet kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kaupunkiympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu yhteensä 106 300 kerrosneliömetriä rakentamista. Pohjoisosaan sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) pääosin oppimisen tiloja 35 000 k-m². Keskustatoimintojen korttelialueille (C) sijoittuu 71 300 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloja sekä asuntoja. Asumisen osuus voi enintään olla noin 26 000 k-m². Kampusalueelle suunnitellaan myös raitteja ja aukioita. Vantaan kaupunki on nostanut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.

Kaavan laatijat: Tuuli Huhtala (040 1977963) ja Seppo Niva (050 3029298), Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Jokiniemessä, pääradan itäpuolella. Sijainti on Tikkurilan asemakeskuksen Dixin naapurissa. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteentiehen, idässä Jokiniemenkatuun, etelässä Eric von Rettigin puistoon ja lännessä junarataan.

Rajaavat kadut ja puistot sisältyvät kaava-muutosalueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunkiympäristön toimiala kilpailutti keväällä 2021 Jokiniemen kampusalueen suunnittelun.
- Suunnittelijaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy ja alikonsulttina VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP ja Ethica Oy.
- Konsulttisuunnitelma valmistui 22.3.2022.
- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 8.4.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 27.4.2022 ja sai numeron 002517.
- Mielipiteet pyydettiin 31.5.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- TeamsLive-asukastilaisuus järjestettiin 17.5.2022.
- Markkinavuoropuhelut rakennusalan toimijoiden kanssa järjestettiin vuoden 2022 syksyllä yhteisinä ja kahdenkeskinä tapaamisina.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
3.3 Asemakaavan tavoitteet	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaiheet ja vaihtoehdot	24
4. Asemakaavan kuvaus.....	35
4.1 Kaavan rakenne	35
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
4.3 Aluevaraukset.....	37
4.4 Kaavan vaikutukset.....	43
4.5 Ympäristön häiriötekijät	54
4.6 Nimistö.....	54
5. Asemakaavan toteutus	55
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	55
7. Asemakaavan seurantalomake	56
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	58
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	67

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Jokiniemen kampus, värinä- ja runkomeluserveys, A-Insinöörit, 30.8.2021.
- Jokiniemen kampus, stabilointirakenne, A-Insinöörit, 19.1.2022.
- Jokiniemen kampus, liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 20.1.2022.
- Jokiniemen kampusalue, konsulttityön loppuraportti, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP ja Ethica Oy; 22.3.2022.

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Jokiniemi, alueselvitys 061000. Kaupunkisuunnittelu 9.6.2004.
- Villa Grönberg, Rakennushistoriallinen selvitys ja nykytilan inventointi 1989; Korvenmaa, Tuominen, Vantaan kaupungin museon julkaisu 1/1992, Vantaan kaupunki C4:92.
- Jokiniemen alueen tulvaselvitys, FCG, 1.9.2010.
- Vantaan oppimiskampus, Työryhmän loppuraportti, Vantaan kaupunki, 8.1.2021.
- Jokiniemen kampusalue, Kaavataloudellinen kannattavuusselvitys, Realidea 10.2.2022.
- Tikkurilan kaavarunko 2020. Vantaan kaupunki, asemakaavoitus. 9.8.2021.
- Raiteisto ja maankäyttö Tikkurilan kohdalla, aiesopimus (RHK797), Ratahallintokeskus ja Vantaan kaupunki, 8.12.2008

1. TIIVISTELMÄ

Jokiniemen kampusalue on Tikkurilan aseman läheisyyteen, radan itäpuolelle sijoittuva alue, jota nykyisellään käytetään pääasiassa liityntäpysäköintiin. Alueelle sijoittuu yksi oleva rakennus, suojeltu Villa Grönberg, jonka on suunnitellut arkkitehti Lars Sonck.

Jokiniemen kampusalueelle suunnitellaan uutta tiivistä kampusympäristöä oppimiskampukselle ja sen toimintaa tukeville toiminnoille, kuten työpaikoille, asumiselle sekä palveluille. Se on samalla uutta monipuolista kantakaupunkia keskeisellä, helposti saavutettavalla ja näkyvällä paikalla pääradan varressa. Oppimiskampuksesta tulee edelläkävijä monin tavoin: muuntojoustavat ja monikäyttöiset tilat sekä laadukas oppimisen ympäristö, jossa luonto ja resurssiviisaus on otettu huomioon. Vantaan kaupunki on nostonut oppimiskampuksen valtuustokauden kärkihankkeeksi.



Näkymä alueelle lounaasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa joustava kaupunkirakenne, joka sallii eri-laisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Siksi kaava-alue on varsinaista oppimiskampuksen Y-korttelia lukuun ottamatta merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C. Joustavuuden vastapainoksi asemakaavassa määritellään alueen tärkeimmät laatutekijät, joilla varmistetaan onnistunut, viihtyisä ja omaleimainen alue. Näitä keinoja ovat julkisen kaupunkitilan rajaaminen selkeästi, vehreys, pintojen ja kalusteiden laatu sekä rakennusten katutaso avoimuus ja aktiivisuus sekä katutilaa rajaavien rakennusten korkeatasoinen arkkitehtuuri julkisivukäsittelyineen. Rakennuksissa voitkin sitten sijaita asuntoja, oppilaitoksia tai toimitiloja sen tarkemmin rajaamatta. Katujen varsille maantasoon edellytetään liiketilaa ja asumisen enimmäismäärä kortteleissa on rajattu.

Kaavatyön OAS-vaiheessa ja vuorovaikutuksessa on valmisteluaineistona käytetty kaupungin tilaamaa konsulttityötä Jokiniemen kampusalue (loppuraportti 22.3.2022). Konsultteina ovat olleet maankäytön osalta Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, maisemasuunnittelun osalta Maisema-arkkitehtitoimisto VSU Oy, liikennesuunnittelun osalta WSP Oy sekä resurssiviisauden ja kiertotalouden osalta Ethica Oy. Konsulttityö laadittiin Vantaan kaupungin ohjauksessa.

Oppimiskampus sijoittuu alueen pohjoisosaan lähelle olemassa olevia Valkoisenlähteentien pohjoispuolella sijaitsevia koulurakennuksia. Uuteen Oppimiskampukseen sijoittuvat kaupungin palveluista ainakin Tikkurilan lukion ja Varian tilat. Vantaan kaupungin Kasvupalvelut sijoittuu

naapurikortteliin. Keskustatoimintojen korttelit toimi- ja palvelutiloineen on sijoitettu alueen meluisimmille reunoille pääradan ja Valkoisenlähteen varsille. Näin asuminen on mahdollista sijoittaa pääosin alueen keskelle sekä Jokiniemenkadun varteen. Alueen eteläosaan voi sijoittaa esimerkiksi korkealaatuista toimitilaa. Suojeltavan rakennukseen, Villa Grönbergiin mahdollistetaan monipuolisesti julkisia tai yksityisiä palveluja. Tarkoitus on tehdä rakennuksesta yleisölle avoin.

Alueen sijainti ja yhteydet tarjoavat mahdollisuuden autottomaan elämäntyyliin. Suunnittelualueetta kehitetään Tikkurilan keskustan jatkeena pääsääntöisesti kävely-ympäristönä, jossa kaikkialle pääsee esteettömästi kävellen ja pyöräillen. Autoliikenne kulkee Jokiniemenkadulla, josta on linjattu tarvittavat yhteydet alueelle. Pysäköintilaitokset sijoittuvat Jokiniemenkadun ja radan varteen.

Toimintojen mitoituksessa varaudutaan siihen, että Jokiniemenkadun ja radan väliselle alueelle sijoittuu oppimisen tiloja enintään 35 000 ja keskustatoimintoja 71 300 kerrosneliömetriä. Siitä asuntojen osuus vaihtelee välillä 12 000–26 000 kerrosneliömetriä, jolloin toimisto-, liike- ja palvelutiloille jää jäljelle noin 46 000–59 000 kerrosneliömetriä. Yhteensä rakentamista on osoitettu 106 300 kerrosneliömetriä.

Koko alueelle on esitetty kahta pysäköintitaloa, joihin mahtuu vajaat 800 autoa. Lisäksi liityntäpysäköintiin jää edelleen raideliikennealueelle yli 200 maantasopaikkaa. Pyörille tulee alueelle noin 2500 pysäköintipaikkaa.



Analyysikartta suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Jokiniemessä Tikkurilan asemalta koilliseen. Aluetta lännestä rajaava päärata määrittää aluetta ja erottaa sen Tikkurilan keskustasta. Alueen eteläosassa on vuonna 1936 rakennettu Villa Grönberg, joka on suojeltu asemakaavalla. Muilta osin alue on rakentamaton ja toimii pääasiassa väliaikaisena pysäköintialueena. Maaperästä on poistettu lyijyn saastuttamat pintakerrokset, joten alueen luontoarvot ovat vaatimattomat. Vantaan kaupunki omistaa maat, joskin radan vieressä on leveä kaistale valtion maanomistusta, jolla Väylävirasto varautuu uusiin raiteisiin pääradalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Jokiniemi sijoittuu Keravanjoen savilaaksoon ja siitä kohoavalle Hiekkaharjun selänteelle, jonka eteläisimmän kärjen muodostaa Winterinmäki. Komeiden mäntyjen peittämä mäki nousee suunnittelualueen itäpuolella kerrostalokortteleiden takana. Muualla alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole jäljellä. Kampusalue sijoittuu maisema- ja kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan Tikkurilan sisääntulomaisemassa radan ja aseman suunnalta. Villa Grönbergin läheisyydessä on vehreämpää kasvillisuutta ja puustoa. Sen eteläpuolella sijaitseva Eric von Rettigin puistoakseli reitteineen johdattelee Winterinmäen suuntaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on rakentamatonta. Pohjaveden pinta on korkealla ja pintamaiden kuorimisen takia maanpinta on noin metrin alueen alkuperäistä maanpintaa alempana. Suomen Ympäristökeskus (SYKE) on selvittänyt Keravanjoen tulva-alueita ja SYKE:n tulvakarttojen mukaan osa alueesta kuuluisi Keravanjoen tulva-alueeseen. Sitowisen tekemän tulvaselvityksen mukaan Keravanjoen tulva ei pinnankorkeuksien perusteella kuitenkaan pääse leviämään Jokiniemen alueelle niin laajalti kuin yleispiirteisissä tulvakartoissa on esitetty.

Alueella voi kuitenkin aiheutua haittoja poikkeuksellisten rankkasateiden aiheuttamista hulevesitulvista. Ongelmakohtia ovat katujen tasauksen notkopaikat, alikulut ja vastaavat ympäristöään alempana olevat paikat. Alueen kaksi ongelmallisinta kohtaa ovat rautatien alikulut (Valkoisenlähde- ja Tikkurilan aseman pohjoinen alikulku).

Valkoisenlähde- ja Tikkurilan aseman alikulkuun saattaa poikkeuksellisella rankkasateella kerääntyä huomattavia määriä vettä. Ajoradan peittyessä veden alle, jäävät kuitenkin kevyenliikenteenväylät vedenpinnan yläpuolelle. Tulvivan huleveden ohjautumista alikulkuun on hyvin vaikea välttää, koska alikulun ympäristössä risteävät lähialueen päähulevesiviemärit, joiden uusi linjaaminen on käytännössä mahdotonta.

Tikkurilan aseman pohjoisen alikulun ongelmat saadaan hallintaan nostamalla alikulkuun idästä laskevan kevyenliikenteenväylän tasausta, mikä estää tulvavesien ohjautumisen maanpintaa pitkin. Tarvittava korkeusasema on noin +18.40. Koska Jokiniementien tasauksessa on tällä kohtaa notko, tulvavesi muodostaa alueelle lammikon, joka leviää Jokiniementietä pohjoiseen ja etelään sekä myös itään, asuinkortteleiden väliselle istutusalueelle. Suositeltavaa olisi myös muuttaa alikulun kuivatusjärjestelyjä siten, että alikulun ja välittömän lähialueen kuivatusvedet johdettaisiin

etelään, pois päin tulvaherkästä Jokiniementien hulevesiviemäristä. Tämä onnistuisi esimerkiksi alikulun sadevesipumppaamon paineviemärin uudella linjauksella.¹

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maaperä alueella kuuluu Hiekkaharjun rantamuodostumaan, jossa hiekkakerroksen välissä on 0–3 metrin paksuinen pehmeä savikerros. Saven alapuolella on pohjavettä sisältävä löyhä hiekka- tai sorakerros. Kalliopinnan arvioidaan olevan yli 15 m syvyydellä maanpinnasta. Rakennuksen kantavat rakenteet suositellaan perustettaviksi paaluilla kovaan pohjaan.

Maaperän pituuspoikkileikkausten perusteella alueen pohjoisreunalla pehmeät maakerrokset ovat keskimäärin noin 8 metrin paksuisia ja eteläosalla noin 6 metrin paksuiset.²

Topografia

Alue on hyvin tasainen, mutta viettää etelää ja Keravan jokea kohti. Pintamaiden poiston takia maanpinta on alkuperäistä maanpintaa noin metrin verran alempana.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2021 alussa 46 200 henkeä. Väestö on kasvanut vuodesta 2011 lähes 10 000:lla ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä lähes 7 000:lla. Jokiniemen väestö on kasvanut 5000:sta 6300:aan ja sen ennustetaan kasvavan noin 1 100 hengellä seuraavan 10 vuoden aikana.

Jokiniemen väestö on kansainvälistä, sillä neljäsosa on taustaltaan vieraskielistä. Nuorten ja nuorten aikuisten osuus on suuri, sillä 16–29-vuotiaiden osuus on 29 %, kun se koko Vantaalla on 19 %. Ikäjakama selittää myös yksin asuvien suurta osuutta. Yli puolet on yhden hengen talouksia. Työllisten osuus on keskimääräistä suurempi, mutta tulotaso puolestaan alempi kuin keskimäärin Vantaalla.³

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta alueen Jokiniemenkadun toisella puolella on asuinkerrostalokortteleita. Jokiniemessä 49 % asutokannasta on kerrostalokaksioita. Koko Vantaalla luku on 34 %. Asuntotuotanto oli ennen vuotta 2000 vuokra-asutopainotteista, mutta on sen jälkeen tasapainottunut omistusasuntojen suuntaan.⁴

Sosiaalinen ympäristö

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

¹ Jokiniemen alueen tulvaselvitys, FCG, 1.9.2010.

² Jokiniemen kampus, stabilointirakenne, A-Insinöörit, 19.1.2022.

^{3,4} Tilastot ja tutkimukset | Vantaa

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen julkiset palvelut ovat kohtuulliset. Alueella on kokonainen keskittymä eriasteisia koko Tikkurilaa ja laajemminkin Vantaata ja pääkaupunkiseutua palvelevia kouluja. Myös päivähoitopalveluja on yli alueen oman tarpeen. Hiekkaharjun urheilupuistossa on mahdollisuudet urheilukentän lisäksi golfiin, tennikseen, sulkapalloon tai squashiin. Kaupalliset palvelut ovat niukat. Jokiniemeläiset tukeutuvat pääosin Tikkurilan palveluihin.

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Tikkurilan suuralueen työpaikoista suurin osuus sijoittui tukku- ja vähittäiskauppaan. Terveys- ja sosiaalipalvelut, teollisuus, kuljetus ja varastointi, rakentaminen sekä julkinen hallinto ja maanpuolustus olivat seuraavina toimialoina työpaikkojen määrällä mitattuna. Jokiniemessä oli vuonna 2020 vajaat 3 000 työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on kasvanut 10 vuodessa noin 12 %. Säteilyturvakeskuksen, Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen sekä Valmetin toimitalon sijoittuminen Jokiniemeen kasvattaa kaupunginosan työpaikkamäärää merkittävästi.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on rakentamaton alue pääradan itäpuolella. Se sijoittuu aivan Tikkurilan aseman viereen ja on sekä saavutettavuudeltaan että näkyvyydeltään omaa luokkaansa.

Kaupunkikuva

Jokiniementien itäpuolella on kolme 90-luvulla rakennettua kerrostalokorttelia, jotka ovat muodoltaan perinteisiä umpikortteleita. Kerrosluku vaihtelee kolmesta kuuteen. Elementtirakenteisten talojen julkisivut ovat vaaleasävyistä betonia, jonka yksitoikkoisuutta on pyritty rikkomaan klinkkeripinnoin. Korttelien välissä on Winterinmäelle johtavat puistokaistaleet. Keskimmäisen korttelin, Jokiniementien puolelle sijoitettu, laaja parkkialue rikkoo muuten ehjää rakennusriviä ja tekee katutilan muodostamisen vaikeaksi.

Näkymä Valkoisenlähteentien risteyksessä on kaupunkikuvallinen ongelma. Valkoisenlähteentien katualue ja sen eteläpuolisten asuntoyhtiöiden parkkipaikat muodostavat 60 metriä leveän asfalttivyöhykkeen. Itse rakennukset, asfalttipihan takana, ovat suurimmaksi osaksi kolmikerroksista 80-luvun rakennustuotantoa.

Valkoisenlähteentien linjauksen pohjoispuolella on uusi Tikkurilan lukio. Yhdessä Jokiniemen alakoulun kanssa se muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Vaaleat, slamatut julkisivut muodostavat etäältä muurimaisen vaikutelman ja rajaavat aukean tilan onnistuneesti. Uudempien rakennusten taakse jää Tikkurilan vanha lukio. Vuonna 1956 valmistunut koulu on arkkitehti V. J. Myyrinmaan suunnittelema. Punatiilisessä rakennuksessa on valkoiset ikkunat. Koulu on arvotettu selvästi suojeltavaksi kohteeksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokiniemi on osa Keravanjokilaakson kulttuurimaisemaa yhdessä vastarannalla sijaitsevan Kuninkaalan kylän kanssa. Jokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampaakeraamisella kaudella 3000–2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskuksen alueen kivikautiset asuinpaikat.

Keskiajalla Jokiniemi peltoalueineen kuului Tikkurilan kylään. Sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella ja joen tarjoama koskivoima loivat ihanteelliset eväät alueen kehittymiselle. Kosken kohdalla tiedetään olleen myllyn jo 1600-luvulla. Vuonna 1862 myllyn yhteyteen perustettiin

öljynpuristamo. Rautatie valmistui samana, mikä antoi teollistumiselle lisää vauhtia.

Öljynpuristamo ja viisi vuotta myöhemmin valmistunut vernissakeittämö olivat alkuna kukoistavalle maali- ja lakkateollisuudelle, joka laajeni vuosien mittaan ja sai nimekseen Tikkurilan Väreitehtaat, nykyisin Tikkurila Oy. Toinen merkittävä laitos Jokiniemen historiassa on 1900-luvun alussa rakennettu Maatalouden tutkimuskeskus.

Jokiniemessä on myös useita muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennuskokonaisuuksia. Valtaosan rakennuskannasta muodostavat kuitenkin uudemmat 1960-, 1970- ja 1990-luvuilla rakennetut kerrostaloalueet.

Radan ja Jokiniementien väliin jäävä alue on tyhjiällä. Vanhan lyijysulaton rakennukset on purettu. Alueen ainoa jäljellä oleva rakennus on suojeltu **Villa Grönberg**.

Villa Grönberg

Liikemies Artur Grönberg (1871–1937) perusti Jokiniemeen vuonna 1928 lyijyvalkoistehtaan ja hiihappotehtaan. Kun hän 1930-luvun alussa ryhtyi kaavailemaan edustavaa asuinrakennusta uusien tehtaittensa yhteyteen, otti hän yhteyttä oman sukupolvensa edustajaan ja todennäköisesti henkilökohtaisesti tuntemaansa, Lars Sonckiin. Kun Artur kuoli, tuli johtajaksi hänen poikansa Kurt Grönberg. Villa Grönberg valmistuikin Kurtin ja tämän perheen käyttöön ja oli suvun omistuksessa 1980-luvulle saakka, jolloin tehdasalue siirtyi Vantaan kaupungin omistukseen.

Lars Sonckilla oli samaan aikaan työn alla myöhäiskautensa merkittävin luomus Mikael Agricolan kirkko. Siinä jäseneltyjen volyymien teho perustui korkeatasoiseen tiilimuuraukseen, jossa julkisivua elävöitettiin tiilen ominaislaatua hyödyntävällä varioinnilla, mikä pyrkimys näkyy myös Villa Grönbergissä.



Rakennus suunniteltiin edustusasunnoksi, jossa oli tilaa huollolle, palvelijoille ja vieraille. Pohjakerros varattiin huollolle. Ensimmäisen kerroksen sydänmuuri erotti herrasväen tilat palvelusväen tiloista. Erilliset sisäänkäynnit sijoittuivat talon vastakkaisille puolille. Hallin, salin ja ruokasalin

muodostama tilasarja on pääkerroksen hallitsevin osuus. Pääportaikkoon on yhteys hallista ja keittiöstä, joten erillistä palvelusväen porrasta ei ollut.

Rakennus on muodoltaan suorakaide, josta erkanee vain pääsisäänkäynti ja porrastorni. Varhaisemmissa piirustuksissa julkisivut oli vielä merkitty rapattaviksi, mutta lopullisissa kuvissa punainen julkisivutiili jää näkyviin ja vain pohjakerroksen julkisivu on rapattu. Ensimmäistä kerrosta kiertää nauharustika ja aukkojen yläosat on harkotettu pystytiilillä. Pääjulkisivu avautui etelään. Sen vasemmassa reunassa oli muurattu kuisti ja sen päällä parveke. Takajulkisivun ikkunoista yksi oli pyöreä, mikä toistui aiheena läpi Sonckin tuotannon. Yläkerran kulmaloggiassa oli sivuun vedettävät ikkunat. Rakennus valmistui 1936.

Talo on asemakaavalla suojeltu ja on nykyisin A-killan käytössä. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Villa Grönberg, Rakennushistoriallinen selvitys ja nykytilan inventointi 1989; Korvenmaa, Tuominen, Vantaan kaupunginmuseon julkaisu 1/1992, Vantaan kaupunki C4:92.)

Virkistys

Suunnittelualueen itäpuolinen Winterinmäki on Jokiniemen ja koko Tikkurilan keskustan merkittävän metsä, jonka poikki ja reunoilla kulkee useita reittejä ja polkuja. Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee merkittävä virkistysalueyhteys radan ali Winterinmäen suuntaan. Keravanjoen virkistyskäyttö Jokiniemen osuudella on melko vähäistä. Eteläosaltaan joki jää puristuksiin maalitehtaan, vilkasliikenteisen Tikkurilantien ja teollisuusraiteen väliin, joten ympäristö ei tarjoa kovin kaan virkistäviä puitteita vedestä huolimatta ainakaan joen pohjoisrannalla. Eteläosassa ulkoilureitti kulkee Värитеhtaan luona Keravanjoen etelärannalla. Uudistettuja oleskelualueita on toteutettu Vernissanrantaan. Pohjoisempana, metsäntutkimuslaitoksen pellon reunalla kulkee uusi ulkoilureitti.

Hanabölen peltojen eteläreunaan sijoittuu Hiekkaharjun urheilukeskus. Osa entisestä viljellystä alueesta on nykyistä golf-kenttää, mikä edesauttaa kulttuurimaiseman säilymistä avoimena myös jatkossa.

Liikenne

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueen jokaisella reunalla kulkee pyöräilyn pääreitit. Valkoisenlähteentien ja Jokiniemenkadun molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet. Radan pohjoinen alikulku nousee jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä Eric von Rettigin puiston kohdalla Jokiniemenkadulle ja jatkuu kohti Winterinmäkeä. Rata-alueen itäreunassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka on osa pääpyöräreittiä.

Joukkoliikenne

Tikkurilan matkakeskuksen bussiterminaali palvelee aluetta junaradan länsipuolella. Matkakeskuksesta busseilla on parhaimmillaan 48 lähtöä tunnissa. Aluetta palvelee bussiliikenne lisäksi sekä Valkoisenlähteentiellä että Jokiniemenkadulla. Valkoisenlähteentiellä kulkee parhaimmillaan 14 lähtöä tunnissa. Runkolinja 570 kulkee kaava-alueen ohi välillä Mellunmäki - Lentoasema. Kaava-alueen pohjoiskulmalla on bussipysäkit Valkoisenlähteentien ja Jokiniemenkadun risteyksessä. Jokiniemenkadulla kulkee parhaimmillaan 2 lähtöä tunnissa. Kaava-alueen eteläreunassa Jokiniemenkadulla on yksi pysäkipari.

Kaava-alueen eteläpuolelle suunnitellaan pikaraitiotietä, Vantaan ratikkaa. Se alittaisi radan tunnelissa, jonka suuaukko sijoittuisi teollisuusraiteen viereen Lauri Korpisenkadun eteläpuolelle.

Lähin pysäkki, Tikkurilan asema palvelisi myös Jokiniemen kampusta, sillä asema on vain reilun sadan metrin päässä kaava-alueesta.

Rautatieliikenne

Alue on Tikkurilan matkakeskuksen tuntumassa, joten raideliikenneyhteydet ovat Suomen kolmanneksi vilkkaimmalla asemalla erinomaiset. Tikkurilassa lähijunilla on parhaimmillaan 33 lähtöä tunnissa. Lisäksi kaukojunat pysähtyvät Tikkurilan asemalla.

Kaava-alueen eteläosasta on yhteys Tikkurilan aseman pohjoiselle alikululle, jonka kautta on suora kulku kaikille laitureille.

Ratapihalla, Tikkurilan aseman kohdalla on yhteensä kuusi raidetta ja niiden itäpuolella Hakkilasta tuleva teollisuusraide. Kaukojunat ja osa lähijunista käyttävät läntisiä raiteita, kun kaksi itäisintä raidetta on varattu kokonaan lähijunaliikenteen käyttöön.

Tikkurilassa on varauduttu ratapihan laajennukseen ja kahden lisäraiteen rakentamiseen nykyisten raiteiden itäpuolelle. Aiheesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.2.1. Hakkilan teollisuusraide palvelee pääradan kunnossapitoa. Mikäli Hakkilan varikolle löydetään korvaava sijainti, voidaan teollisuusraiteesta luopua.

Autoliikenne

Kaava-alueen pohjoisreunassa on Valkoisenlähteentien itä-länsi-suuntainen pääkatu. Valkoisenlähteentie on toiminnalliselta luokaltaan kokoojakatu. Pääradan alituksen takia katu on ympäristöään alemmassa uomassa. Katu on merkittävä reitti Jokiniemen koulukeskittymiin. Katua jatketaan tulevaisuudessa itäpäästään niin, että se avaa yhteyden lännestä Tuusulanväylältä itään Lahdenväylälle. Valkoisenlähteentien nykyinen liikennemäärä on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jokiniemenkatu alueen itäreunassa on pohjois-eteläsuuntainen pääkatu. Jokiniemenkatu on toiminnalliselta luokaltaan kokoojakatu. Tie johtaa Valkoisenlähteentieltä koulukeskuksen kohdalta etelään Tikkurilantielle ja Kyytitielle/Heidehofintielle. Jokiniemenkadun nykyinen liikennemäärä on noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue sijaitsee kokonaan vesihuollon toiminta-alueella.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

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

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m... +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskotalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Jokiniemen jätevedenpumppaamon kautta Keravanjoen varren runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikniemen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Jokiniemenkadun hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu alueelle. Suunnittelualueella on varauduttava useaan (3-5kpl) uuteen muuntamon tilavaraukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Kohde ei sijaitse lentomelualueella.

Raideliikenne- ja tieliikennemelu

A-Insinöörit on tehnyt 20.1.2022 päivätyn selvityksen, jossa tutkittiin tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Jokiniemen uuden korttelialueen julkisivuilla ja piha- ja oleskelualueilla. Liikennemäärä perustui nykytilanteeseen ja ennusteeseen vuodelle 2030. Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät tiemelulähteet ovat Valkoisenlähteentie, Jokiniemenkatu sekä Ratatie.

Junaliikenteen ennustetiedot ovat vuodelle 2050. Tuleva Vantaan ratikka kulkee kohteen kohdalla tunnelissa, jolloin ilmamelu ei leviä kohteen alueelle. Raitiotietä ei siksi ole huomioitu meluselvityksessä.

Parvekkeiden osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq}$ ei saa ylittää ulko-oleskelualueilla päiväaikaan 55 dB tai yöaikaan 50 dB (vanha alue).

Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohteessa sovelletaan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitettyjä ulko-oleskelualueiden ohjearvoja, joiden mukaan A-painotettu keskiäänitasot eivät saa ylittää ulko-oleskelualueilla päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$) 45 dB (uusi alue).

Selvityksen perusteella todettiin, leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat. Osa kattopihoista sijoittuu melualueelle. Näiden suojaamiseksi tulee toteuttaa meluntorjunta, tai kattopihat tulee (mahdollisuuksien mukaan) sijoittaa ohjearvon alittaville alueille.

Ulkovaipan äänitasoerosuositukset

Kohteen asuin-, potilas- ja majoitustiloissa noudatetaan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 määritettyjä ohjearvoja, jolloin liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan $L_{A,eq,7-22} = 35$ dB tai yöaikaan $L_{A,eq,22-7} = 30$ dB.

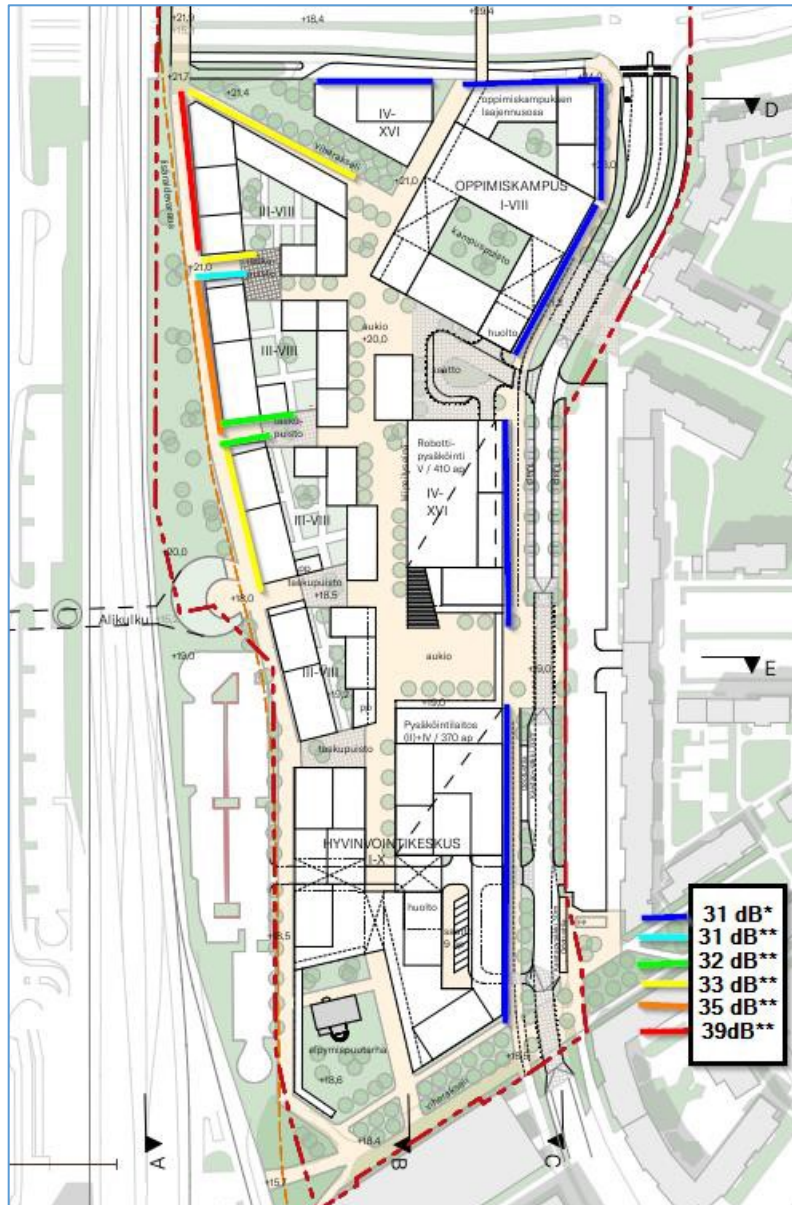
Liikenteen aiheuttaman sisämelun yöaikaisen enimmäistason suositusarvona sovelletaan enimmäisäänitasoa $L_{A,max}$ 45 dB. Tavoitteena on että $L_{A,max}$ 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa.

Melukartoista nähdään, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuvat suurimmat äänitasoerovaatimukset ovat $\Delta_{LA,vaad} = 31$ dB asuin-, potilas- ja majoitustiloissa. Radan puoleisilla julkisivuilla enimmäisäänitasot ovat julkisivujen ulkovaipan ääneneneristävyyden kannalta mitoitettavia.

Raideliikenteen enimmäisäänitasoista ja tieliikenteen keskiäänitasoista muodostuvat suositukset äänitasoerovaatimuksista $\Delta_{LA,vaad}$. Keskiäänitasoista muodostuvat äänitasoerovaatimukset on määriteltä asuin-, majoitus- ja potilashuoneille. Oppimiskampuksen Jokiniemenkadun puoleinen julkisivu on määriteltä opetus- ja kokoontumistiloille. Enimmäisäänitasot on määriteltä nukkumiseen ja lepoon käytetyille tiloille. Kuviin on merkattu yhdellä tähdellä (*) ne julkisivut, joiden

äänitasoeroisuus muodostuu keskiäänitasoista ja kahdella tähdellä (**) ne julkisivut, joiden äänitasoeroisuus muodostuu enimmäisäänitasoista.

Toimisto- ja liikerakennuksen osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaista ohjearvoa, jonka mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq,7-22}$ ei saa liike- ja toimistohuoneissa ylittää päiväaikaan 45 dB. Opetus- ja kokoontumistilojen osalta sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaista ohjearvoa, jonka mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso $L_{A,eq,7-22}$ ei saa opetus- ja kokoontumistiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB.⁵



Tärinä ja runkomelu

Rakennusten ääniympäristöä koskevassa asetuksessa todetaan, että rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon rakennuspaikan melu- ja tärinäolosuhteet. Rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus täyttyy, jos rakennuksen melun- ja

⁵ Jokiniemen kampus, liikennemeluserivitys, A-Insinöörit, 20.1.2022.

tärinäntorjunta sekä ääniolosuhteet suunnitellaan ja toteutetaan tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen asetuksen mukaisesti.

Asetuksen sovellusohjeessa on annettu asuntojen, majoitus- ja potilashuoneiden osalta **tärinän** $V_{w,95}$ ohjearvoksi enintään 0,30 mm/s, joka vastaa VTT:n luokituksessa luokkaa C. Toimistoissa ja liiketiloissa, joissa ihmiset ovat liikkeessä, ohjearvo on enintään 0,60 mm/s (luokka D).

Mittausten ja laskentamallin perusteella voidaan todeta, että tärinäluokka C saavutetaan n. 15 m päässä lähimmästä raiteesta massaltaan painavimman mahdollisen junan tapauksessa. Tarkastelussa ei kuitenkaan ole otettu huomioon tärinän voimistumista mahdollisen resonanssin seurauksena.

VTT:n arviointimenetelmän mukaan arvioituna vähintään neljä kerroksisten rakennusten rungon alin ominaistajuus on enintään noin 5 Hz. Näin ollen on suositeltavaa toteuttaa alueen rakennukset vähintään neljä kerroksisina, jolloin on mahdollista saavuttaa rungon osalta tärinäluokka C. Lattioiden osalta alimmat ominaistajuudet on suositeltavaa mitoittaa mahdollisimman korkeiksi, jolloin on mahdollista välttää pystysuuntaisen tärinäkomponentin voimistuminen resonanssin seurauksena. Eteläosalla ominaistajuuden tulisi olla vähintään noin 20 Hz ja pohjoisosalla vähintään noin 12,5 Hz. Rakenteiden resonanssimitoitus on suositeltavaa tehdä osana rakennusten jatko-suunnittelua tärinähaittojen vähentämiseksi.

Yhdistämällä maaperään tehtävä tärinänvaimennusratkaisu sekä rakennusten resonanssimitoitus, on mahdollista löytää kustannustehokas tärinäntorjuntaratkaisu, joka mahdollistaa tärinälle herkkien toimintojen sijoittamisen suhteellisen lähelle rataa. Myös eri toimintojen sijoittuminen suunnittelualueelle voi vähentää tärinäntorjuntatarvetta.

Runkomelun osalta ääniympäristöasetuksen sovellusohjeessa annetaan ohjearvoksi L_{prm} maaperäisen runkomelutason osalta asunnoissa sekä hoito- ja sosiaalihuollontiloissa 30 dB, opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa 40 dB. Mikäli toiminto sijoittuu julkisivulle, jolle ei ole asetettu ulkovaipan äänitasoerovaatimusta voidaan asunnoille, majoitustiloille, hoito- ja sosiaalihuollontiloille sekä toimisto- ja liiketiloille soveltaa 5 dB em. korkeampia ohjearvoja.

Mittausten perusteella eri toimintojen tavoitearvot ylitetään lähes jokaisessa mittauspisteessä vähintään alimmissa kerroksissa. Runkomelun vaimennusratkaisujen suunnittelu on tarpeen ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa. Vaimennustarve riippuu toimintojen sijoittumisesta alueelle sekä eri kerroksiin. Runkomelu vaimenee rakennuksessa ylöspäin siirryttäessä ja näin ollen vaimennustarve on suurempi alempien kerrosten osalta.

Runkomeluvaimennus voidaan toteuttaa asentamalla runkomelueristimet rakennusten perustuksiin. Akustiikkasuunnittelijan tulee mitoittaa runkomelueristimet yhteistyössä rakennesuunnittelijan kanssa siten, että saavutetaan valittavan eristinmateriaalin osalta optimaalinen kuormitus sekä riittävä vaimennus suhteessa alueelta saatuihin taajuuskaistaisiin mittaustuloksiin.⁶

Seveso-laitokset

Keskustan itäpuolella sijaitsevan Tikkurila Oyj:n tuotantolaitokset ovat Seveso II-direktiivin mukaisia vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsitteleviä ja varastoiva laitoksia. Tikkurila Oyj:n konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km, mikä ulottuu koko keskustan alueelle. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on erittäin pieni. Laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m²) ulottuu

⁶ Jokiniemen kampus, tärinä- ja runkomeluselvytys, A-Insinöörit, 30.8.2021.

enintään 80 metrin etäisyydelle (Tukesin lausunto asemakaavan muutosehdotukseen 002142, 16.12.2013).

Saastunut maaperä

Tikkurilan teollinen historia on jättänyt jälkensä Jokiniemen maaperään. Grönbergin lyijysulattamo toimi Jokiniemessä 1929–1984. Lyijyä sisältävää jätettä läjitettiin tontille ja sulattamon savukaasujen mukana lyijyä levisi laajalle ympäristöön. Ongelmallisin jäte oli savukaasujen pesussa syntynyt, erittäin lyijypitoinen pesuriliete, joka sisälsi myös korkeita arvoja dioksiineja ja furaaneja. Pahiten likaantuneen noin viiden hehtaarin kunnostaminen aloitettiin v. 2003, jonka jälkeen alueelta on poistettu kaikkiaan 83 000 tonnia voimakkaasti pilaantuneita massoja.

2.1. Maanomistus

Alue on pääosin Vantaan kaupungin omistamaa. Rautatiealue on Väyläviraston/valtion omistuksessa.

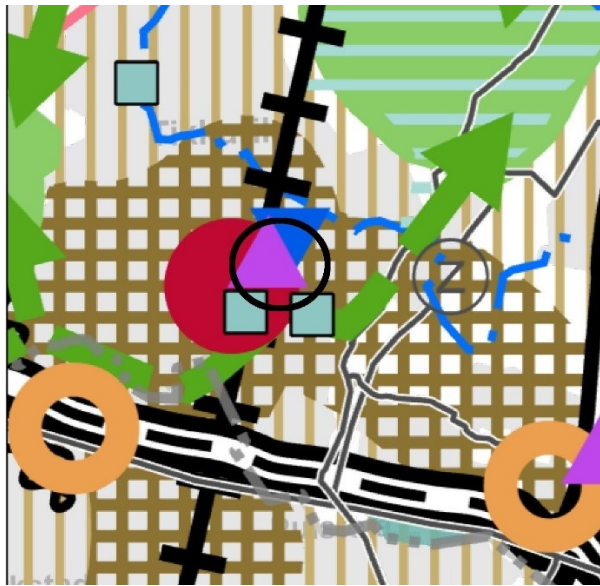
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

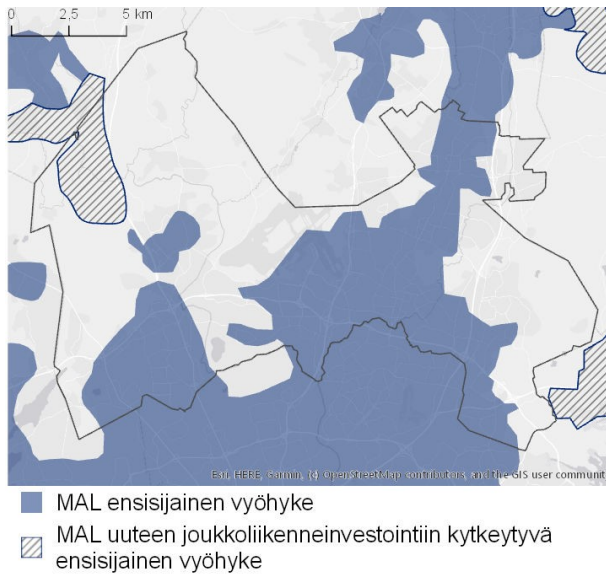
- Kaavoituksella luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- 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 ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Kaupan alue
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
- ▼ Liityntäpysäköintialue
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- ⊕ Päärata
- ▬ Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
- ➔ Viheryhteystarve
- Pohjavesialue
- ▦ Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke

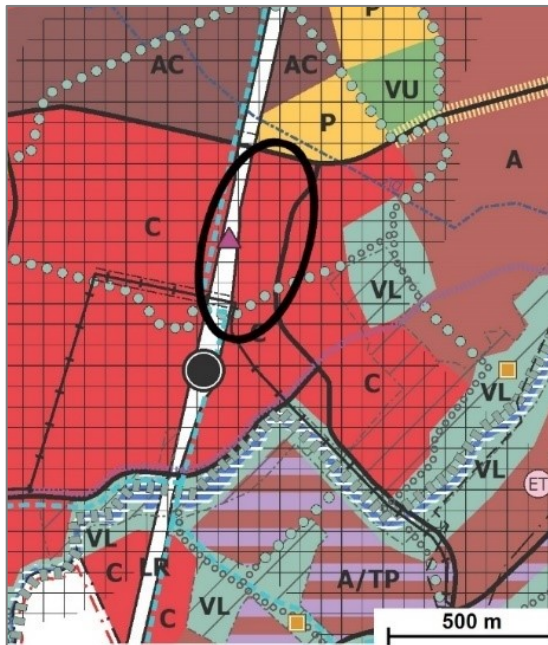
Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

MAL 2019 -suunnitelma

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

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.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 alue on kaupunkikeskustan aluetta C. Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltyvyys. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Alue on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Alueen eteläreunaan on osoitettu virkistysalueyhteys.

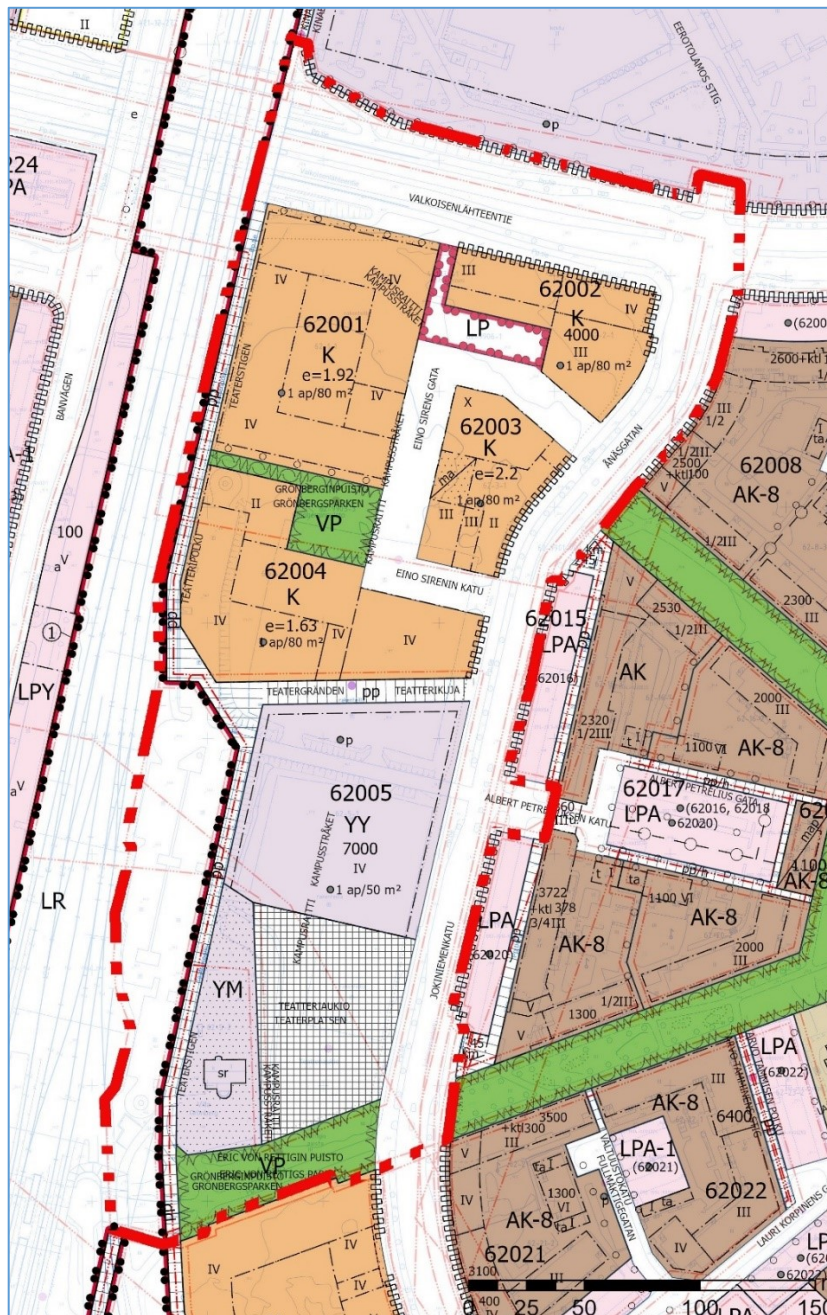
Yleiskaavassa on näytetty raskaan raideliikenteen alue ja raitiotien linjaus ja tunneliosuus. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema ja sen pohjoispuolella on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Hakkilan radanpidon alueella jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

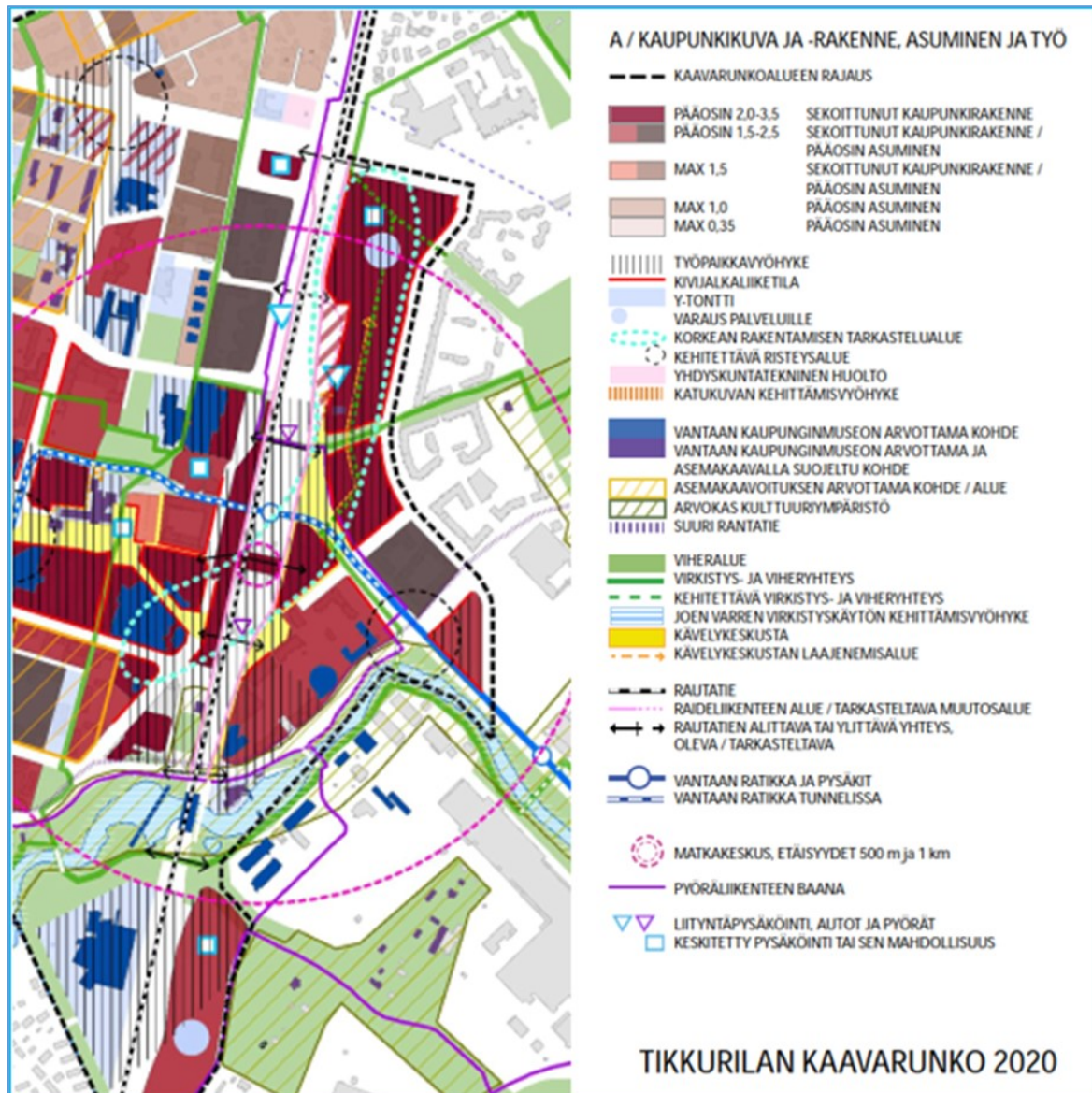
Voimassa olevassa asemakaavassa 620500 (Jokiniemi 1 vuodelta 1983) tarkastelualueelle on osoitettu katujen, katuaukion ja puistoalueiden (VP) lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY) ja museorakennusten korttelialuetta (YM). Villa Grönberg on merkitty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi.

Rautatiealueelle on tehty Tikkurilan matkakeskusta varten asemakaavamuutos nro 001998, joka on kaupunginvaltuuston 18.6.2012 hyväksymä.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Tikkurilan kaavarunko 2020



Tikkurilan kaavarunko 2020 on kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä. Suunnittelualue on siinä merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoittuu työpaikkavyöhykkeelle ja korkean rakentamisen tarkastelualueelle.

Radan varteen on osoitettu liityntäpysäköintiä sekä autoille että pyörille. Alueen oma pysäköinti on osoitettu hoidettavaksi keskitettynä. Eric von Rettigin puistoon ja alueen pohjoisosaan on merkitty virkistys- ja viheryhteys Winterinmäen suuntaan. Kampusalueen läpi on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve sekä kävelykeskustan laajenemismuutosalue. Pohjoisosassa on lisäksi merkintä Y-tontille eli yleisille toiminnoille.

Alueen keskivaiheille on näytetty yhteystarve rata-alueen poikki. Ratikalle on osoitettu ratikan yleissuunnitelman mukainen sijainti ja ratikan asema pääradan alapuolelle.

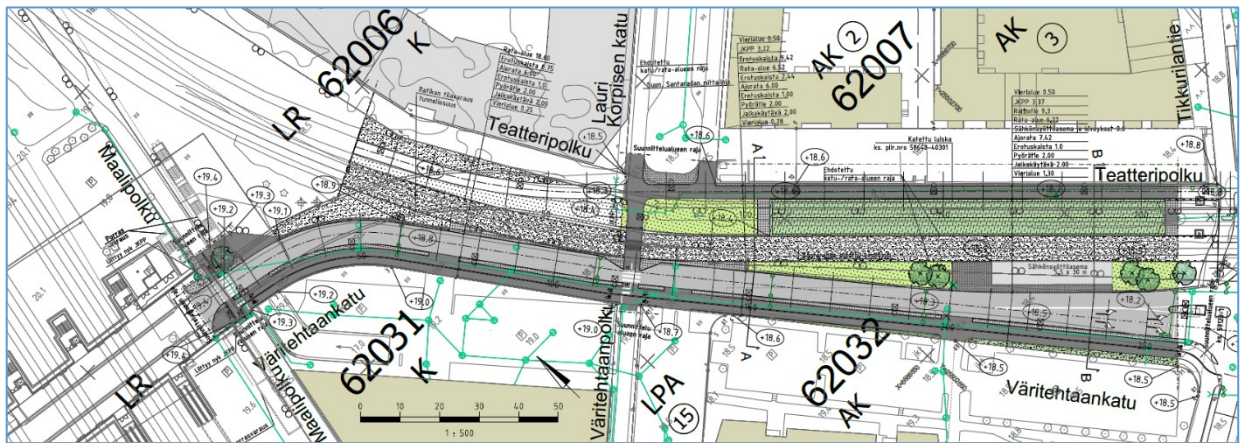
Vantaan ratikan kaavarunko



Kaava-alue on siinä osoitettu keskusta-alueeksi, C. Alueelle on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeitä avoimet kaupunkitilat ja niitä yhdistävä käveltävä kaupunkitila. Lisäksi kohdamerkinnällä on osoitettu paikat, joihin on tavoitteena toteuttaa mieleen jäävä, ympäristöään jäsentävä ja alueen luonnetta ilmentävä merkkirakennus. Radan varsi on merkitty vahvaksi ja tunnistettavaksi alueen rakennetuksi reunaksi. Eric von Rettigin puistoon on näytetty viherkatu tai muu vihreä kulkureitti.

Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2022. Ratikan kaavarunko hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023.

Vantaan ratikka



Ratikan katu- ja puistosuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä 19.10.-1.11.2022. Ratikka kulkee pääradan alitse Tikkurilan raitioksi nimetyssä tunnelissa. Se nousee maanpinnalle Värehtehtaan kadulla Lauri Korpinen kadun ja Tikkurilantien välisellä osuudella. Ratikka ei osu Jokiniemen kampuksen alueelle, mutta se palvelee alueen käyttäjiä, sillä lähin, pääradan alle sijoittuva pysäkki on kaava-alueen tuntumassa. Lopullinen päätös ratikan rakentamisesta tehdään vuoden 2023 aikana.

Vantaan oppimiskampus

Kaupunginvaltuusto valitsi oppimiskampuksen kärkihankkeeksi osana Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategiaa (Kv 31.1.2022).

Valmetin toimistotalo korttelissa 62006

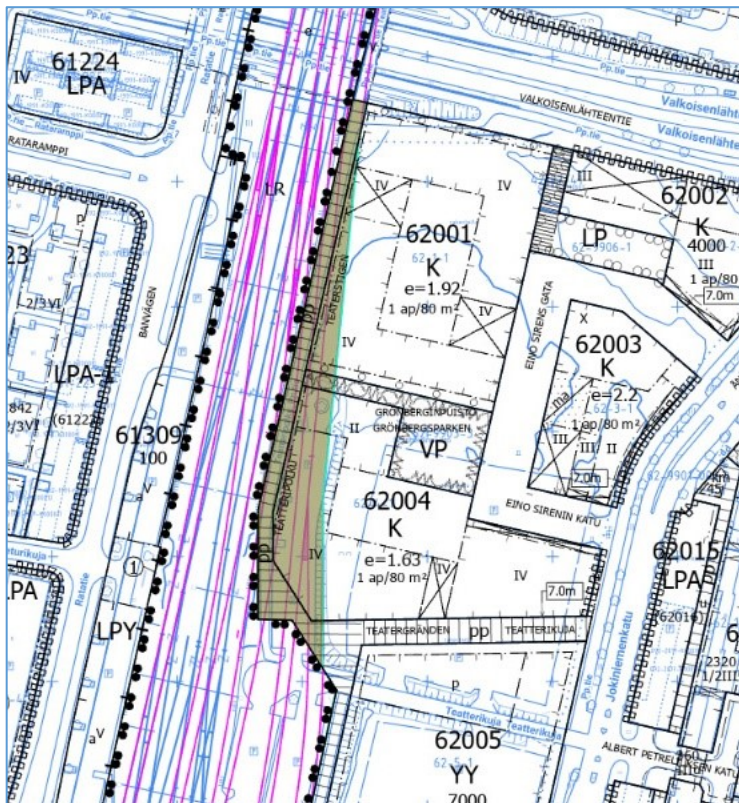
Viisikerroksinen toimistotalo on rakenteilla Rettigin puiston eteläpuoleiseen kortteliin. Puiston suuntaan sijoittuu pysäköintitalo, jonka katutasokerrokseen tulee päivittäistavarakauppa.



Valmetin toimistotalo, Koy Vantaan Jokiniementie, näkymä aseman suuntaan. Kuva L-Arkkitiedit.

Raiteisto ja maankäyttö Tikkurilan kohdalla

Suomen valtio edustajanaan RHK ja Vantaan kaupunki ovat 8.12.2008 allekirjoittaneet aiesopimuksen Kehäradan toteuttamisesta (RHK-797). Sopimuksessa on otettu kantaa ratapihan lisäraidevarauksiin. Sopimusta varten laaditussa ratapihaselvityksessä on esitetty tarvittavan aluevarauksen reuna siinä tapauksessa, että ratapiha laajenee kahdella lisäraiteella nykyisten raiteiden itäpuolelle ja kyseistä reunaa voidaan käyttää maankäytön suunnittelun pohjana.



Kuvassa lisäraidevarausten aiheuttama LR-alueen laajennus verrattuna ajantasa-asemakaavaan.

Kunnallistekniikan yleissuunnittelu

Kaavoituksen kanssa rinnakkain on viety A-Insinöörien vetämänä katusuunnittelun ja vesihuollon esisuunnitelma, jonka tarkoituksena oli varmistaa katualueiden mitoituksen riittävyys vesihuollon ja hulevesien käsittelyn kannalta ja varmistaa riittävä tila katuvihreää ja hulevesien viivytystä varten. Maisemasuunnittelusta vastaa Maanlumo.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 8.4.2022. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002517 ja kaavoitus tuli vireille 27.4.2022.

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: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Väylävirasto, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Hankkeesta järjestettiin 17.5.2022 TeamsLive-asukastilaisuus.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan pyydettiin 31.5.2022 mennessä ja niitä saatiin 10 kappaletta. Merkittävimpanä nousi esiin Väyläviraston kanta lisäraidevarauksiin ja Santaradan siirtoon sekä liityntäpysäköinnin tarpeeseen. Myös radan vaikutukset tulevaan rakentamiseen tulivat esille.

Syksyllä 2022 käytiin rakennusalan ammattilaisten kanssa markkinavuoropuhelua luonnosasteella olevan kaava-aihion ääressä. Sen perusteella päädyttiin tekemään suurempia korttelikokonaisuuksia ja siirtämään toinen parkkitalo radan varteen. Vuoropuhelun perusteella kävi ilmi, etteivät suomalaiset rakennusyhtiöt ja kiinteistösijoittajat katso suopeasti myöskään asuntojen ja toimistojen sijoittamista päällekkäin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyöstä järjestettiin 7.9.2022 viranomaisneuvottelu. Väyläviraston mukaan Pasila-Riihimäki -hankkeen muutostöitä tehdään parhaillaan Tikkurilan asemalla. Näiden muutosten tilantarpeet tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettavan rautatiealueen rajauksessa. Kaavassa on huomioitava pääradan pitkän aikavälin lisäraidevaraukset. Pysäköintiä, istutuksia sekä pyöräily- ja kävelyreittejä voi kuitenkin sijoittaa ratavarausalueelle ennen raiteiden toteutumista.

Villa Grönbergin rakennushistoriaselvitys on vuodelta 1989, kaupunginmuseo päivittää sen tarvittavilta osin virkatyönä. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräys on vanhentunut, se päivitetään kaavatyön yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanta oli, että mikäli Valkoisenlähteen koulutilojen rakennuksilla on rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja ja ne sijoittuvat kaavarajaukseen, ne tulee huomioida riittävin suojelumääräyksiin.

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 kestävyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaupunkikeskusten myönteisiä ominaispiirteitä korostetaan. 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.

Neljä kärkihanketta rakentavaa tulevaisuutta pidemmälle. Näistä kaksi koskee suoraan Jokiniemen kampuksen kaavaa. Ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

MAL-tavoitteet:

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.

Joukkoliikenteen ja liikkumisen palveluiden sekä liikenteen solmukohtien palvelutasoa parannetaan. Kävelyn ja pyöräilyn määrää ja kulkutapaosuutta lisätään panostuksilla näiden kulkumuotojen infrastruktuuriin ja olosuhteisiin.

Sovitut toimenpiteet, jotka koskevat erityisesti tätä kaava-aluetta:

- Valtio käynnistää Pääradan parantamishankkeen Pasila-Riihimäki 2. vaiheen toteutuksen ratasuunnitelman mukaisesti.
- Väylävirasto laatii selvityksen Santaradan siirtämisestä valtion rataverkolla ja sen nykyisistä aluevarauksista luopumisesta.
- Mellunmäki-Tikkurila-Aviapolis-Lentoasema (ns. Vantaan ratikka): Vantaa jatkaa hankkeen suunnittelua ja valtio osallistuu hankkeen suunnittelukustannuksiin 30 prosentin osuudella.⁷

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

⁷ [MAL-sopimus+Helsingin+seutu+081020+\(1\).pdf \(ym.fi\)](#)

- 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, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viherialueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Oppimiskampus-hankkeen tavoitteet

Tavoitteena luoda puitteet keskustamaiselle alueelle, jossa eri toiminnot voivat lomittua keskenään ja kaavan tulisikin antaa riittävästi liikkumavaraa eri toimintojen sijoittumiselle. Alueen keskelle kaavaillusta raitista halutaan muodostaa vehreä ydin, koko aluetta kokoava selkäranka, jonka varsi on elävää kautta vuorokauden ja joka houkuttelee kävelijöitä myös alueen ulkopuolelta. Julkisesta kaupunkitilasta halutaan ensiluokkaista.

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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuuden tavoitetaso kaava-alueella on 0,8.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHEET JA VAIHTOEHDOT

Kampusaluetta on suunniteltu useaan otteeseen ja asialla ovat olleet eri suunnittelutoimistot.

3.4.1 Oppimiskampusvisio

Kaupunginhallitukselle ja kaupungin johtoryhmälle esiteltiin tammikuussa 2021 Aihio Arkkitehtien kuvittama Vantaan oppimiskampusvisio. Tuossa vaiheessa asemakaavoitus ei vielä osallistunut suunnitteluun.

Tavoitteena tässä vaiheessa oli oppimiskeskus, joka on paitsi Oppimiskampuksen päämaja, myös alusta palveluntarjoajille ja yrityksille. Kampus linkittyy saumattomasti kehittyvään ydinkaupunkirakenteeseen. Sen tilaratkaisut edistävät eri opetustasojen ja -alojen monimuoto-opetuksen yhdistelmiä.

Alueelle tavoiteltiin ihmisen mittakaavaista ja saavutettavuudeltaan maksimaalista sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kestävän kehityksen kokonaisajattelu ja muuntojoustavuus olivat teemoja, jotka toteutuisivat opetustilojen ja toimistotilojen yhteiskäytöllä, sekä nostamalla tilojen käyttöastetta myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Yhteistoimintaa haluttiin edistää luomalla puitteet satunnaisiin kohtaamisiin mm. auloissa, pihoilla, ravintoloissa, kahviloissa, tapahtumatiloissa jne. Katutasosta haluttiin elävää ja läpinäkyvää 24/7. Alueelle haluttiin mm. julkiset elinkeino- ja työvoimapalvelut ja Business Vantaan palvelukokonaisuus.

Suunnitelma oli enemmän toiminnallinen konsepti, jossa ei oltu otettu huomioon lähtötietoja kuten raidealuevarauksia, jotka lohkaisevat alueen länsiosasta melkoisen siivun. Villa Grönbergiä ei ollut säilytetty. Eteläisin kortteli lähti sekin elämään omaa elämäänsä, kun Valmet käynnisti sinne oman hankkeensa.



3.4.2 Maankäytön suunnitelma

Asemakaavoituksessa päätettiin kaavoituksen tueksi teettää suunnitelma ulkopuolisella konsultilla. Kilpailutuksessa valituksi tuli maankäytön osalta Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, maisemasuunnittelun osalta Maisema-arkkitehtitoimisto VSU Oy, liikennesuunnittelun osalta WSP Oy sekä resurssiviisauden ja kiertotalouden osalta Ethica Oy.

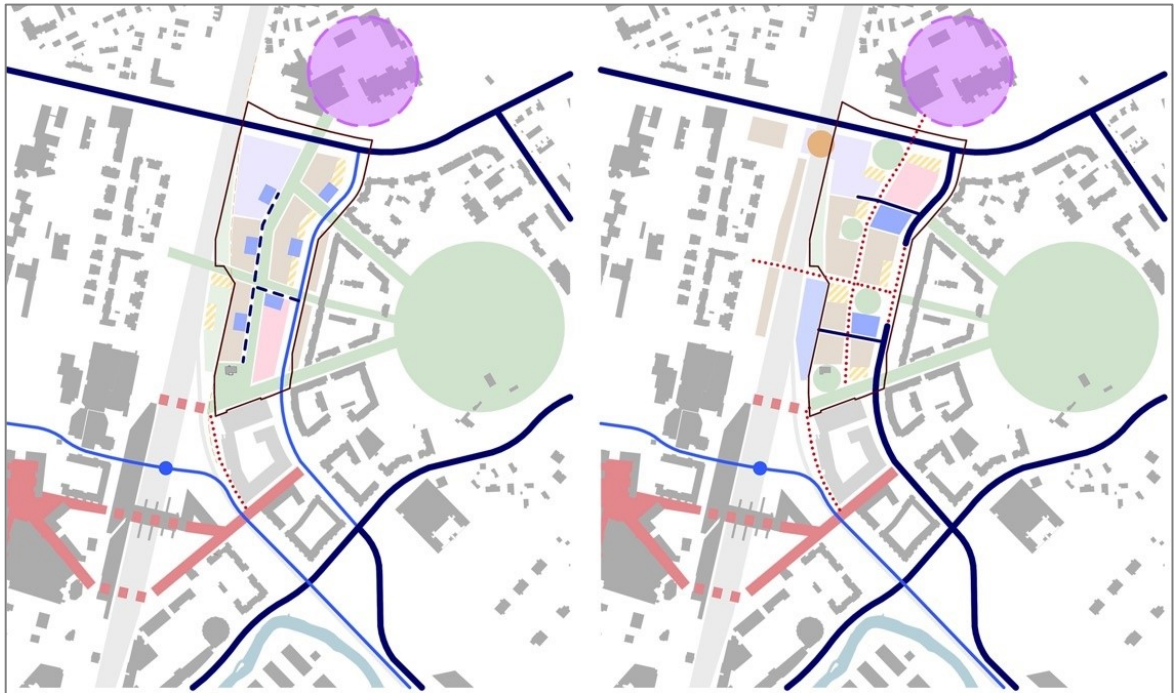
Suunnittelun aluksi järjestettiin Miro-alustalla etätyöpaja, jossa käsiteltiin suunnittelualueeseen liittyviä lähtötietoja, näkemyksiä sekä ideoita. Työpaja jakautui kahteen osaan, joista ensimmäisessä laadittiin yhteisesti SWOT-analyysi suunnittelualueesta. Työpajan toisessa osassa jakauduttiin 4 ryhmään ja käytiin läpi suunnittelualuetta kaupunkikuvan, maiseman, liikenteen ja resurssiviisauden näkökannoilta.

Lähtötietojen, analyysien sekä työpajan tulosten perusteella laadittiin kaaviotasolla erilaisia konsepteja, joiden välille haettiin eroja mm. mahdollisen hyvinvointikeskuksen ja oppimiskampuksen sijoituksissa, pysäköinti- ja liikennejärjestelyissä, viheralueissa sekä radan varren käsittelyssä. Parhaiksi ja kehityskelpoisimmiksi konsepteiksi valittiin neljä: "Vihreä selkäranka", "Helminauha", "Raitti" ja "Kokonaiset korttelit".

Vihreä selkäranka

Vaihtoehdossa on haettu rakentamisen tehokkuuden suhteen minimiä, eikä suunnitelmassa ole korkeaa rakentamista. Vaihtoehdossa Jokiniemenkadusta kehitetään elävä sijoittamalla sinne liiketiloja sekä katkaisemalla läpiajoliikenne joukkoliikennettä lukuun ottamatta. Vaihtoehdossa asuminen määrä on maksimoitu ja se sijoittuu alueen pohjoisosaan, radan varteen asettuvan oppimiskampuksen sekä alueen eteläosaan Jokiniemenkadun varteen sijoitetun hyvinvointikeskusvarauksen väliin. Junaradan varteen liityntäpysäköinnin tilalle sijoittuu urbaania väliaikaiskäyttöä, esimerkiksi urheilutoimintoja, kaupunkiviljelyä ja konttikahviloita. Villa Grönberg on julkisessa käytössä. Alueen keskellä kulkee vihreä puistomainen kävelyreitti, "vihreä selkäranka", johon Winterinmäen viherakselit yhdistyvät. Keskiakseli jatkaa alikulkuna radan alitse. Ajo alueelle on järjestetty

yhdestä pisteestä, jotta risteäminen keskeisen kävelyreitit kanssa on minimoitu. Pysäköinti on hajautettu pienempiin yksiköihin, jotka voitaisiin toteuttaa esimerkiksi robottipysäköintilaitoksena.



Vaihtoehdot "Selkäranka" ja "Helminauha". Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Helminauha

Vaihtoehto perustuu alueen keskellä kulkevaan kevyen liikenteen reittiin, jonka varrelle julkiset ulkotilat, kuten aukiot ja puistot sijoittuvat "helminä". Oppimiskampus ja hyvinvointikeskusvaraus on sijoitettu alueen pohjoisosaan, jossa ne luovat toisilleen synergiaetuja. Asumisen painopiste on tästä johtuen radan lähellä. Liiketilat on sijoitettu puistojen ja aukoiden ympäristöön ympäri aluetta. Rakentamisen tehokkuus asettuu minimin ja maksimin välille, alueen pohjoisosaan oppimiskampuksen yhteyteen sijoittuu radan ylittävä korkea maamerkkirakennus. Villa Grönberg liittyy osaksi viheralueiden sarjaa, mutta sen viereinen liityntäpysäköinti on säilytetty ennallaan. Radan ylitse on esitetty kevyen liikenteen silta, joka integroituu radan molemmiin puoliin rakennuksiin. Vaihtoehdossa Jokiniemenkatu on katkaistu autoliikenteeltä ja liikenne alueelle on ohjattu kahden sormimaisen piston kautta. Pysäköinti on sijoitettu kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Raitti

Vaihtoehto on saanut nimensä keskelle sijoittuvasta leveästä ja kaupunkimaisesta kevyen liikenteen raitista. Raitin varrelle sijoittuvat liiketilat ja keskeiset toiminnot, kuten oppimiskampus ja hyvinvointikeskusvaraus. Toiminnot sijoittuvat alueelle kuitenkin hajautettuna, jottei suuria massoja syntyisi. Korkean rakentamisen painopiste on asemanseudulla, suunnittelualueen eteläpuolella, minne se sopii luontevasti Tikkurilan puolella tapahtuvan kaupunkikehityksen vuoksi. Tehokkuudeltaan tässä vaihtoehdossa on haettu maksimia. Radan toiselle puolelle on hahmoteltu rakentamista, jotta radan eri puolet liittyisivät paremmin toisiinsa, erityisesti rakennuksiin integroituvan sillan kautta. Tämä on saavutettu Ratatietä siirtämällä ja keskittämällä kaikki alueen maantasoon sijoittuvat pysäköintipaikat radan alle pysäköintilaitokseen. Jokiniemenkatu on muutettu 1+1 kaksitaiseksi "puistokaduksi" ja ajo suunnittelualueelle tapahtuu raittia pitkin.



"Raitti" ja "Kokonaiset korttelit". Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Kokonaiset korttelit

Vaihtoehdossa on tutkittu ratkaisua, jossa kevyt liikenne ohjataan alueen molempiin laitoihin ja Jokiniemenkadusta kehitetään viihtyisä ja elävä kaupunkimainen ympäristö. Tästä johtuen liiketilat ja alueen suurimmat toiminnot, oppimiskampus ja hyvinvointikeskusvaraus sijoittuvat myös Jokiniemenkadun varteen. Junaradan reunan lisäradan ja liityntäpysäköinnin alueille sijoittuu koko alueen pituinen viheralue, joka yhdistyy viherakseleiden kautta Winterinmäkeen ja radan toiselle puolelle. Tämä luo alueelle vihreän julkisivun, joka voi toistua radan toisella puolella ja eri puolet yhdistyä viheryhteyksien kautta toisiinsa. Ajo alueelle tapahtuu kahdesta sormimaisesta pistosta, jotka sijoittuvat keskeisten toimintojen läheisyyteen. Pysäköinti on sijoitettu kahteen keskitettyyn laitokseen, joihin sijoittuu myös liityntäpysäköinti.⁸

Jatkotyöstö

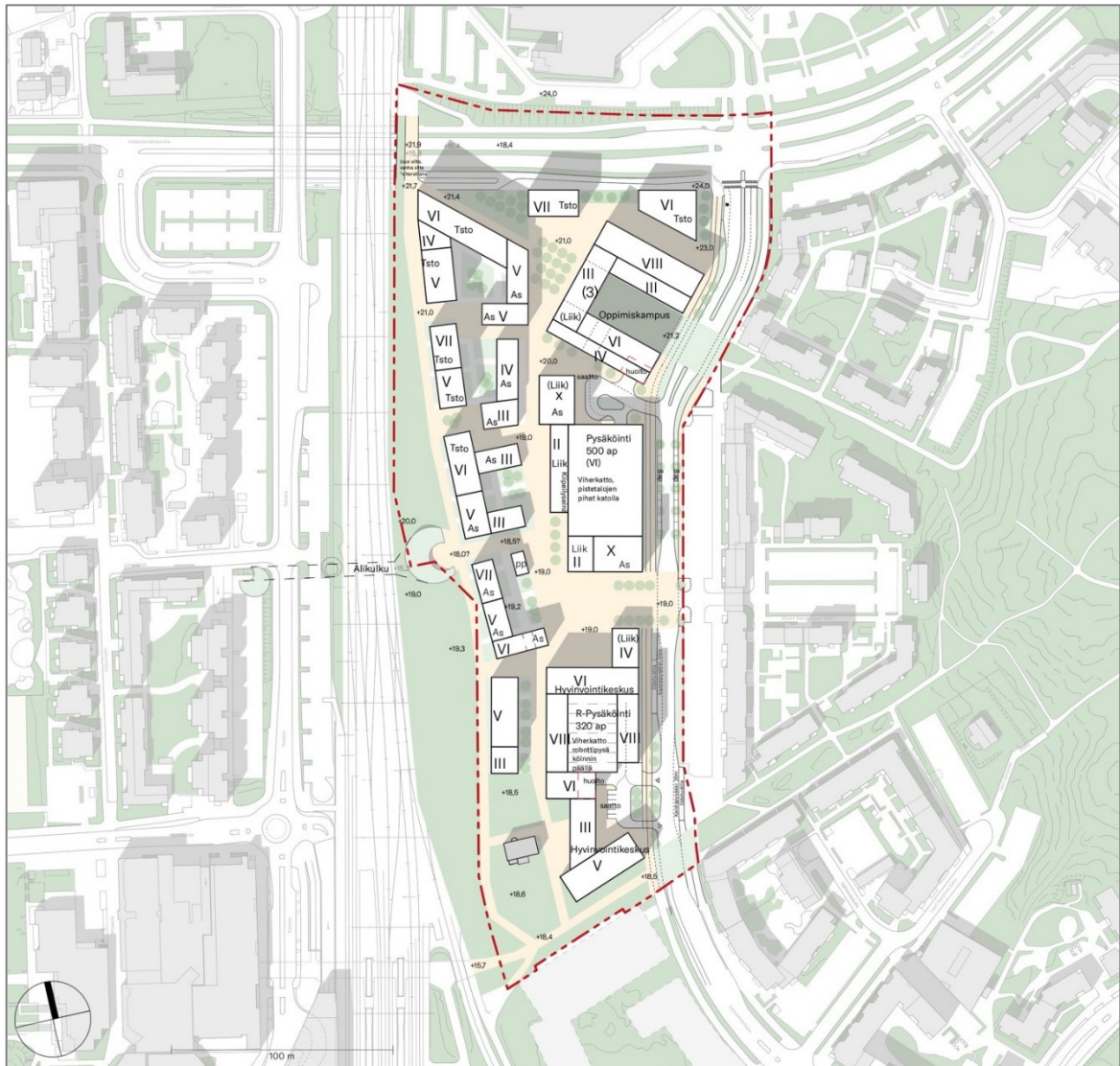
Esitetyistä konsepteista valittiin vielä jatkotyöstettäväksi kaksi vaihtoehtoa: "Helminauha" eräänlaisena minimivaihtoehtona rakentamisen volyymin ja aluerajauksen suhteen. Sekä "Raitti" vastaavasti maksimivaihtoehtona.

Helminauha 2.0

Rakennukset sijoittuvat nyt käytettävissä olevalle alueelle ja lisäraidevaraukset on otettu suunnitelmassa huomioon. Lisäraidealueelle on mahdollista sijoittaa kuitenkin väliaikaista toimintaa ja viherrakentamista.

Suunnitelmassa Jokiniemenkatu pysyy paikoillaan, mutta paikoitellen sen levyttä on muutettu, jotta katualueelle on saatu sijoitettua kadunvarsipysäköintiä. Winterinmäeltä tulevat viheryhteydet jatkuvat myös Jokiniemenkadun ajoratojen yli kivettyinä vyöhykkeinä. Jalankululla on alueella prioriteetti ja jalankulkuyhteydet jatkuvat katkeamattomina, samassa tasossa, niin, että jalankulkija ei astu alas ajoradalle.

⁸ Jokiniemen kampusalue, Konsulttityön loppuraportti 22.3.2022, Harris-Kjisik, VSU, WSP, Ethica.



Asemapiirros Helminauha, Harris-Ksijik.

Suunnitelmassa uusi yhteys Tikkurilaan hoidetaan alikulkutunnelilla. Yhteys Valkoisenlähteentien yli on järjestetty uudella sillalla lähellä nykyistä siltaa, mutta uusittuna ja leveämpänä yhteytenä. Tämä palvelee erityisesti oppimiskampuksen käyttäjiä mutta myös muita kulkijoita.

Oppimiskampus sijoittuu alueen pohjoisosaan ja se on osa Winterinmäeltä tulevaa viheryhteyttä, joka jatkuu katkeamattomana Oppimiskampuksen ali. Hyvinvointikeskusvaraus on alueen eteläosassa ja sen yhteydessä on Villa Grönberg sekä elpymispuutarha, joka palvelee erityisesti keskuksen työntekijöitä ja käyttäjiä. Toimistorakentaminen keskittyy alueen pohjoisosaan ja radan varteen. Liiketilat sijaitsevat tärkeimpien julkisten ulkotilojen reunoilla.

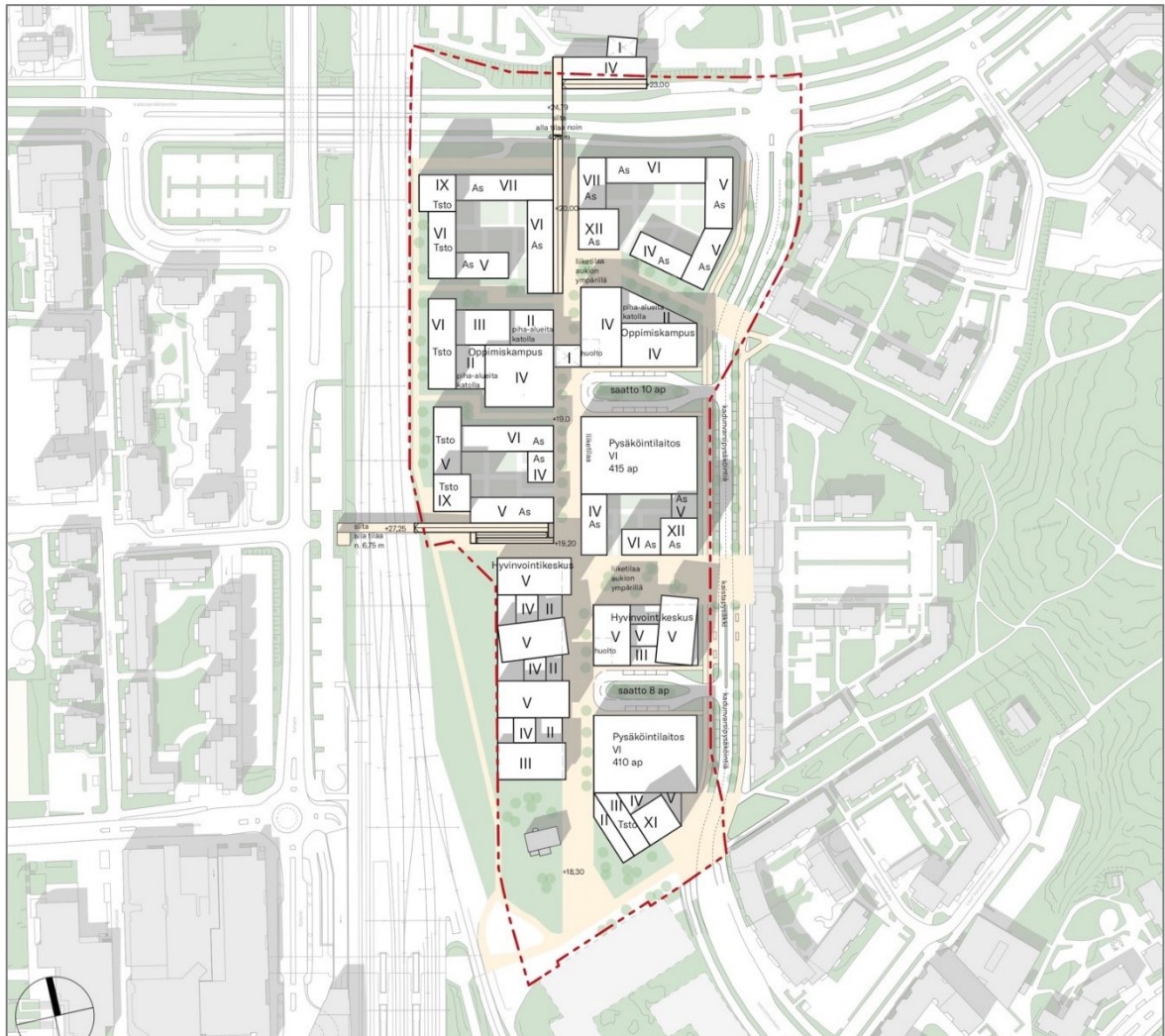
Mahdolliseen hyvinvointikeskukseen liittyvä pysäköintilaitos on esitetty robottipysäköintinä, jonne mahtuu noin 320 ap. Pohjoisempaan sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa on noin 500 ap ja sen katto toimii ympäröivien talojen pihana.

Raitti 2.0

Alueen keskellä kulkee leveä kevyen liikenteen yhteys, raitti, joka sitoo toiminnot yhteen. Yhteydet radan ja Valkoisenlähteentien yli hoidetaan päistään rakennuksiin tai rakennelmiin

tukeutuvilla silloilla. Jalankululla on alueella prioriteetti. Alueen keskellä kulkee leveä kevyen liikenteen raitti, ja jalankulkuyhteydet Jokiniemenkadun yli jatkuvat yhtenäisinä ja korotettuina ylitsoalueina.

Maksimivaihtoehdossa rakentaminen ulottuu radan suunnassa nykyisten korttelialueiden reunoille eikä lisäraiteita ole huomioitu. Luonnoksessa Jokiniemenkatua on siirretty itään LPA-alueille ja vapautuva tila otetaan Jokiniemenkadun länsipuolen käyttöön. Näin Jokiniemenkadusta saadaan tiivistettyä kaupunkimainen ympäristö, ja tehottomat maantasopysäköintipaikat (n. 120 ap) siirrettyä pysäköintilaitoksiin. Ratkaisu vaatisi sopimusneuvotteluja eri osapuolten kesken.



Asemapiirros Raitti, Harris-Ksijik.

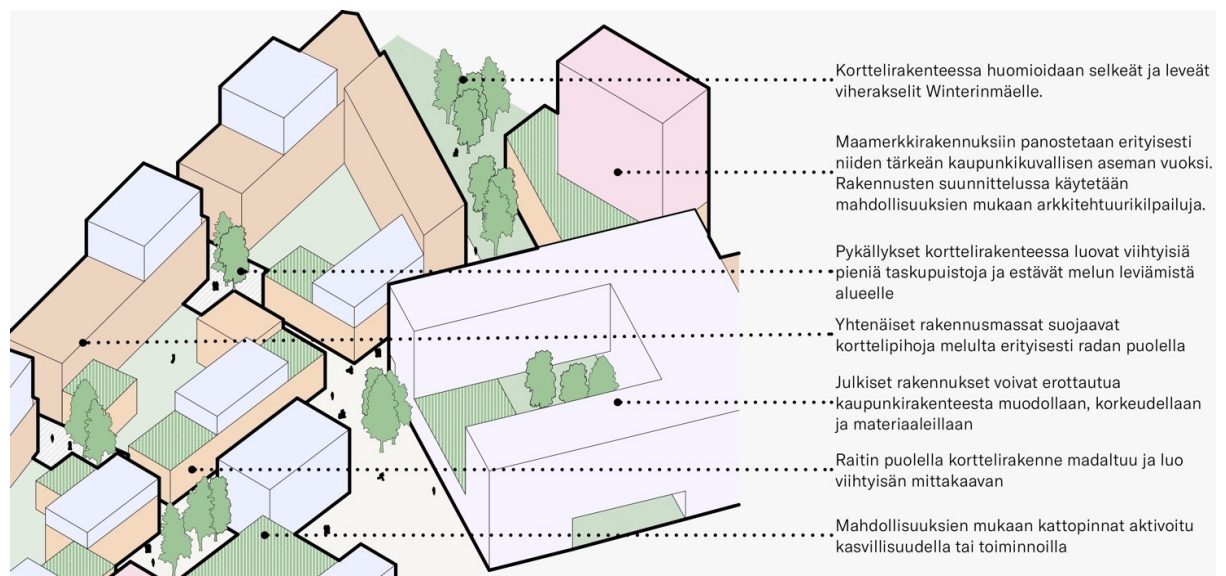
Oppimiskampus sijoittuu alueen pohjoisosaan, mutta aluerakenteen sisälle. Suunnitelmassa oppimiskampus on hajautettu kahteen massaan, joiden välissä on yhdysputki. Näin raitti pystyy jatkuamaan alueen läpi katkeamatta. Oppimiskampuksen herkimpiä pihatiloja voidaan sijoittaa rakennuksen katoille, jossa ne saavat oman rauhan. Hyvinvointikeskusvaraus on sijoitettu alueen eteläosaan ja se on jaettu kahteen erilliseen massaan. Massat sijoittuvat raitin molemmin puolin.

Alueen kerrosluvut laskevat Villa Grönbergin suuntaan. Alueen merkittävimmässä kohdissa (aukiot, sisääntuloalueet, reunat) sijaitsevat korkeimmat rakennusmassat, ns. maamerkkirakennukset. Toimistorakentaminen keskittyy alueen pohjoisosaan ja radan varteen. Liiketilat sijaitsevat aukoiden reunoilla, alueen sisääntulojen yhteydessä sekä raitin varrella.

Pysäköinti alueella jakautuu kahteen pysäköintilaitokseen (noin 410 ap ja 415 ap). Pohjoisen pysäköintilaitoksen 1. kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Jokiniemenkadun varressa on kadunvarsipysäköintiä niillä kohdin, missä se on mahdollista.

3.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen yleissuunnitelma on hybridi kahdesta laaditusta vaihtoehdosta. Koska tieto kampusalueelle sijoittuvista toiminnoista oli monilta osin suuntaa antavaa (laatu, määrä, tarkka sijainti), nousi esille tarve joustavasta ja mahdollistavasta suunnitelmasta. Alueelle lopulta sijoittuvat toiminnot olivat yhä suunnitelmaa laadittaessa auki, minkä takia rakennusten volyymin suurpiirteisempi esittäminen nousi työssä tarpeelliseksi. Käytännössä rakennusten kerroslukujen ja kerrosalan määrä sekä eri toimintojen suhde toisiinsa tulee täsmentymään vasta jatkosuunnittelussa. Joustavuus suunnitelmassa aiheuttaa omia haasteita, mutta toisaalta se voi olla hyödyksi esimerkiksi muuntojoustavuuden suhteen, kun suunnitelma ei lukitse rakennuksia varhaisessa vaiheessa tiettyihin käyttötarkoituksiin. Alueen maaperän vuoksi suunnitelmassa ei ole esitetty kellarirakentamista pysäköintilaitosta lukuun ottamatta ja sekin osaltaan tuo joustavuutta alueen kehittämiselle tulevaisuudessa.



Periaatekaavio alueesta, -Jokiniemen kampusalue, konsulttityön loppuraportti, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP ja Ethica Oy; 22.3.2022.

Alueen houkuttelevuus, omaleimaisuus ja julkisten ulkotilojen laatu on oleellista alueen onnistumisen kannalta. Oleelliseksi nousi alueen julkisten tilojen laadun ja luonteen sekä yhteyksien määrittely. Pääpaino suunnittelussa siirtyi julkisiin ulkotiloihin, niiden rajaukseen, luonteeseen ja rakennuksiin liittymiseen ja nämä seikat haluttiin määritellä tarkasti. Koko suunnittelualueella lähtökohta on toiminnallisesti ja visuaalisesti avoin maantasokerros, ja keskeisen reitin varrella edellytetään useampia avoimia kerroksia tai korkeita tiloja.

Oppimiskampuksen sijainti päätettiin pitää suunnittelualueen pohjoislaidalla, sillä se tukee parhaiten yhteyttä Valkoisenlähteentien pohjoispuolisiin tiloihin. Valkoisenlähteentien ylittävä rakennuksiin integroitu siltayhteys on tärkeä osa kampuksen käyttäjien sujuvaa liikkumista. Silta integroituu Valkoisenlähteentien pohjoispuolella olemassa olevan kampusrakennukseen ja sen mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavaan laajennukseen. Oppimiskampus on osa Winterinmäeltä tulevaa viheryhteyttä, joka jatkuu katkeamattomana Oppimiskampuksen ali. Oppimiskampuksen yhteyteen esitetyt rakennusmassat toimivat laajennusvarana, mutta ne voivat toteutua myös toimitalana tai opiskelija-asumisena.

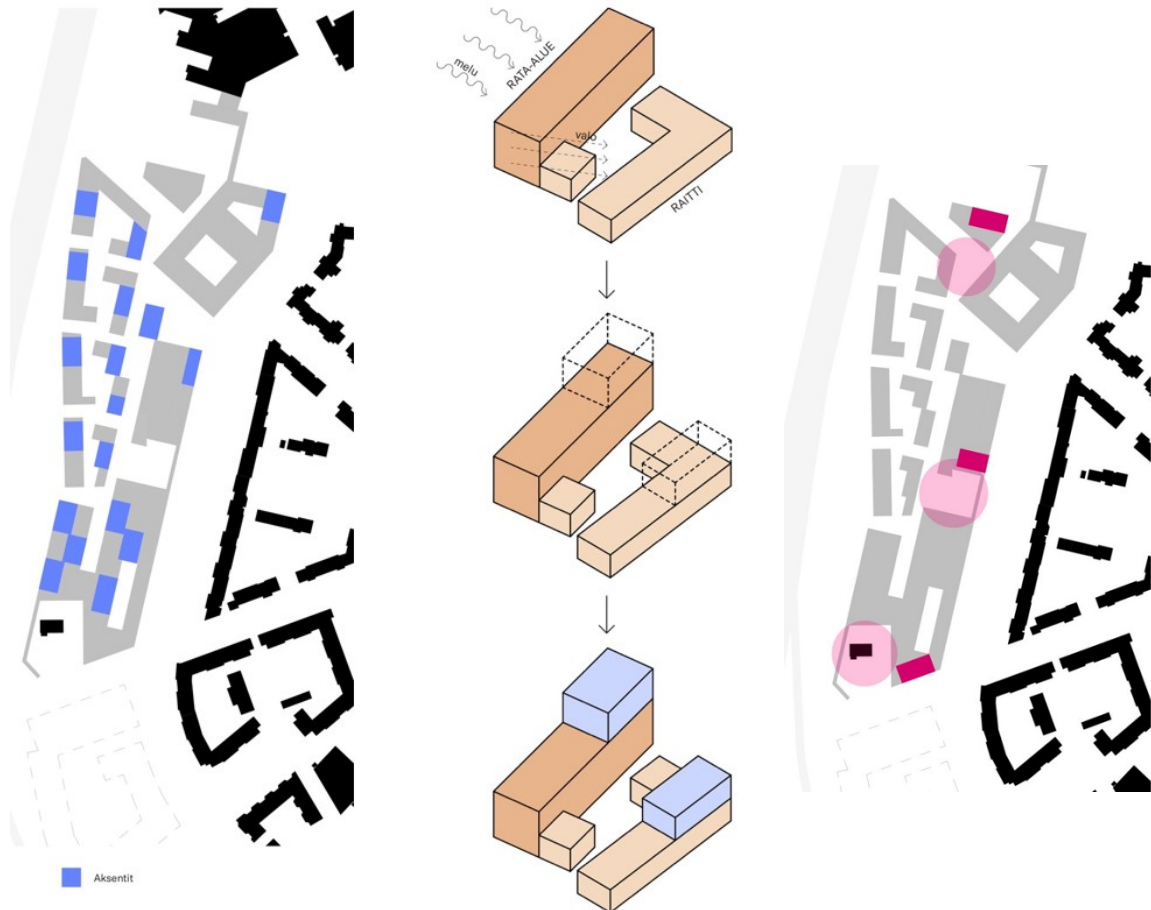
Hyvinvointikeskuksen sijoittumisesta ei konsulttityön aikana tullut päätöstä, mutta suunnitelmassa on mahdollistettu keskuksen sijoittuminen alueelle. Toisaalta voi olla, että keskus sijoittuukin jon-
nekin muualle, jolloin sille varatulle alueelle Jokiniemen kampuksella sijoittuu luontevasti muita
toimintoja, kuten asumista tai toimitiloja.

Liikenteen osalta Jokiniemenkadun sijainti ei muutu vaan sitä päätettiin kehittää paikallaan. Rata-
varausten kohdalle ei osoiteta rakentamista, mutta kaaviomaisesti on tutkittu, minkälainen vaiku-
tus suunnitelmaan olisi, mikäli lisäraidetta ei tarvitsisikaan huomioida. Alueen sijoittuminen lähelle
rata-alueita vaatii mahdollisesti stabilointirakenteita ja niiden toteuttaminen on mahdollista rata-
alueen viereisen kevyen liikenteen väylän alle.



Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikin 28.2.2022 päivätyssä loppuraportissa alueen selkäranka on poh-
jois-eteläsuuntaisen reitin ja siihen liittyvien aukoiden ja pihojen muodostama yhteys ja tilasarja,

raitti. Oleellista on ympäröivien rakennusten, tilojen ja toimintojen sijoittuminen ja avautuminen raitille. Kävelyraitti jakaa alueen korttelirakenteen kahteen osaan, radanvarren kortteleihin ja Jokiniemenkadun varren kortteleihin. Eteläpäässä, missä alue kapenee huomattavasti, ei ole ollut mahdollista mahdollistaa kahta korttelia rinnakkain. Tässä kohtaa kävelyraitti jatkuu rakennusmasojen alitse. Raitti toimii myös hulevesien keräyksessä sekä virkistyskäytössä.



Periaatekaavio kortteleiden rakentumisesta sekä aksenttien ja maamerkkien sijoittumisesta.

Raitin varrelle sijoittuu pienempiä taskupuistoja sekä suurempia aukioita. Erityisesti alueen keskivaiheille sijoittuvalla aukiolla on suuri merkitys, sillä se tarjoaa mahdollisuudet tapahtumien järjestämiselle sekä oleskelulle. Aukion pohjoisreunaan sijoittuvat oleskeluportaat, jotka johtavat pysäköintilaitoksen katolle sijoitetulle aktivoidulle viherkatolle. Keskeisten aukoiden alueille on esitetty arkadeja, jotka tarjoavat sääsuojatun mahdollisuuden kulkea alueella. Myös muissa kohdissa kampuksella voidaan hyödyntää tätä mahdollisuutta.

Villa Grönbergin yhteyteen on esitetty viheralue. Villa Grönberg sijoittuu keskeisen kävelyraitin alkupäähän ja sitä kehystävät rakennusmassat, jotka sopeutuvat suojeltuun rakennukseen.

Jokiniemenkadun leveyttä on paikoitelleen muutettu, jolloin on saatu paikkoja kadunvarsi-pysäköinnille sekä tilaa katuviherälle. Jalankulkua on priorisoitu alueella ja jalankulkuyhteydet jatkuvat katkeamattomina samassa tasossa siten, että jalankulkija ei astu alas ajoradalle risteysalueilla. Winterinmäeltä tulevat viherakselit jatkuvat Jokiniemenkadun ylitse esimerkiksi nurmikivetyynä shared space -alueina, joilla rauhoitetaan läpiajoliikennettä. Akselien jatkuminen on huomioitu myös alueen sisällä ja niitä on pyritty vahvistamaan. Alueen keskivaiheille on sijoitettu uusi alikulkutunneli, joka toteutetaan tarvittaessa. Alikulkutunneli mahdollistaa myös kolmannen

akselin sijoittumisen alueelle. Jokiniemenkadun itäpuolen kehittyessä voidaan keskelle sijoittuva viheryhteys täydentää johtamaan katkeamattomana mäelle saakka.

Aluetta palveleva pysäköinti sijoittuu kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen ja paikkamäärä joustaa toimintojen ja kerrosalan täsmentyessä. Liityntäpysäköintialue on säilytetty tässä työssä maantasossa rata-alueen ja kampusalueen välissä nykytilanteen mukaisesti ja sille on osoitettu ajoyhteys suunnittelualueen läpi. Rakentamisen alle jäävät pysäköintipaikat sijoittuvat uusiin pysäköintilaitoksiin. Laitoksen maantasokerrokseen, keskeisen aukion reunalle, sijoittuu liiketilaa. Alueen pohjoisosassa on robottipysäköintilaitos, jota rajaa eri puolilta asuinrakennusmassat. Kortteliin voidaan toteuttaa myös tavanomainen pysäköintilaitos, mutta tällöin se vie leveyssuunnassa hieman enemmän tilaa ja toisaalta siihen mahtuu vähemmän pysäköintipaikkoja, ellei massaa koroteta.

Valitun vaihtoehdon jatkotyöstäminen kaavaratkaisuksi

Suunnittelua on jatkettu asemakaavoituksen omana työnä Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikin suunnitelmien pohjalta. Syksyn 2022 aikana on käyty vuoropuhelua mahdollisten tulevien toimijoiden ja toteuttajien kanssa. Vuoropuheluissa toistuva kanta oli, että korttelikokoa tulisi kasvattaa. Toimitilojen yhden kerroksen pinta-ala tulisi olla vähintään 1 000 m² ja korttelikokonaisuudelle pitäisi varata vähintään noin 10 000 kerrosneliömetriä, jotta hanke olisi taloudellisessa mielessä kannattava.



Esimerkki rakennusoikeuden jakautumisesta tilanteessa, jossa C-kortteleihin on toteutettu kaavan sallima maksimaalinen (40 %) määrä asuinkerrosalaa.

Koko radan varren toimistotalorivin rakentumiseen lähivuosina ei riittänyt uskoa. Alueen etelä-osassa sijainti aseman vieressä lisää houkuttelevuutta, mutta pohjoisosan toteutuminen epäilytti. Siksi toinen pysäköintitalo päädyttiin siirtämään Jokiniemenkadun varresta radan puolelle. Ajoyhteyttä pysäköintiin ei kuitenkaan haluta ohjata risteämään Kampusraitin kevyenliikenteen raitin kanssa, mikä johti tunneliratkaisuun, jossa ajo johdetaan raitin alta. Samaa tunnelia pitkin saadaan hoidettua ajo liityntäpysäköintiin, joten risteävää autoliikennettä ei tule Kampusraitille.

Alkuperäinen ajatus toimintojen sekoittamisesta mahdollisimman paljon osoittautui optimistiseksi. Samassa korttelissa voi rakennusalan ammattilaisten mukaan olla asumista ja toimitilaa vierekkäin, mutta asumisen sijoittaminen ylempiin kerroksiin toimistojen päälle lisää liikaa haasteita. Asuntojen kantavat rakenteet ja putkivedot aiheuttavat ongelmia alapuolisissa toimitiloissa, joissa tavoitellaan avaria, yhtenäisiä ja muuntojoustavia tiloja. Toistaiseksi tämän välttäminen on suomalaiselle rakennusteollisuudelle kynnyskysymys.

Liiketilojen saaminen katutasoon yläpuolisesta toiminnasta riippumatta on puolestaan kaavoitukselle kynnyskysymys, eikä sitä rakennuslaken pitänyt mahdollisena.

Syksyllä 2022 käytiin myös neuvotteluja kaupan keskusliikkeen kanssa mahdollisen supermarket-kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisesta alueelle. Kaupan koko olisi noin 2 000 k-m² ja sen huollon vaatima tila noin 900 m². Kaupan omana toiveena oli sijoittuminen mahdollisimman lähelle Valkoisenlähteentien risteystä, mikä taas oppimiskampuksen näkökulmasta oli mahdotonta. Ainoaksi mahdollisuudeksi, jossa noin laaja maantasokerroksen pinta-alavaatimus voisi täytyä on eteläisen pysäköintitalon katutasokerroksessa.



Näkymä pohjoisesta alueelle. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy. Etualalla vasemmalla oleva oppimiskampuksen kortteli on suunnittelun tarkentuessa muuttanut muotoaan.

Oppimiskampuksen on tulossa Tikkurilan lukion ja Varian tiloja yhteensä noin 35 000 kerrosneliometriä. Kampuksen sijainti mahdollisimman lähellä Valkoisenlähteentien pohjoispuolista koulukeskusta on ollut suunnittelun lähtökohtana. Iso koulukokonaisuus vaatii maantasokerrokseensa suuren määrän eri toimintoja ja huoltoa ja huoltoliikennettä. Tästä seurasi, ettei luonnosvaiheen ajatus viherakselin viemisestä kampuksen läpi ollut mahdollista. Kaupunki palkkasi kampuksen hankesuunnitteluvaiheen suunnittelijakonsultiksi arkkitehtitoimisto JKMM:n. Kaavatyössä otettiin

huomioon kampussuunnitelman asettamat reunaehdot ja laajennettiin yleisten rakennusten korttelialuetta. Viherakseli ei jatku enää suoraviivaisena akselina, vaan kaartaa kampuksen eteläpuolitse. Puuistutuksin osoitetaan reitin jatkuvuus ja kaarevuudesta huolimatta siitä saadaan sujuva.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan pääradan itäpuolinen alue keskustatoimintojen korttelialueeksi, C ja pohjoisin varsinaisen oppimiskampuksen kortteli yleisten toimintojen alueeksi, Y. Lisäraiteille varattu alue muuttuu rautatiealueeksi, LR. Alueelle ei tule uusia autoliikenteelle tarkoitettuja katuja, sillä alueen sisäiset reitit on osoitettu kevyelle liikenteelle, joille on sallittu huoltoajo. Pysäköinti sijoittuu kahteen pysäköintitaloon ja pyöräpysäköinti kortteleihin sekä kahteen pyöräpysäköintirakennukseen.

Kaavaehdotuksessa on viisi keskustatoimintojen korttelialuetta. Kortteleiden käyttötarkoitus sallii kaiken kaupunkikeskustaan soveltuvan toiminnan, mikä oli suunnittelun lähtökohtana, sillä tarkempaa tietoa alueelle tulevista hankkeista ei vielä ole. Korttelia 62004 lukuun ottamatta asumisen määrä rajoitetaan kuitenkin 40 %:iin toteutetusta, kaava sallimasta rakennusoikeudesta. Tällä varmistetaan, että tavoiteltu monipuolinen keskustarakenne työpaikkoineen toteutuu.

Osana konsulttityötä Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik laati alueelle design-manuaalin, jonka keskeiset arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset teemat on sisällytetty kaavamääräyksiin ja saadaan näin vietyä toteutusvaiheeseen saakka. Ne koskevat rakennusten massoitteita, kattojen hyödyntämistä, julkista kaupunkitilaa, materiaaleja sekä katutasokerrosten toimintaa ja arkkitehtuuria eli sitä, miten rakennukset liittyvät kaupunkitilaan.

Rakennusalat myötäilevät pääosin korttelirajoja yhden metrin etäisyydellä. Julkisivut on myös enimmältä osin pakotettu seuraamaan rakennusalan rajoja, jotta lopputuloksena olisi halutun kaltaisen kaupunkirakenne ja kaupunkitilojen sarja.

Rakentamisen korkeus vaihtelee. Kortteleiden alimmat kerrokset muodostavat korttelin jalustan ja samalla korttelin kantakaupunkimaisen perusmassan. Jalusta on korkeudeltaan III-VII kerrosta. Kortteleiden perusmassoista nousee korkeampia, enintään IX-kerroksisia osia kaupunkikuvalliseksi aksenteiksi. Aksenttiosilla saadaan alueelle elävyyttä sekä nostettua rakentamisen tehokkuutta ilman, että rakennukset tuntuvat liian massiivisilta. Ratkaisun tarkoituksena on rikkoa muutoin korkeahkoa rakentamista, tuoda pienempää mittakaavaa katujen varsille sekä päästää valoa pihaille ja raitille.

Rakennusten pohjakerrosten tulee olla julkisivumateriaalinsa lisäksi toiminnoiltaan avoimia. Esimerkiksi erilaiset liiketilat, kuten kahvilat, ravintolat, baarit, kampaamot, erikoisliikkeet ja avoimet toimistotilat ovat sopivia toimintoja. Lisäksi kivijalkaan voi sijoittua jossain määrin asukkaita palvelevia tiloja, kuten pyörävarastoja tai yhteistiloja sillä edellytyksellä, että nekin toteutetaan liiketila-maisesti avoimena julkisivupintana. Erityisesti yhteistiloja suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että tila on tulevaisuudessa muutettavissa liiketilaksi.

Maamerkkirakennukset sijoittuvat merkittävimpien kaupunkitilojen pohjoisreunaan. Toinen on Villa Grönbergin läheisyydessä alueen eteläisenä alkupisteenä ja toinen alueen keskeisen kaupunkitilan, Abiturienttiaukion reunalla. Maamerkkirakennukset voivat erota muusta rakennuskannasta korkeudeltaan, julkisivukäsittelyltään tai vaikkapa muodoltaan ja materiaaleiltaan. Maamerkkirakennuksen sijoittelussa oleellista on, että sen varjostusvaikutukset minimoidaan ja siksi suunnitelmassa esitettyjen maamerkkien varjot suuntautuvat pääosin liikennealueille. Suunnitelmassa maamerkkirakennukset kuitenkin jäävät alisteisiksi Tikkurilaan suunnitellulle rakentamiselle, jolloin alue antaa kaupunkirakenteen hierarkiassa tilaa Tikkurilan ydinkeskustan alueelle.

Liikenne

Alueen sijainti ja yhteydet tarjoavat mahdollisuuden autottomaan elämäntyyliin. Alue on erinomaisten raideliikenneyhteyksien varrella, kun sekä Tikkurilan asema että Vantaan ratikan pysäkki sijoittuvat heti alueen eteläpuolelle.

Itse suunnittelualue on pääsääntöisesti kävely-ympäristöä, jossa kaikkialle pääsee esteettömästi kävellen, pyöräillen sekä tarvittaessa myös henkilöautolla (saattoliikenne, huoltoajo, kotihoito, tarvaroiden purkaminen). Autoliikenne kulkee Jokiniemenkadulla, josta linjataan tarvittavat yhteydet alueelle. Katutasoinnot ja julkisivut luovat elävää kaupunkitilaa, ja tarjoavat jalankulkijalle kiinnostavaa katsottavaa. Alueella on viihtyisiä ja toiminnallisia ulkotiloja oleskeluun.

Alueen länsireunassa rata-alueen vasten kulkee pyöräilyn laatukäytävä. Se yhdessä Valkoisenlähteentien ja Jokiniemenkadun pyöräreittien kanssa kytkee kampuksen osaksi laajaa pyöräilyverkostoa. Winterinmäeltä on virkistysreitit Tikkurilan aseman suuntaan ja luoteeseen Oppimiskampukselle ja edelleen ratasillalle.

Alueen autoliikenne liittyy Jokiniemenkatuun. Jokiniemenkadun ajorataa kavennetaan kaupunkimaisemmaksi, kadun varteen sijoitetaan pysäköintiä, jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikat korotetaan 'shared space' tyyliseksi osuuksiksi ja kadun viherilmettä parannetaan. Liittymät Jokiniemen kampusalueelle ovat pysäköintilaitosten ja saattoalueiden yhteydessä. Ajo liityntäpysäköintialueelle tapahtuu kampusalueen alittavaa tunnelia pitkin.

Lähes kaikki autopaikat sijoittuvat pysäköintitaloihin. Kansipihoihin verrattuna ne ovat helpommin muunneltavissa toiseen käyttöön, jos sille tulevaisuudessa on tarvetta. Alueen pohjavesiolosuhteet eivät myöskään tue autopaikkojen sijoittamista maanpinnan alapuolelle. Pysäköintitaloissa on yhteensä noin 800 autopaikkaa. Katutasoon on molemmissa kaavailtu liiketilaa, Jokiniemenkadun varteen, hyvin saavutettavalle sijainnille on varauduttu jopa suuren päivittäistavarakaupan tilatarpeisiin ja huoltoliikenteeseen. Jokiniemenkadun varteen sijoittuu kadunvarsipysäköintiä ja Kampusaukiolle on varattu muutama autopaikka oppimiskampuksen saattoliikennettä varten. Oppimiskampusta varten on osoitettu myös kaksi pyöräpysäköintirakennusta, joihin mahtuu yhteensä 800 polkupyörää. Mopopysäköinti sijoitetaan pysäköintitaloon.

Suunnitelman perusajatuksena on luoda lähes kokonaan autoton alue. Alueen keskellä kulkee jalankulkuakseli, joka yhdistää Tikkurilan asemanseutua, Oppimiskampusta ja jatkaa mahdollisesti Valkoisenlähteentien yli kohti Tikkurilan lukion nykyisiä tiloja. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat lähimmällä paikalla.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C viiden korttelin yhteenlaskettu pinta-ala on 2,13 hehtaaria. Rakennusoikeus on 71 300 k-m², jolloin tehokkuusluvuksi, e tulee 3,35.

- asuntokerroksien määrä on korttelia 62004 lukuun ottamatta rajattu 40 %:iin, mikä tarkoittaa sitä, että asumista tulee todennäköisesti vähintään n. 12 000 k-m² ja enintään n. 26 000 k-m². Tällöin asuntojen määrä vaihtelee välillä 250–560 asuntoa, asuntojen keski-koon ollessa n. noin 46 m². Asukasmääräksi tulee vastaavasti n. 300–700 uutta asukasta.
- liike- ja toimitilojen määrä liikkuu vastaavasti asuntorakentamisesta riippuen välillä 46 000–59 000 kerrosneliömetriä.
- autopaikat sijoittuvat kahteen pysäköintitaloon (yhteensä n. 700–800 ap), johon on laskettu korvaava sijainti rakentamisen mukana poistuville liityntäpysäköintipaikoille.
 - 1 ap/130 asuntokerrosm²
 - väh. 1 ap/160 ja enintään 1 ap/130 toimistom²
 - väh. 1 ap/200 ja enintään 1 ap/150 liiketilam².
 - Autopaikkalaskelmissa on huomioitu asumisen ja toimistotilojen määrän keskinäinen vaihtelu.

- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto, 1 pp/ 30 liiketilak-m² ja 1 pp/ 50 toimistok-m².

Vleisten rakennusten korttelialue, Y 0,8 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 35 000 k-m² ja tehokkuusluku e= 4,37. Alueen vaatimat noin 200 autopaikkaa ja 80 mopopaikkaa sijoittuvat pohjoisempaan pysäköintitaloon, 800 pyöräpaikkaa puolestaan katualueelle sijoitettaviin pyöräpysäköintirakennuksiin.

Puisto, VP 0,46 hehtaaria.

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna alueelle tulee uutta rakennusoikeutta reilut 60 000 kerrosneliömetriä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan tuottaa keskustamaisen tiiviin korttelirakenteen radan itäpuolelle raideliikenteeseen tukeutuvaan ympäristöön. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Alueen laatu on varmistettu julkista kaupunkitilaa koskevin määräyksin. Kadut, raitit ja aukiot ovat luonnonkivipäälysteisiä ja niille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita sekä kerroksellista kasvillisuutta ja toteuttaa myös kasvipeitteisiä hulevesien viivytysrakenteita. Jokiniemenkadun olevia hyväkuntoisia katupuita tulee säilyttää. Lisäksi alueen vehreydestä on huolehdittu määräämällä alueelle kasvikattoja ja köynnöksiä rakennusten julkisivuille. Vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku 0,8 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden sekä **hulevesien viivytyksen** toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla sekä **hulevesisuunnitelmalla**.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, Keskustatoimintojen korttelialueet

Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja. Kortteleissa noudatetaan tulevasta toiminnasta riippumatta määräyksiä, joilla pyritään luomaan alueelle yhtenäinen kaupunkikuva ja kampusmainen luonne.

Rakennusten pohjakerrokset suunnitellaan avoimiksi ja niiden kerroskorkeus on ylempiä kerroksia suurempi, 6 m, jolloin se luo rakennuksiin luontevan jalustan ja mahdollistaa erilaiset käyttötarpeet. Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kampusraitin ja Jokiniemenkadun, sekä aukoiden puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Jokiniemenkadun varressa koko katutasokerros on varattu kaupan tarpeisiin, pohjoisemmassa pysäköintitalossa liiketila tulee Kampusraitin puolelle.

Jokaiseen kortteliin tulee suunnitella vähintään kaksi ravintolakäyttöön soveltuvaa liiketilaa. Ravintolatilojen tulee avautua Kampusraitin tai aukoiden suuntaan. Jokiniemenkadun varteen sijoituvan pysäköintilaitoksen katutasossa varaudutaan päivittäistavarakaupan sijoittumiseen. Liiketilat tulee avata kadun suuntaan joko ovin tai suurin, avattavin ikkunoin. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla. Myös radan puolen julkisivujen katutasoon tulee avata suuria ikkunoita. Tiilen ja valon mahdollisuuksia reliefitaiteena tulee radan puolella hyödyntää.

Korttelit, joihin tulee tehdä jalustaosa, on kaavakartalla osoitettu kerroslukumerkinnöin esim. IV/VIII. Jalusta on alemman kerrosluvun korkuinen ja ainakin osa Kampusraitin puoleisista rakennuksista tulee tehdä sen mukaisesti.

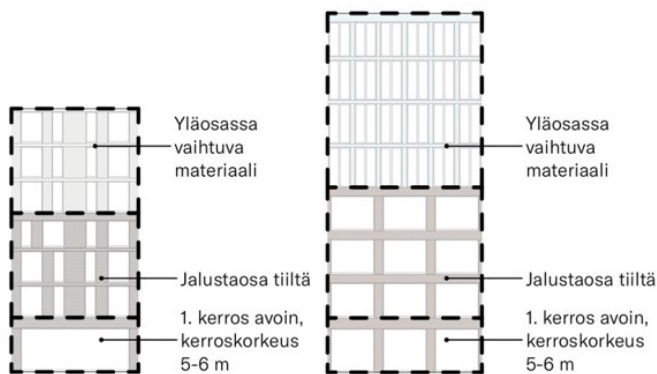
Jalustakerrosta korostetaan yhtenäisellä materiaalilla, paikalla muuratulla poltetulla tiilellä. Jalustan yhtenäisellä materiaalilla pyritään korostamaan kortteleiden rakennetta, jossa jalusta luo korttelin peruskorkeuden ja aksentit nousevat siitä yksittäisinä korkeampina massoina. Tiilimateriaali on myös viittaus suunnittelualueen ainoaan olemassa olevaan rakennukseen, Villa Grönbergiin.

Jalustan tulee mittasuhteiltaan, aukotukseltaan ja julkisivumateriaaleiltaan erottua yläpuolisesta rakennusosasta. Yläosan tulee olla julkisivumateriaaliltaan jalustaa vaaleampi ja ilmeeltään kevyempi.

Korkeammat rakennusosat rakennetaan jalustaosan yläpuolelle. Korkeammat osat tulee jakaa kerroslukua vaihtelemalla pienempiin osiin. vähintään 30 m välein. Porrastusten tulee olla vähintään kaksi kerrosta.

Korkeampien rakennusosien julkisivumateriaali ja julkisivutyyppi voivat vaihdella ja tuoda monipuolisuutta alueen julkisivuihin ja materiaalipalettiin. Yläosissa voidaan käyttää erityisesti puuta eri muodoissa, kuten julkisivulaudoituksena tai rimoituksissa. Myös erilaiset peltimateriaalit ja rappaukset tuovat yläosiin vaihtelua.

Maamerkkirakennusten rakennuspaikat on osoitettu kartalla rakennusalueina, joiden kerrosluku on XII tai XVI. Rakennusten tulee olla ainakin osittain X kerrosta tai korkeampia. Rakennukset voivat poiketa muusta kaupunkirakenteesta muodoltaan, julkisivukäsittelyltään ja materiaaleiltaan, joskin jalustan arkkitehtuuri sitoo ne osaksi ympäristöään.



Asuin- ja toimistorakennusten julkisivuperiaatteita.

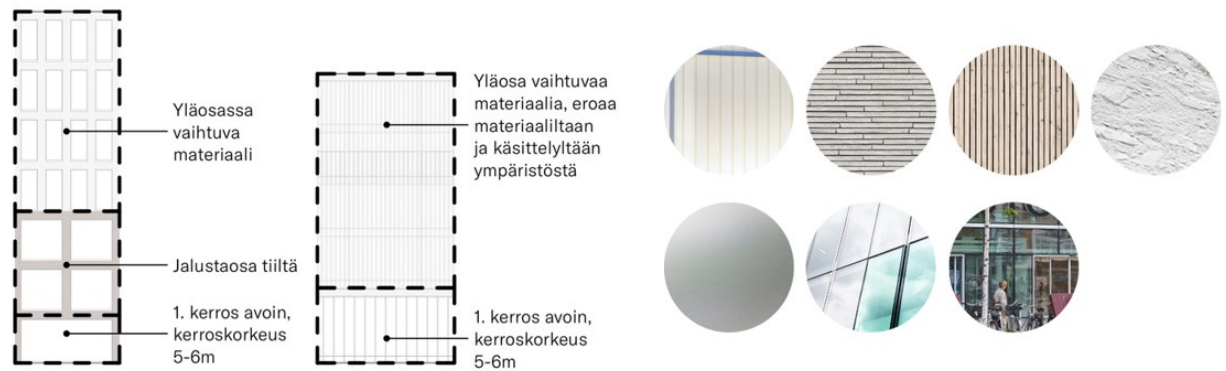


Asuin- ja toimistorakennusten julkisivumateriaaleja.

Kuva: Arkkitehtitoimisto Harris—Kjisik Oy.

Maamerkkirakennukset tulee suunnitella siten, että korkeista rakennuksien massa pysyy hoikkana ja mittasuhteiltaan sulavana. Tällä on merkitystä kaupunkikuvallisesti myös laajemmin, sillä korkeat rakennukset vaikuttavat myös suurmaisemaan.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta, kasvikattoja, hulevesien käsittelyä ja puiden istuttamista, kun tarjolla on maanvaraista pihaa. Julkisivuille tulee istuttaa myös köynnöksiä.



Julkisten rakennusten ja maamerkkirakennusten julkisivuperiaatteita.

Julkisten rakennusten ja maamerkkirakennusten julkisivumateriaaleja.

Kuva: Arkkitehtitoimisto Harris—Kjisk Oy.

Asuminen

Asumisen osuus saa C-kortteleissa olla enintään 40 % toteutetusta, kaavaan merkitystä kerrosneliömetrimäärästä. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävästi luonnonvaloa. Poikkeuksena on kortteli 62004, jossa asumisen osuutta ei ole rajoitettu. Mikäli vain tähän kortteliin rakennetaan asuntoja, tulee asuntokerrosalaa n. 12 000 k-m². Jos myös muihin kortteleihin tulee kaavan sallima 40 % osuus asuntoja, nousee asumisen kerrosneliömetrimäärä n. 26 000 k-m²:iin. Tällöin asuntojen määrä vaihtelee välillä 250–560 asuntoa, asuntojen keskikoon ollessa n. noin 46 m². Asukasmääräksi tulee vastaavasti n. 300–700 uutta asukasta.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestellään keskitettynä pysäköintiratkaisuna, jossa liityntäpysäköinti, asukas-pysäköinti ja muu pysäköinti yhdistyvät toiminnallisesti elävään katutasoon liiketiloineen. Osa pysäköintipaikoista toimii vuorottaiskäytössä. Paikkojen nimeämättömyys ja arvioitu vuorottaiskäyttö huomioituna autopaikkatarve on 672–724 autopaikkaa, johon sisältyy 75 liityntäpysäköintipaikkaa (poistuvat paikat radan varren pysäköinnistä). Pysäköinnit on sijoitettu suunnitelmassa kahteen pysäköintitaloon. Oppimiskeskusta lähinnä sijaitsevan pysäköintitalon yhteyteen osoitetaan myös 80 mopopaikkaa.

Pysäköintitalojen kerroslukua ei ole rajoitettu, joten kaava mahdollistaa niiden korottamisen siinäkin tilanteessa, että kaikki radan varren liityntäpysäköintipaikat sijoitetaan myöhemmin pysäköintitaloon.

Alueelle rakennetaan kattava sähköautojen latausinfra. Pysäköintitaloihin toteutetaan sähköautojen latauspisteitä ja varaudutaan myös yhteiskäyttöisten ajoneuvojen pysäköintiin ja lataukseen.

Pysäköintitalot tulee toteuttaa kompakteina, laadukkaina ja ympäristöönsä sopivina. Katutasoon toteutetaan liiketilaa, jonka kerroshkorkeus on noin 6 m. Pysäköintitaloja maisemoidaan myös köynnöksin.

Pohjakerrosten lisäksi erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäköintilaitosten kattomaailmaan. Jokiniemenkadun puoleisen p-talon katolle tulee kaavan mukaan sijoittaa toimintaa esimerkiksi pelikenttiä tai kuntoiluvälineitä. Lisäksi osa katosta tulee olla kasvikattoa. Pohjoisemman p-talon katto tulee puolestaan toteuttaa kokonaan kasvikattona.

Katutason julkisivu toteutetaan avoimena ja umpinaisia pintoja vältetään. Materiaalina on muurattu tiili. Ylemmät kerrokset voidaan toteuttaa julkisten rakennusten tapaan muusta ympäristöstä

poikkeavalla tai sopeuttavalla julkisivukäsittelyllä. Erilaiset valoa läpäisevät käsittelyt, kuten perforoidut teräkset tai rimoitukset tuovat pysäköintilaitokselle tunnistettavan ilmeen, mutta eivät mykistä julkisivupintaa. Julkisivupinnat tarjoavat mahdollisuuden myös monenlaisen taiteen toteuttamiselle. Sopeutettaessa rakennus ympäristöönsä voidaan hyödyntää esimerkiksi samansuuntaista julkisivuaukotusta ja julkisivumateriaaleja kuin ympäristössään. Tuulettuvassa rakenteessa aukotukset eivät vaadi lasia.



Huolto- ja asiointiliikenne

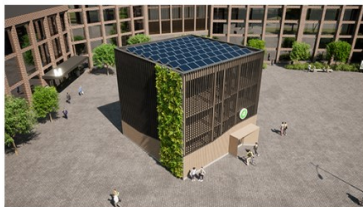
Oppimiskampuksen ja mahdollisen päivittäistavaramarketin vaatima huoltoliikenne otetaan suoraan ajoneuvoliittymän Jokiniemenkadun suunnasta. Huollolle varataan tilaa korttelialueilla ja rakennusrungon sisällä. Pienemmät liiketilat ja toimitilat käyttävät huoltoreittinään alueen sisäisiä kevyen liikenteen raitteja, joilla kaava mahdollistaa myös huoltoliikenteen.

Asiointiliikenne ohjataan pysäköintitaloihin, joskin Oppimiskampuksen kortteliin tulee varaus myös maantasossa olevalle saattoliikenteelle. Lyhytaikaista asiointia varten mahdollistetaan myös kadunvarsipysäköinti Jokiniemenkadun varressa.

Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköinnin tarve koko alueella on 2352–2528 pyöräpaikkaa. Suurin osa siitä tulee järjestää korttelikohtaisesti.

Oppimiskampuksen pyöräpysäköintiä varten on kaavassa osoitettu katualueelle kaksi pyöräpysäköintitaloa. Ne sijoittuvat oppimiskampuksen molemmiin puoliin, jolloin ne ovat helposti eri suunnista saapuvien opiskelijoiden saavutettavissa. Rakennuksen viiteen kerrokseen mahtuu 400 pyörää, jotka saadaan runkolukittua telineisiinsä. Valmiita ratkaisuja tarjoaa mm. Cyklon Nordic Oy.



Y, yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueelle on haluttu mahdollistaa sama toimintojen kirjo kuin keskustatoimintojen korttelialueille. Tosin kortteli on käytännössä tulossa oppimiskampuksen käyttöön, kun kaikki 35 000 kerrosneliometriä tulee Tikkurilan lukion laajennuksen sekä Vantaan ammattiopiston Varian käyttöön. Rakennuksen eteläpuolelle tulee aukio, aurinkoinen ja suojaisa kaupunkitila opiskelijoiden ja muidenkin kaupunkilaisten käyttöön. Se on samalla osa radan varresta kohti Winterinmäkeä

johtavaa tilasarjaa. Rakennuksen suunnittelussa tulee varautua yleiselle jalankululle tarkoitettuun kulkuyhteyteen, jota voidaan myöhemmin jatkaa Valkoisenlähteentien yli nykyisiin Tikkurilan lukion tiloihin.

Rakennusten julkisivuperiaatteet ovat samat kuin maamerkkirakennuksilla. Alin kerros tulee toteuttaa avoimena ja suuremmalla kerroskorkeudella, 6 m. Toimintojen pohjakerrokset tulee toteuttaa avoimena.

Jalustaosaa korostetaan tiilimateriaalilla, mutta yläosassa käytetään vaihtuvaa materiaalia. Poikkeavassa julkisivukäsittelyssä rakennuksen ylemmät kerrokset voidaan häivyttää. Tällöin julkisivussa käytetään erilaisia valoa läpäiseviä materiaaleja, kuten lasilankkuja tai rimoitusta.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta, kasvikattoja, köynnöksiä, hulevesien käsittelyä ja puiden istuttamista.

4.3.2 Muut alueet

VP, Grönbergin puisto

Grönbergin puisto on suunnittelualueen ainoa puisto. Puutarhamainen ympäristö tarjoaa Jokiniemen kampuksen asukkaille ja alueella asioiville mahdollisuuden hengähtää ja virkistyä. Puisto suunnitellaan aisteja herätteleväksi elpymispuistoksi, jossa on kerroksellista kasvillisuutta ja joka sopii historiallisen Villa Grönbergin yhteyteen. Puistossa voidaan viivyttää alueen hulevesiä kasvilisuspintoisissa painanteissa.

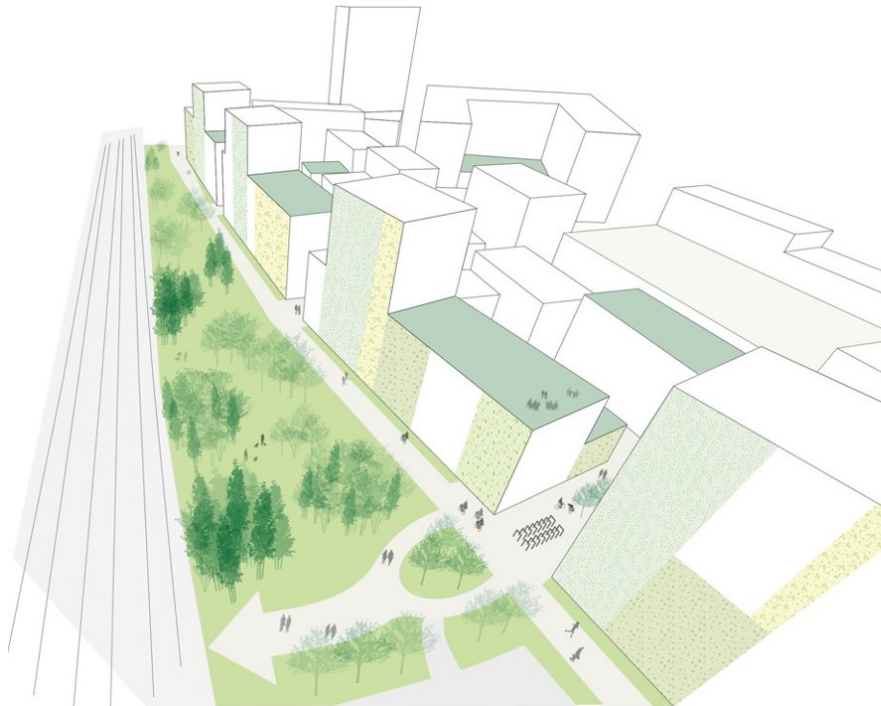
Siellä sijaitsee myös alueen ainoa rakennus, Villa Grönberg. Lars Sonckin suunnittelema, kaksikerroksinen tiilirakennus on suojeltu. Se sijaitsee keskeisellä paikalla, suunnittelualueen eteläosassa lähellä junaradan alikulkua. Rakennukseen saa sijoittaa lähipalveluja, liiketiloja ja kulttuuritiloja. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia. Erityisesti ikkunat ikkunapenkkeineen tulee säilyttää. Sisätiloista tulee säilyttää alkuperäinen tilajako, porrashuone alkuperäisine yksityiskohtineen (porraskaide), sekä salin takka.

Muut julkiset ulkotilat ja raitit

Alueen sisäinen yhteys, Kampusraitti johdattaa kävelijää pohjois-eteläsuuntaisena Tikkurilan asemalta Oppimiskampukselle saakka. Keskeisimmät toiminnot ja palvelut sijoittuvat tämän pääraitin varrelle. Nopeammat pyöräreitit sijoittuvat radan varteen Jokiniemenkadun varteen. Alueella kulkee myös useampi poikittaisyhteys, joiden varrelle on sijoitettu pyöräpysäköintiä. Mittavampi pyöräpysäköinti on sijoitettu lähelle oppimiskampusta sijoittuviin pyöräpysäköintitaloihin.

Jokiniemenkadulle tehdään kaksi korotetun suojatien aluetta, joilla johdatellaan kevyen liikenteen käyttäjiä kadun yli, kohti Winterinmäkeä. Eteläinen viherakseli kulkee Villa Grönbergin suunnalta kohti itää, pohjoisempi akseli yhdistää Oppimiskampuksen olemassa olevaan viherrakenteeseen. Jokiniemen kampusalueella ympäristö on varsin urbaania, joten on tärkeää, että näiden viherakselien avulla luodaan reitti kohti olemassa olevaa Winterinmäellä sijaitsevaa kaupunkimetsää.

Uusi siltayhteys Valkoisenlähteentien yli muodostaa reitin alueen pohjoispuolelta oppimiskampuksen rakennuksiin. Radan viereen sijoittuvan olemassa olevan sillan osalta kävely- ja pyöräilyominaisuuksia kehitetään toimivammiksi. Niin ikään alueen pohjoisosiin rakentuvat leveät suojatiet mahdollistavat suurempien ryhmien yhtäaikaista kadun ylityksen turvallisesti erityisesti kävely- ja pyöräliikenteen ruuhka-aikoina. Yhteydet ympäristöön ovat merkittäviä viheryhteyksiä, joiden muodostumista tuetaan mahdollisimman runsaalla kasvillisuudella.



Jalankululle ja pyöräilylle varataan yleistä käytäntöä leveämmät reitit suurempien ihmisryhmien liikkumista varten.

Raittien vihreyteen ja kasvillisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Raitit ovat suunnaltaan selkeitä, mutta eläviä.

Rataraitti sekä Jokiniemenkatu reunustavat rakentuvaa uutta kaupunkitilaa ja ovat keskiakselia nopeampaan kulkemiseen tarkoitettuja.

Rataraitti sopii mainiosti pyörällä kuljettavaksi ja sen varteen sijoittuu useampi fillariaukio, johon pyörän voi turvallisesti lukita. Raitti rajautuu radan puolella metsiköihin ja puuriveihin.

Rakennusten julkisivut suunnitellaan mahdollisimman vehreiksi, esimerkiksi köynnösten sekä parvekekasvien avulla.

Raittien vihreyteen ja kasvillisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Raitit ovat suunnaltaan selkeitä, mutta eläviä. Niiden varrelle on suunniteltu mielenkiintoista urbaania katutilaa katupuiheen ja hulevesiaiheineen. Hulevesiaihe muodostaa Kampusraitin kaupunkikuvallisesti ja maisema-arkkitehtonisesti merkittävän elementin. Alueen palvelut keskittyvät paljolti alueen keskellä kulkevan Kampusraitin varrelle.

Vihreä rataraitti on pyöräilyn laatukäytävä, joka muodostaa kasvullisen länsijulkisivun alueelle. Rakennuksen raitin puoleisten julkisivujen rakenteet suunnitellaan siten, että kasvien kasvattaminen julkisivuissa mahdollistetaan (esim. köynnökset, parvekkeet ja rakennukseen integroidut istutuslaatikot).

Tiiviin rakentamisen ohella on tärkeää, että urbaanimpaankin katutilaan saadaan myös kasvillisuutta. Kasvillisuudella on merkittävä vaikutus viihtyisän kaupunkiympäristön tuottamisessa. Jokiniemen kampuksella kasvillisuuden avulla pystytään johdattamaan alueella kulkua, muodostamaan erilaisia tilasarjoja sekä rajaamaan ympäristöä. Kaupunkiympäristössä kasvillisuus vaikuttaa alueen paikan identiteettiin. Erilaisilla pienillä sisääntuloaukioilla voi olla oma nimikkopuu.

Aukiot

Aukiot toimivat perinteisinä julkisina kaupunkitiloina. Jokiniemen alueen pääaukiota hallitsee taidepainotteinen värikäs ja alueen identiteettiä korostava kiveys. Eläväinen kiveyskuviokuva sopii keskusta-alueelle ja aukoiden muotokieli osoittaa, että kyseessä on alueen merkittävimmät julkiset oleskelupaikat. Aukio luo alueelle miellyttävän mahdollisuuden spontaaniin istuskeluun ja ajanviettoon. Pohjoisempi Kampusaukio sijoittuu oppimiskampuksen eteläpuolelle ja luo opiskelijoille miellyttävän kaupunkitilan istuskeluun ja ajanviettoon. Aukioille istutetaan myös puita ja kerroksellista kasvillisuutta. Hulevesiä viivytetään ja johdetaan istutuksille.

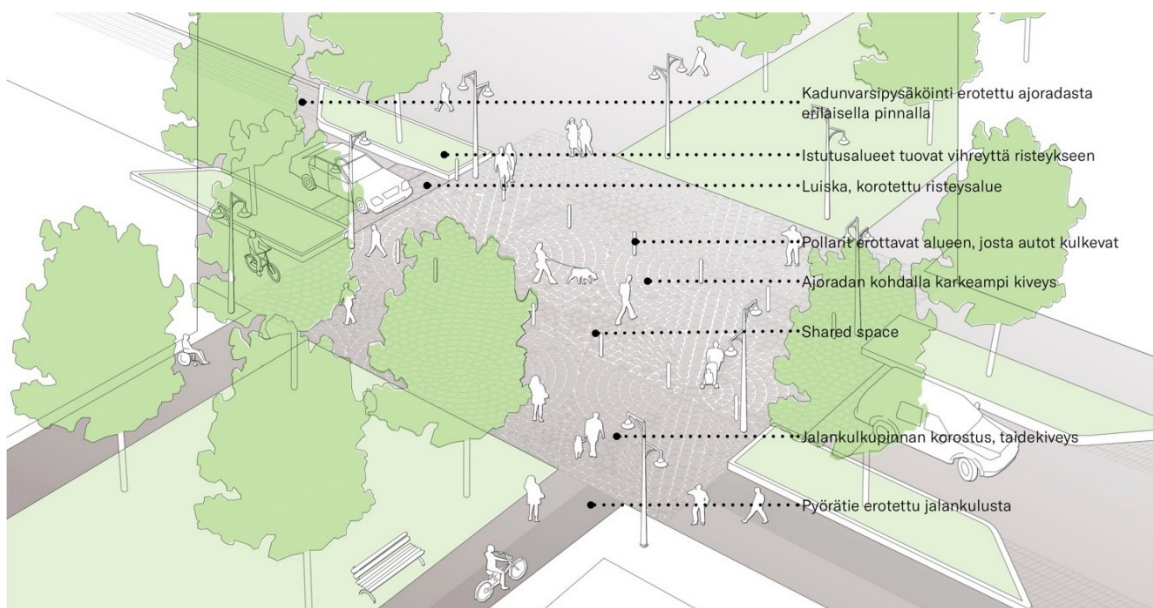
Julkisen kaupunkitilarajan ”taskuihin” sijoittuu aktiivisia pikkuaukioita, joissa viihtyvät asukkaat, erilaiset toimijat, alueella työskentelevät sekä opiskelijat. Ne rakennetaan muunnettaviksi, monikäyttöisiksi pieniksi intiimeiksi kaupunkitiloiksi ja niihin rajautuviin rakennuksien maantasokerrokseen varataan aukion toimintaa tukevaa liike- ja palvelutilaa. Taskuihin istutetaan mahdollisuuksien mukaan puita, köynnöksiä ja muita istutuksia viihtyisyyttä lisäämään.

Pyöräilyn lyhytaikaista pysäköintiä ajatellen varataan paikkoja myös Rataraitilta alueelle johtaville kujanteille.

Katualueet

Jokiniemenkadun ja tonttiliittymien sekä vähäliikenteisten sivukatujen risteysalueet ovat shared space – tyyppisiä alueita, joilla eri kulkumuodot jakavat liikennealueen. Jalankulku- ja pyörätien pinta jatkuu samassa tasossa sivukadun yli, kun taas autoilija nousee korotetulle risteysalueelle. Pyörätie ja jalkakäytävä jatkuvat yhtenäisenä ja autoliikenne on väistämismuuttuva.

Alueita korostetaan materiaaleilla, esimerkiksi erilaisilla kiveyksillä. Ajorata on erotettu risteysalueella pollareilla ja sen kohdalla on karkeampi kiveys. Myös kadunvarsipysäköinti on erotettu ajoradasta erilaisella pinnalla. Istutusalueilla jäsennetään katutilaa ja ne tuovat vihreyttä risteysalueelle. Istutusalueille johdetaan hulevesiä.



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 Tikkurilan keskustan tuntumaan rakentamattomalle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

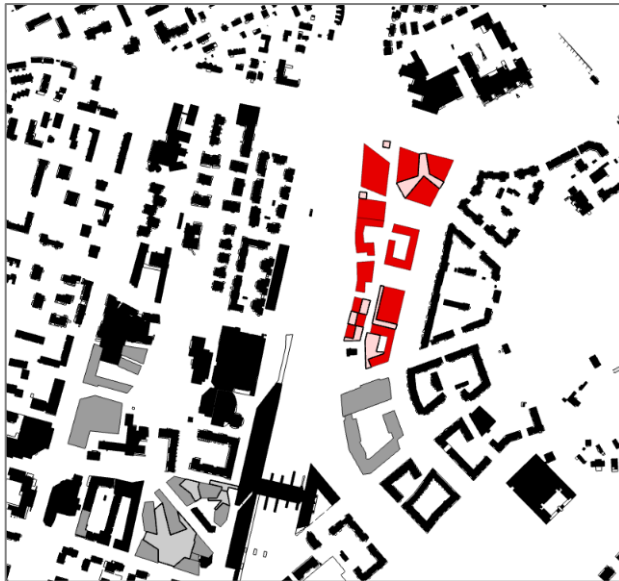
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos laajentaa Tikkurilan keskusta-alueutta Jokiniemen suuntaan ja tuottaa uutta toimintaa sekoittunutta kaupunkirakennetta pääradan itäpuolelle, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaavan C-korttelit mahdollistavat erilaisten toimintojen monipuolisen yhdistämisen. Uutta asumista syntyy enimmillään noin 26 000 kerrosneliömetriä, mikä

keskimääräisen asumisväljyyden kautta tarkoittaisi noin 650 uutta asukasta. Osa asunnoista on voitotuetua myös opiskelija-asuntolina.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Jokiniemen kaupunginosaan, pääradan varteen ja Tikkurilan aseman tuntumaan. Ratkaisu tuottaa tehokasta ja toiminnoiltaan monipuolista kaupunkirakennetta näkyvälle ja helposti saavutettavalle paikalle. Uudet korttelit eheyttävät kaupunkirakennetta ja laajentavat Tikkurilan keskusta-aluetta pääradan itäpuolelle.

Alue rakentuu joukkoliikenteen äärelle. Tikkurilan asemalta kulkevat lähi- ja kaukojunat, ja jatkossa raideyhteyksiä täydentää Vantaan ratikka. Kävelyetäisyydellä on lisäksi useita bussipysäkejä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen luo uutta kaupunkia alueelle, jonka maastoa on muokattu raskaasti ja lyijyn saastuttamat pintamaat poistettu. Kaupunkikuvan laatuun on kaavalla erityisesti panostettu. Julkisen kaupunkitilan materiaaleista ja puuistutuksista on annettu kaavamääräykset. Rakennuksia koskevilla määräyksillä on keskitytty niiden muodostamaan katutilaan. Katutasoon tuodaan toimintaa, joka näkyy ja avautuu katujen suuntaan. Se tuottaa kävelijän kokoista mittakaavaa ja mielenkiintoista ympäristöä. Paikalla muurattu tiili tuottaa riittävän yhtenäisyyden. Nykyään käytössä olevien tiilityyppien kirjo puolestaan estää liian monotonisuuden syntymisen. Rakennusten seinille tulee lisäksi istuttaa köynnöksiä.

Kaupunkipuiden avulla luodaan erilaisia tilasarjoja Jokiniemen alueelle ja jäsenetään kaupunkirakennetta. Myös suuremmissa aukiotiloissa puiden merkitys kasvaa ja ne vaikuttavat positiivisesti paikalliseen mikroilmastoon. Puiden ja muun kasvillisuuden ulkonäkö vaihtelee ympäri vuoden, joten kaupunkimaisema muuttuu paljon eri vuodenaikojen mukaan.

Jokiniemen kampuksen alueelle tulee erityyppisiä kattopihoja. Kasvillisuus on niissä vaihtelevaa ja se riippuu myös kattotilan muusta käyttötarkoituksesta. Kattopuutarhojen lisäksi helppohoitaisia, menestyviä ja visuaalisesti kauniita vaihtoehtoja voidaan saada aikaiseksi erilaisilla maksaruohokatoilla, niitty- ja ketokasvillisuudella sekä heinäkavillisuudella. Nämä vaihtoehdot vaativat myös kasvualustaltaan vähemmän syvyyttä, joten ne on helppo saada menestymään kattopinnoilla. Kasvikatot tukevat alueen viherrakennetta ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta.



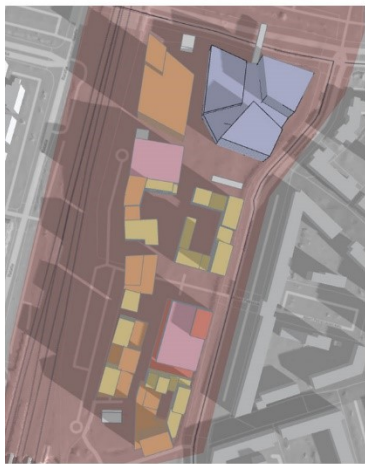
21.6. klo 9.00



21.6. klo 13.00



21.6. klo 17.00



21.3. klo 9.00



21.3. klo 12.00



21.3. klo 16.00

Asuminen

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.

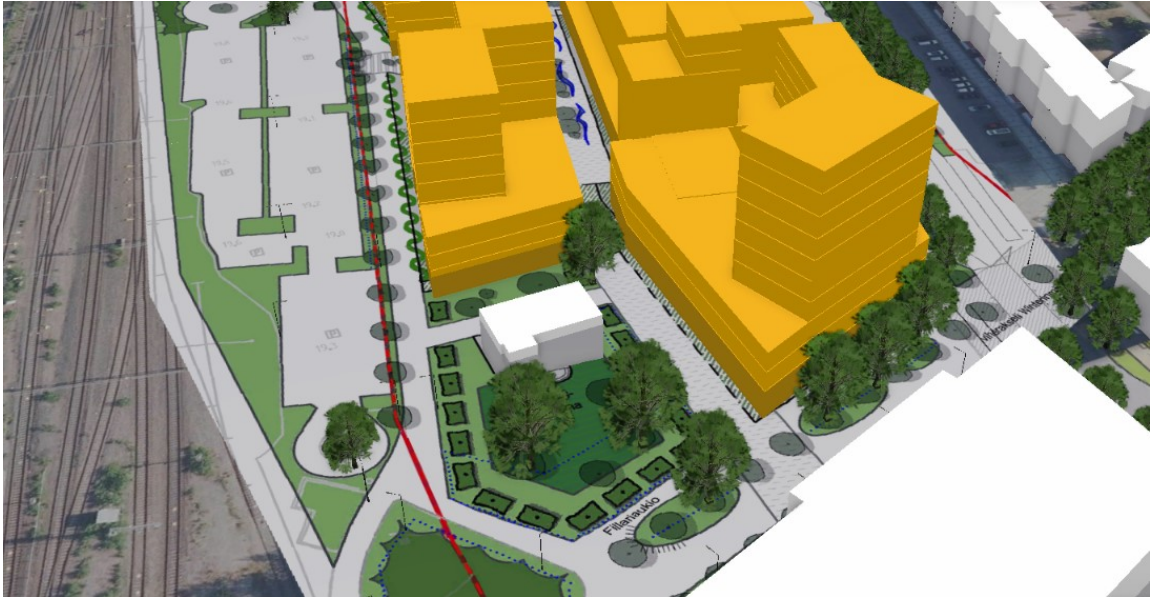
Rakennettu kulttuuriympäristö

Villa Grönbergin suojelua jatketaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen säilyminen turvataan aiempaa kattavammalla suojelumääräyksellä. Rakennuksen ympäristöä kehitetään puistona. Näköyhteys pääradalle säilyy, joten rakennus on jatkossakin myös junasta tunnistettava osa Jokiniemen historiaa. Uusi korttelirakenne kehystää harkitusti Villa Grönbergin aluetta pohjoisen ja idän suunnasta, eikä päiväsaikaan varjosta rakennuksen ympäristöä.

Palvelut ja työpaikat

Alueesta on tulossa merkittävä työpaikkakeskittymä joukkoliikenteen äärelle. Toiminnoiltaan joustaviin keskustakortteleihin on mahdollista sijoittaa sekä työpaikkarakentamista että asuntoja. Asuntojen maksimiosuutta rajoitetaan kaavassa, ja työpaikkarakentamiseen osoitetaan sitä kautta 46 000–59 000 kerrosneliometriä. Maantasokerrokset ovat pääosin liiketiloja, joista osan edellytetään soveltuvan ravintolatoimintaan. Kaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Julkisia palveluita ovat ammattiopisto Varian tilat, Tikkurilan lukion laajennus sekä

kaupungin kasvupalvelut. Lisäksi kampusalueelle tavoitellaan laajasti yksityistä yritys- ja koulutus-toimintaa. Alueelle tulee uusia asukkaita, mikä vaikuttaa positiivisesti myös Tikkurilan keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvun tuottamaa päiväkotij- ja kou-lupaikkojen tarvetta tarkastellaan osana laajempaa kokonaisuutta, esimerkiksi kun kehitetään Vä-ritehtaan aluetta Keravanjoen eteläpuolella Kuninkaalassa.



Massamallitarkastelu Villa Grönbergin ympäristöstä. Kortteleiden lähimmäksi suojeltua raken-nusta työntyvät osat saavat olla enintään kolmekerroksisia.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki on teettänyt kaavatyön tueksi kannattavuusselvityksen, jossa alueen kaavataloutta tar-kasteltiin sekä kaupungin että yksityisen sektorin näkökulmasta. Selvityksen laatijaksi valikoitui Realidea Oy. Selvitys valmistui alkuvuodesta 2022 ja pohjautui Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy:n laatimiin suunnitelmiin. Laskelmat tehtiin kolmesta vaihtoehdosta, joissa muuttujina olivat työ-paikka- ja asuinrakennusoikeuden suhde, kokonaisrakennusoikeus ja hyvinvointikeskuksen mah-dollinen sijoittuminen alueelle. Lisäksi vertailtiin erityyppisten pysäköintilaitosten kustannuksia sekä arvioitiin erillishinnat suunnitelmissa esitetyille optioille: kävely-yhteys Valkoisenlähteentien yli ja kevyen liikenteen yhteys pääradan ali. Loppupäätelmänä oli, että alue on kaavatalouden kan-nalta toteutuskelpoinen sekä kaupungille että toteuttaville tahoille. Talousnäkökulmasta edullista olisi rakennusoikeuden ja asuntorakentamisen osuuden kasvattaminen sekä keskitetyn pysäköin-nin toteuttaminen perinteisenä maanpäällisenä laitoksena. Selvityksessä suositellaan tarkentavia laskelmia, mikäli alueelle toteutetaan robottipysäköintiä tai maanalaisia pysäköintilaitoksia. Opti-oista pääradan alitus arvioitiin niin kalliiksi, että sillä olisi merkittävä vaikutus koko alueen kaavata-louteen.

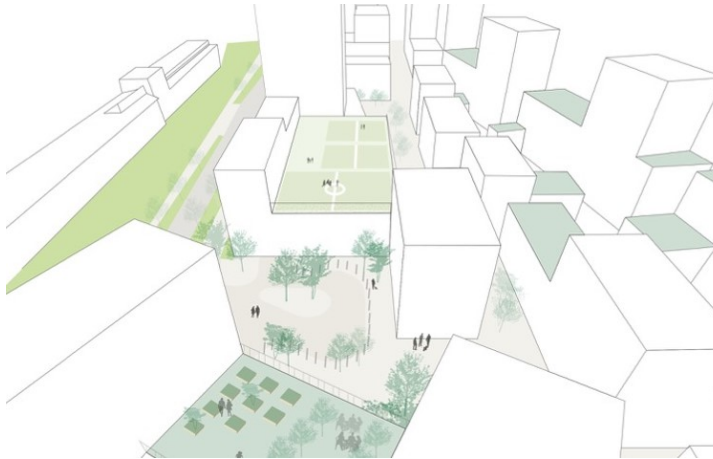
Sosiaalinen ympäristö

Monipuolista aluetta käyttävät jatkossa sekä uudet asukkaat ja opiskelijat että alueella työskente-levät ja asioivat. Kampusraitti muodostaa uuden luontevan kävelyreitit Tikkurilan asemalta koilli-seen. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Opiskelija-asuminen tukee ajatusta elävästä kampuksesta. Alueella suositetaan koulutus-, liike- ja palvelutilojen yhteiskäyttöä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke tuottaa toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkiympäristöä, jonka asukkaat ja muut käyttäjät lisäävät virkistysalueiden, kuten Keravanjoen varren, Winterinmäen ja Hiekkaharjun liikuntapuiston käyttöä. Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle joutomaalle, jota osin käytetään väliaikaisena pysäköintialueena, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Kaavassa on annettu määräys, jolla Jokiniementien viereisen pysäköintitalon katolle tulee osoittaa toimintaa esim. pallokenttä tai ulkopuuntisali. Myös oppimiskampuksen jalustaosan katto tulee opiskelijoiden käyttöön.



Alueen viherkatot sijoittuvat rakennusten matalampiin osiin ja valo-olosuhteiltaan sopiviin ilmansuuntiin.

Kaikkien alueiden viherkattojen ei tarvitse olla saavutettavia ja toiminnallisia, vaan osa niistä voi olla suunniteltu esteettisistä ja hulevesien hallinnan näkökulmasta.

Robottipaikotuslaitoksen päällä on runsaasti tilaa eri harrastustoiminnoille ja kattopintaa käytetään alueen urheilukeskittymänä.

Oppimiskampuksella kattopuutarha toimii opiskelijoiden virkistys- ja opetuskäytössä.

Periaatekaavio aktiivisista kattopinnoista

Liikenne

Jalankulku ja pyöräily

Kaava mahdollistaa uusien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien syntymisen alueelle. Yhteyksien uudet reitit kulkevat alueen läpi verkostomaisesti ja luovat mahdollisuudet nauttia vehreästä jalankulkupainotteisesta ympäristöstä aivan kaupungin keskustassa. Nykyisten pyöräilyn pääreittien jatkuvuus säilyy ja laatutason parantamiseen varataan tilaa katualueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen pohjoisosassa Oppimiskampuksen ja bussipysäkkien kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Joukkoliikenne

Kaavalla ei ole itsessään vaikutuksia joukkoliikenteen käyttämiin reitteihin. Alue tukeutuu nykyiseen erinomaiseen julkisen liikenteen palveluverkkoon. Kaavan tuoma lisärakentaminen alueella tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuo alueelle lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Bussipysäkit säilyvät lähellä nykyisiä sijaintejaan.

Autoliikenne

Katuverkkoon ei tule kaavassa muutoksia. Liikennemäärien on arvioitu lisääntyvän Jokiniemenkadulla jonkin verran. Erinomaisen joukkoliikenteen palvelutason takia liikennemäärien ei katsota kasvavan kovin paljon. Liikenteen toimivuustarkasteluissa ajoyhteydet ovat edelleen sujuvia.

Huoltoliikenne

Asuinrakennuksien tarvittava huoltoliikenne sallitaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kautta. Oppimiskampanuksen huoltoajo toteutetaan suoraan Jokiniemenkadulta. Mahdollisen päivittäistavarakaupan huoltoliikenne toteutetaan Jokiniemenkadun kautta.

Pysäköinti

Alueella sijaitsee nyt Tikkurilan aseman liityntäpysäköintiä. Osa liityntäpysäköinnistä mahdollistetaan edelleen nykyisellä paikallaan radan varressa. Osa liityntäpysäköinnistä siirtyy alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen sijoittuvat liityntäpysäköintipaikat voivat toimia vuorottaiskäytössä alueen muiden palveluiden kanssa. Kadun varteen sijoittuu kadunvarsipaikkoja. Näillä autopaikoilla mahdollistetaan lyhytaikainen pysäköinti, jolloin paikat palvelevat sekä saattoliikenteen jättöpaikkoina että alueen kivijalkapalveluita hyödyttävänä asiointipaikkoina.

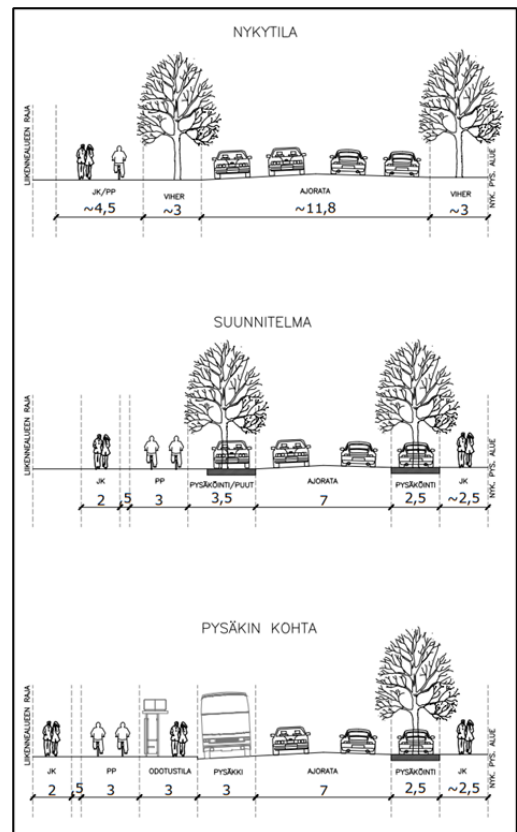
Osa nykyisistä pysäköintiä palvelevista hiekkakentistä poistuu kaavan toteutumisen myötä. Alueelle rakentuu kaksi pysäköintilaitosta, joihin sijoitetaan alueen tarvittavat pysäköintipaikat. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa sovelletaan kaupungin voimassa olevaa ohjeistusta.

Pelastus

Alueella hätäpoistuminen järjestetään omatoimisen pelastautumisen keinoin. Pelastustietä tarvitaan myös turvaamaan sammutustoiminta kohteessa rakennuspalossa. Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on suunniteltava pelastustie ja nostopaikka vähintään 10 metrin päähän rakennuksesta. Nostolavayksikköä käytetään esimerkiksi kattopaloissa kuljettamaan sammutuskaulusta ja pelastajia.

Pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 10 metrin etäisyydelle rakennuksen uloskäynneistä ja sammutusreiteistä. Lisäksi pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 10 metrin päähän sammutusveden ja sammutusvesiputkiston syöttö- ja ottoapaikoista sekä paloilmotin-, sprinkleri- tai savunpoistokeskuksista.

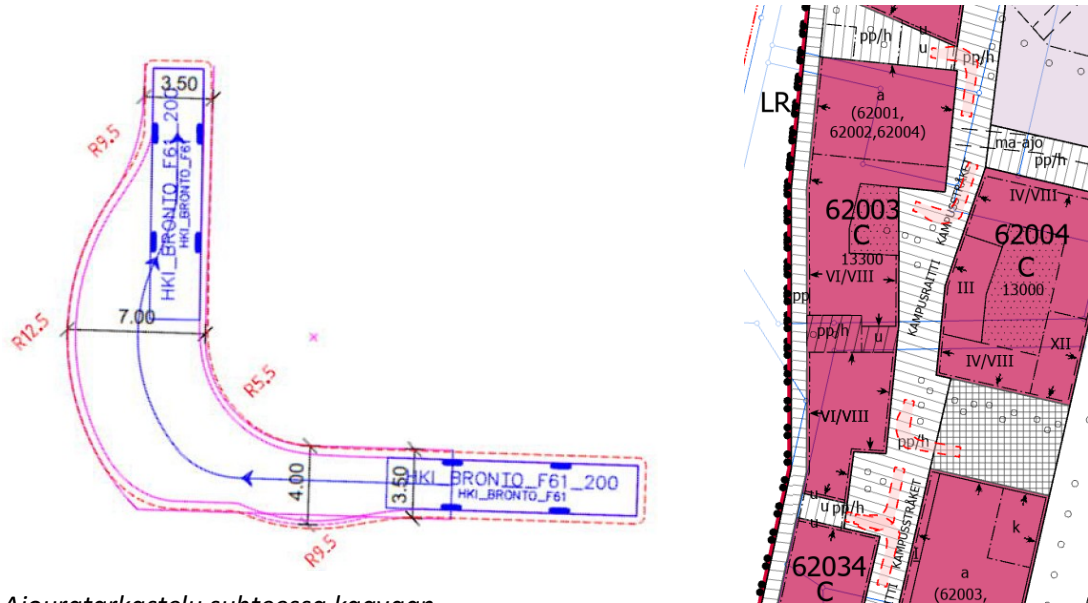
Ajoreitit nostopaikoille ja nostopaikat tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen kalusto voidaan ajaa keula edellä kohteeseen. Pelastustien nostolavayksikön mitoitus perustuu AutoTurn-ajouramalliin, jossa sisäkaari on 5,5 m ja ulkokaari 13 m. Ajovara on 0,4 m ja puomin ajovara 1,0 m.⁹



Jokiniemenkatu, poikkileikkaukset, WSP

⁹ HIKLU, Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje, Helsingin kaupungin, Itä-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitosten alueet, 4.10.2022.

Asemakaavoitus on käynyt Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja rakennusvalvonnan edustajien kanssa 11.10.2011 neuvottelun, jossa todettiin, että pelastustiet ovat järjestettävissä kevyenliikenteen reittien kautta uusien rakennusten ja sisäänkäyntien ulottuville. Katualueille varattu tila riittää nostoautoille ja ajourat onnistuvat tiukimmissakin kaarteissa.



Ajouratarkastelu suhteessa kaavaan.



Näkymä pohjoisesta. Oppimiskampus on esitetty hankesuunnitelman mukaisena massamallina.



Alue idästä Winterinmäen suunnasta katsottuna. Aukiot rytmittävät korttelirakennetta ja jatkavat Winterinmäeltä kurottavia viheryhteyksiä.

Vesihuolto

Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu alustava katusuunnitelma A-insinöörien toimesta. Suunnitelmassa on esitetty tarvittavat vesihuollon järjestelmät, mitoitus sekä alustavat kustannusarvot kaava-alueen vesihuollon toteuttamiseksi. Osin korttelit tukeutuvat nykyisiin vesihuoltoverkostoihin ja osin alueelle joudutaan rakentamaan uutta vesihuoltoverkostoa. Verkostot on suunniteltu niin, että alueen sisäisille raiteille tulisi mahdollisimman vähän maanalaisia johtoja, jotta raiteista saadaan vehreitä ja viihtyisiä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on annettu määräykset liikennemelun, raideliikenteen runkomelun ja tärinän huomioon ottamisesta. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Liikennemelun keskiäänitaso (L_{Aeq}) ei saa asunnoissa tai majoitushuoneissa ylittää päivällä (klo 7-22) 35 dB, yöllä (klo 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (L_{AFmax}) saa ylittää 45 dB. Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Asuntojen oleskeluparvekkeilla, joihin kohdistuu yli 65 dB(A):n julkisivumelutaso tulee lasituksella ja akustoinnilla saavuttaa päiväajan keskiäänitaso 55 dB yöajan keskiäänitaso 45 dB.

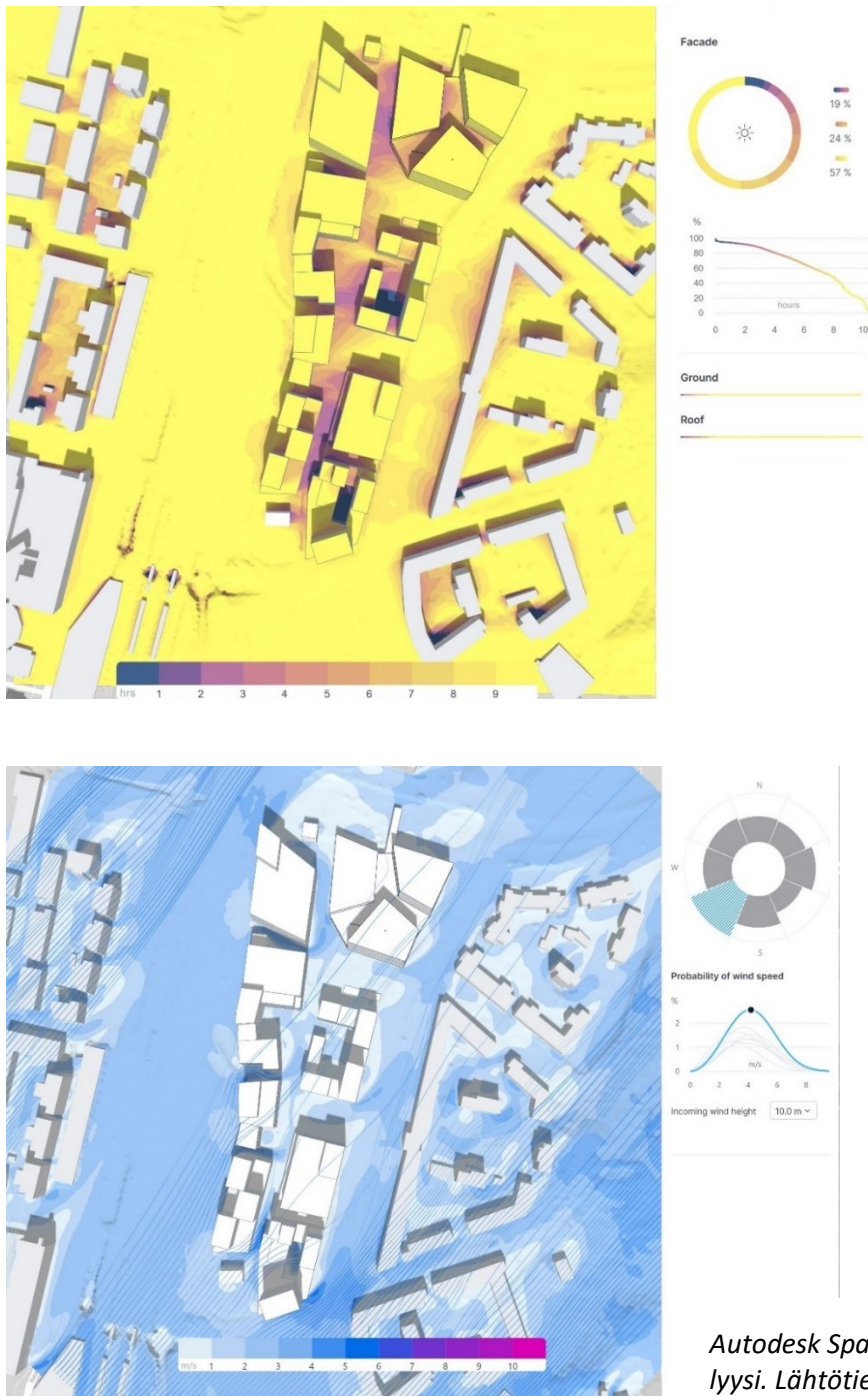
Raideliikenteestä asuntoihin tai majoitushuoneisiin aiheutuvan runkomelun, L_{prm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 dB:iin. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 dB. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Asuinrakennusten, majoitushuoneiden, päiväkotien ja varhaisopetuksen tilojen liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten työhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

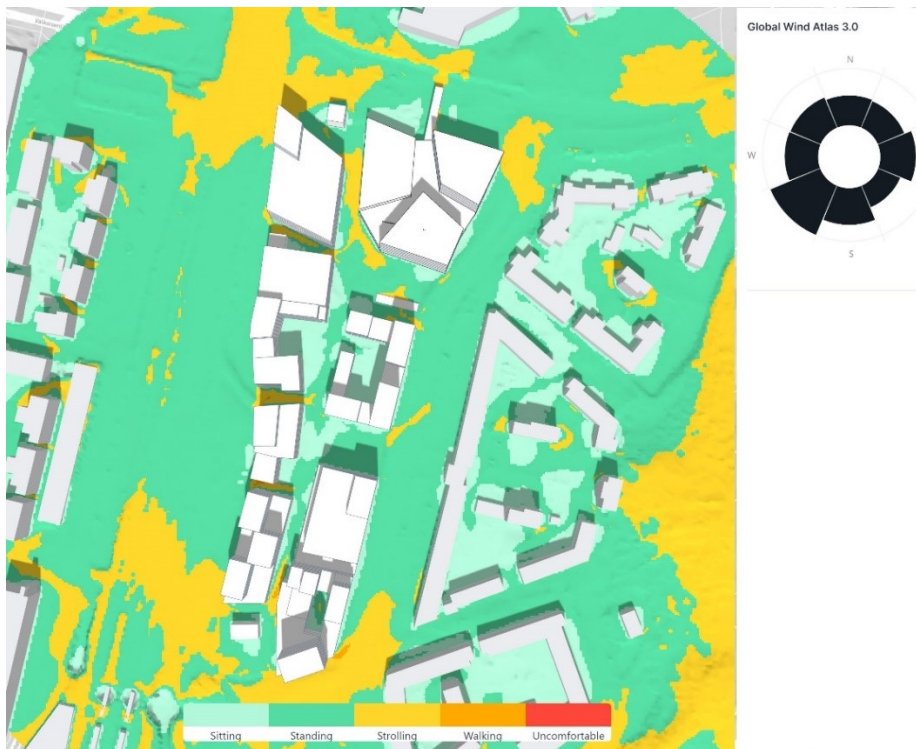
Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle alueelle, jonka maaperästä on poistettu pilaantuneet pintakerrokset. Alueella on väliaikaista maantasopysäköintiä ja luontoarvoiltaan vaatimattonta joutomaata, eikä hankkeella ole merkittävää vaikutusta luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Lisäksi on annettu määräykset puiden istuttamisesta sekä kasvikattojen rakentamisesta. Maaston muotoilulla parannetaan varautumista tulvatilanteisiin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.



Autodesk SpaceMakerilla tehty tuulianalyysi. Lähtötietoina [Global Wind Atlas](#).

SpaceMakerilla tehdyn aurinkoisuusanalyysin perusteella nähdään, että tiivis rakentaminen aiheuttaa paikoin varjoisuutta keskikesälläkin. Toisaalta aukiot saavat auringonvaloa hyvin. Katoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja, sillä lähes kaikille kattopinnoille paistaa esteettä.

Tuulianalyysin mukaan alueen aukioista ja keskeisestä raitista tulee olosuhteiltaan miellyttäviä. Korkea rakentaminen aiheuttaa tuulisuutta alueen eteläreunan maamerkkirakennuksen lähellä. Kapeat kulkuyhteydet radan varresta Kampusraitille ovat myös viimeisiä paikkoja. Tosin istutuksin tuulisuutta saadaan vähennettyä merkittävästi.



Autodesk SpaceMakerilla tehty analyysi tuulen vaikutuksesta viihtyisyyteen. Lähtötietoina [Global Wind Atlas](#).

Alueen sisäosat ovat tuulisuusanalyysin perusteella miellyttäviä ja soveltuvat hyvin esim. terassilla istumiseen. Analyysi ei huomioi kasvillisuutta, minkä takia esim. Winterinmäki näyttäytyy tuulisempana kuin se todellisuudessa on. Istutusten avulla kampusalueen olosuhteista saadaan vieläkin miellyttävämpiä.

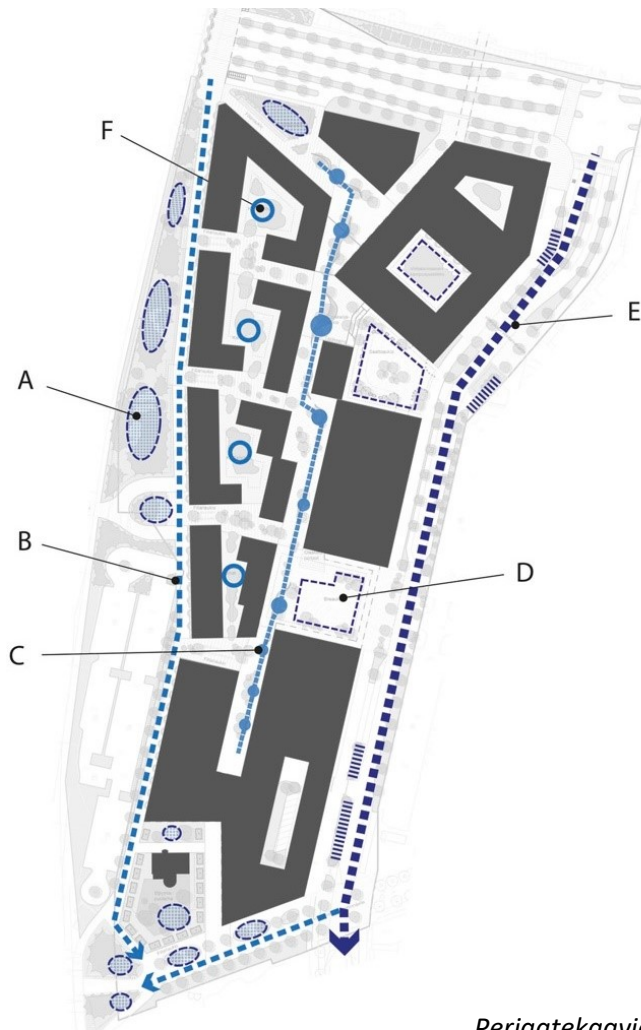
Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä ja alueelta tulevat hulevesimäärät kasvavat läpäisemättömän pinnan lisääntymisen johdosta. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia maanpäällisiä ratkaisuja.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista kortteli- ja katualueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely suunnitellaan katu- ja korttelikohtaisesti vihertehokkuuslaskelmien yhteydessä. Suunnittelualueesta on laadittu erikseen alustava vihertehokkuuslaskelma. Määriteltäisiin

vihertehokkuustasoon pääseminen ja hulevesien käsittely tulee edellyttämään jatkosuunnittelussa moninaisia keinoja, mm. kasvikattoja, imeytys- ja viivytyspainanteita, isoja istutettavia puita sekä kerroksellista kasvillisuutta. Kaikkien alueiden kasvikattojen ei tarvitse olla saavutettavia ja toiminnallisia, vaan osa niistä voi olla suunniteltu esteettisistä ja hulevesien hallinnan näkökulmasta. Vehreät ja monilajiset kasvikatot näyttävät komeilta ylemmistä kerroksista ja ovat vesien hallinnan kannalta varsin hyödyllisiä.



Periaatekaavio hulevesien käsittelystä, VSU 2022.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja muodostaa toiminnoiltaan sekoittuneita keskustakortteleita Tikkurilan aseman tuntumaan. Hanke tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Uudisrakentamisen takia ei pureta olemassa olevaa rakennuskantaa eikä menetetä merkittäviä luontoarvoja.

Kaava sallii erilaiset käyttötarkoitukset. Rakennusten ja tilojen muuntojoustavuudesta erilaisiin tarpeisiin on annettu määräykset ja katutasokerrosten korkeudeksi vaaditaan 6 metriä. Näillä ratkaisuilla pyritään siihen, että rakennukset joustavat ja soveltuvat myös sellaisille toiminnoille, joita emme ehkä vielä tänä päivänä hahmota.

Kampusalueen konseptiin sisältyy keskeisenä ajatus resurssien jakamisesta ja yhteiskäytöstä. Alue rakentuu tehokkaana, ja tiloilla on korkea käyttöaste. Alueella painotetaan kevyttä liikennettä, ja Kampusraitti muodostaa miellyttävää kävely-ympäristöä sekä alueen käyttäjille että asemalta koillisen suuntaan kulkeville. Aseman läheisyydessä voidaan käyttää keskusta-alueen alhaista auto-paikkannormia. Keskitetty ja pääosin maanpäällinen pysäköintiratkaisu on kustannus- ja resurssitehokas ja joustava, ja mahdollistaa autopaikkojen yhteis- ja vuorottaiskäytön.

Kaava luo edellytykset alueellisen energiaratkaisun, esim. matalalämpöverkon, rakentamiselle. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin sallitaan. Kaavassa määritellään korttelien vihertehokkuuden tavoiteluku. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilieläjä ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Runkomelu ja tärinä

Välipohjien resonanssimitoituksen lisäksi alueen jatkosuunnittelun kannalta on suositeltu harkittavan myös stabilointirakenteen käyttöä tärinän vaimennukseen. Aikaisemmissa tutkimuksissa stabilointirakenne on yleensä pyritty sijoittamaan joko lähelle värähtelylähdetä eli rataa tai lähelle suojattavaa kohdetta. Alustavissa tarkasteluissa loka-marraskuussa 2021 tutkittiin molempia vaihtoehtoja mutta koska kohdealueella on useita raiteita sekä mahdollinen lisäraidevaraus osoittautui radan lähelle toteuttaminen haastavaksi. Näin ollen on päädytty esittämään rakenteen sijoittamista lähelle rakennuksia. Tätä puoltaa myös mahdollisuus sijoittaa rakenne suurilta osin kevyen liikenteen väylän alle.

Selvityksessä esitetään kalkkisementtistabilointia, joka on toteutettu lokerikkomaisena rakenteena. Rakenne muodostuu kahdesta pilaririvistä ja näitä yhdistävistä välipilareista. Rakenteen sivuttaissuunnassa vaatima tila on noin 2400 mm. Stabilointirakenne on suositeltavaa toteuttaa alueen esirakentamisen yhteydessä.

Stabilointirakenteen jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdolliset maanalaiset rakenteet sekä olemassa oleva ja aluesuunnittelun myötä alueelle suunniteltavan kunnallistekniikan sijainnit sekä yhteensovittaa ne stabilointirakenteen sijoittelun kanssa.¹⁰

4.6 NIMISTÖ

Ehdotetut nimet alueelle ovat:

Kampusraitti, Kampusstråket	Alueen keskeinen pääraitti.
Kampuskuja, Kampusgränden	Liittyy Kampusraittiin.
Kampusaukio, Kampusplatsen	Toriaukio. Liittyy Kampusraittiin. Alueelle sijoittuu Jokiniemen kampus.
Abiturientinaukio, Abiturientsplatsen	Toriaukio. Kampus-nimien liitännäinen.
Grönberginkulku, Grönbergsgången	Lyhyt jalankulkukatu. Grönbergin tehtaan mukaan. Arthur Grönberg (1817–1937) perusti 1928 kaksi teollisuusyhtiötä: lyijyvalkoistehdas Blyvittfabriken Grönberg & Co (toimi 1965 asti) sekä hiilihappotehdas Kolsyrebolaget

¹⁰ ¹⁰ Jokiniemen kampus, stabilointirakenne, A-Insinöörit, 19.1.2022.

Grönberg & Co (toimi 1978 asti). Lyijysulatto toimi 1935–84.

Grönberginpuisto, Grönbergsparken Nykyinen nimi (1983). Puistossa on suojeltu Villa Grönberg (1935), joka on ollut johtajanpojan asunto.

Grönberginraitti, Grönbergsstråket Pääraitti rautatien vieressä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Jokiniemen kampusalue tulee rakentumaan vaihteittain useiden vuosien aikana. Alueellinen tä-
rinää vaimentava stabilointirakenne tehdään radan viereisen kevyenliikenteen väylän rakentami-
sen yhteydessä toteutuksen alkuvaiheessa. Ensimmäiset rakennukset nousevat alueen pohjois-
osaan kortteliin 62001, kun oppimiskampuksen rakennustyöt käynnistyvät vuonna 2025.

Kaupunki valmistelee pysäköintiyhtiötä Jokiniemen kampusalueen pysäköintitalojen toteutta-
miseksi ja alueen kehittymisen edistämiseksi.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaavatyö perustuu Arkkitehtitoimisto Harris-
Kjisik Oy:n, VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n, WSP:n ja Ethica Oy:n laatimaan suunnitelmaan ja de-
sign-manuaaliin. Kaavatyön aikana suunnitteluun on osallistunut kaupungin asiantuntijoita projek-
tinjohtosta, kiinteistöjohtamisesta, mittaus- ja geopalveluista, rakennusvalvonnasta, elinkeinopal-
veluista, kasvupalveluista, yleiskaavoituksesta, kaupungin museolta, liikennesuunnittelusta, vesi-
huollon suunnittelusta ja kadunsuunnittelusta.

Kaavatyön rinnalla on viety eteenpäin A-Insinöörien vetämänä katusuunnittelun ja vesihuollon esi-
suunnitelmaa ja Maanlumon viher- ja katu ympäristösuunnitelmaa. Oppimiskampuksen hanke-
suunnittelussa on kaupungin konsulttina ollut arkkitehtitoimisto JKMM Oy. Kaavan toteuttamis-
edellytyksiä on tutkinut Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy kaupungin palkkaamana kon-
sulttina.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä maaliskuuta 2023

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.02.2023
Kaavan nimi	002517 Jokiniemen kampus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002517
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,9299	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,9299

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,9299	100,0	106300	1,34	0,0000	60357
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8012	10,1	35000	4,37	-0,3226	28000
C yhteensä	2,1279	26,8	71300	3,35	2,1279	71300
K yhteensä	0,0000		0		-2,2200	-38943
T yhteensä						
V yhteensä	0,4592	5,8	0		0,0601	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,5416	57,3	0		0,3546	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	290	0	0

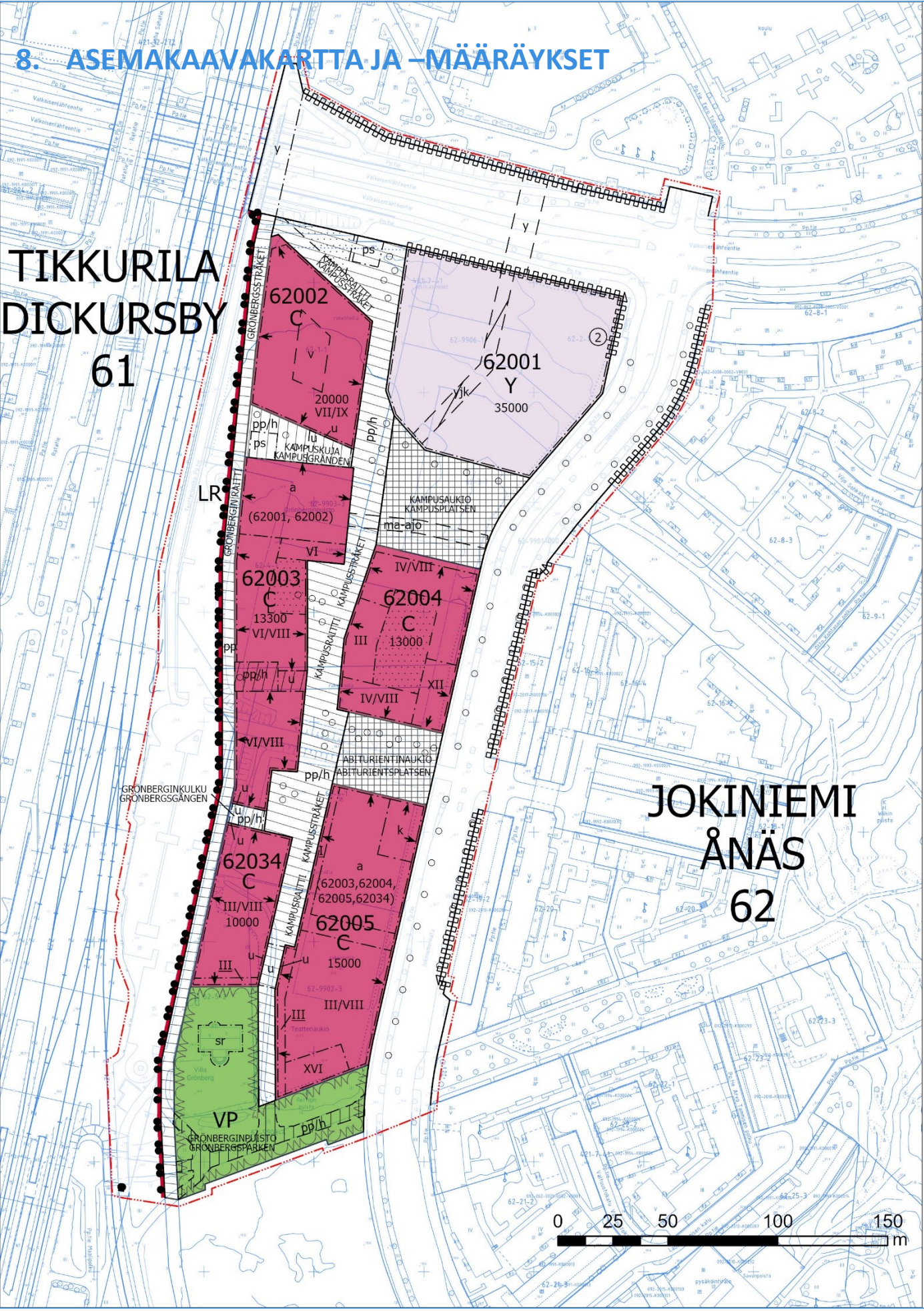
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,9299	100,0	106300	1,34	0,0000	60357
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8012	10,1	35000	4,37	-0,3226	28000
Y	0,8012	100,0	35000	4,37	0,8012	35000
YY	0,0000		0		-0,8209	-7000
YM	0,0000		0		-0,3029	0
C yhteensä	2,1279	26,8	71300	3,35	2,1279	71300
C	2,1279	100,0	71300	3,35	2,1279	71300
K yhteensä	0,0000		0		-2,2200	-38943
K	0,0000		0		-2,2200	-38943
T yhteensä						
V yhteensä	0,4592	5,8	0		0,0601	0
VP	0,4592	100,0	0		0,0601	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,5416	57,3	0		0,3546	0
Kadut	2,0960	46,2	0		-0,3842	0
Katuauk./torit	0,4111	9,1	0		-0,1152	0
Kev.liik.kadut	1,0243	22,6	0		0,6102	0
LR	1,0102	22,2	0		0,3594	0
LP	0,0000		0		-0,1156	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

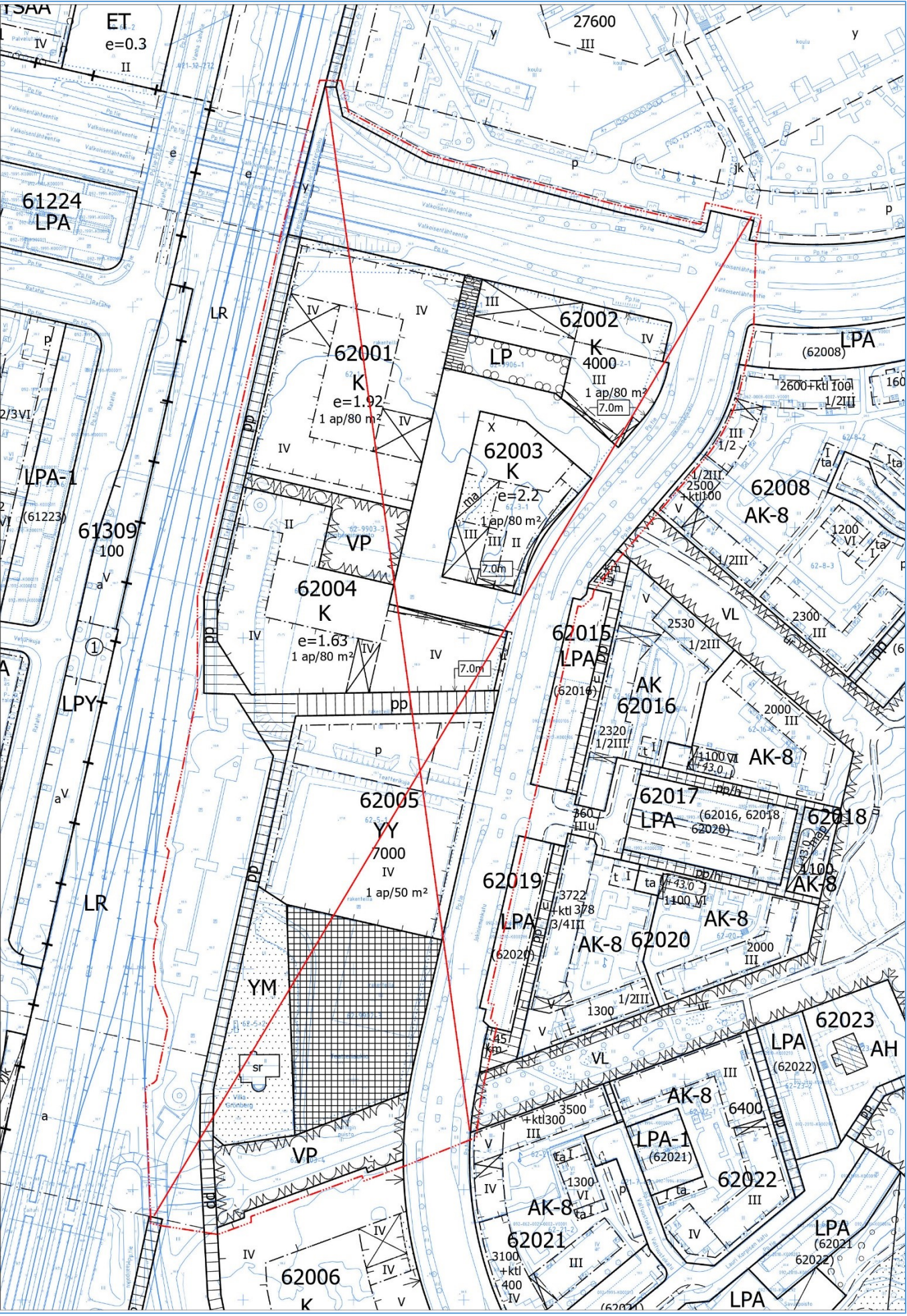
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	290	0	0
Asemakaava	1	290	0	0
Ei-asemakaava				

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

TIKKURILA
DICKURSBY
61



JOKINIEMI
ÅNÄS
62



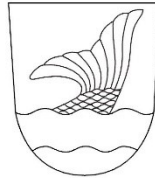
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002517

Päiväys
Datum

21.3.2023

Vantaan kaupunki
Jokiniemen kampus
Kaupunginosa 62, JOKINIEMI



Vanda stad
Ånäs kampus
Stadsdel 62, ÅNÄS

Asemakaavan muutos

Korttelit 62001-62005, 62034,
virkistysalue sekä liikenne- ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 62001.

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 62001-62005, 62034,
rekreationsområdet samt trafik- och
gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 62001.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelija-asuntoja, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatosta vähintään 50 % tulee tehdä kasvialustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huoltella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Muuntamo ja alueellisen energiajärjestelmän vaatima tekninen tila tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta riippumatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Katutasokerros

Katutasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.

Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä.

Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

I kvartersområdet får placeras studentbostäder, inkvarteringsutrymmen, kultur-, undervisnings-, service-, affärs- och kontorslokaler.

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Minst 50 % av (byggnadens) takytan ska bestå av växttak. Minst 50 % av växttak ska göras på en växtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

En transformator och det tekniska utrymme som krävs av det regionala energisystemet ska beaktas i byggnadsplaneringen.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Inga skyddsrum eller bil- och cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Vattenförsörjning ska ordnas gementsamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Gatuplansvåningen

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 6 m.

Fasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.

De socklar som syns mot allmänna områden ska planeras som en del av fasadarkitekturen.

Katujulkisivujen, arkadien ja katutasokerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee toteuttaa laadukkaasti.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Meluntorjunta

Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (kl. 7-22) 45 dB.

Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa asunnoissa tai majoitushuoneissa ylittää päivällä (kl. 7-22) 35 dB, yöllä (kl. 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 dB.

Asuntojen oleskeluparvekkeilla, joihin kohdistuu yli 65 dB(A):n julkisivumelutaso tulee lasituksella ja akustoinnilla saavuttaa päiväajan keskiäänitaso 55 dB yöajan keskiäänitaso 45 dB.

Raideliikenteestä asuntoihin tai majoitushuoneisiin aiheutuvan runkomelun, L_{pr}m enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 dB:iin. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 dB.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Asuinrakennusten, majoitushuoneiden, päiväkotien ja varhaisopetuksen tilojen liikennetärinän tunnusluku v_{w,95} saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten työhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m²

Liiketilat 1 ap/ 200 k-m²

Toimistot 1 ap/ 160 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Liiketilat 1 pp/30 k-m²

Toimistot 1 pp/50 k-m²

Gatufasadernas, arkadernas och gatuplansvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Gården

Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska förverkligas av hög kvalitet.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenlaggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Fasader ska liva upp med klätterväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetsystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Bullerbekämpning

Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktnivå (kl. 7-22) 45 dB för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.

Trafikbullrets medelljudnivå i bostäder eller inkvarteringsrumm (LAeq) får inte inte överskrida 35 dB på dagen (kl. 7-22), 30 dB på natten (kl. 22-7) och att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) får inte överskrida 45 dB.

I bostädernas vistelsebalkonger som exponeras för en fasadbullernivå på över 65 dB(A) ska genom inglasning och akustik uppnå en medelljudnivå 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Maximinivån på stombuller, L_{pr}m, som spårtrafiken orsakar i bostäder eller inkvarteringsrum begränsas till 35 dB med konstruktionslösningar och placeringen av utrymmen. Motsvarande siffra i kontors- och undervisningslokaler är 40 dB.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Nyckeltalet för trafikvibrationer v_{w,95} får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarnspedagogikens lokaler, högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorsbyggnader samt i undervisningslokaler.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas.

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Minimiantalet bilplatser

Studentbostäder 1 bp/ 1000 m²-vy

Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy

Kontor 1 bp/ 160 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser /bostad

Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

Kontor 1 cp/50 m²-vy

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja.

Rakennusten tulee olla helposti muunneltavissa erilaisiin tila- ja käyttötärpeisiin.

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Tiloja ei saa ottaa käyttöön ennen niille osoitettujen autopaikkojen rakentamista.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueen sille, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleittain yhtenäinen.

Rakennusalat, joille on osoitettu XIV tai XII kerrosta, varataan maamerkkirakennuksille. Rakennusten tulee ainakin osittain olla vähintään 10 kerrosta korkeita.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista.

Lämpörappaus ei sallita.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatosta vähintään 50 % tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee sovittaa osaksi rakennusten porrastuvaa massoitteita.

Muuntamo ja alueellisen energiajärjestelmän vaatima tekninen tila tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Kiinteistöjen väestönsuojat, jätahuoltotilat, tekniset tilat ja huoltotilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja tonttijaosta riippumatta.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Alueella tulee suosia omaehtoista pelastautumista.

Tontin rajalle sijoittuva palomuurin voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta riippumatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Katutasokerros

Katutason julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muurattuna.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kampusraitin ja Jokiniemenkadun, sekä aukoiden puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Jokaiseen kortteliin tulee suunnitella vähintään kaksi ravintolakäyttöön soveltuvaa liiketilaa. Tilojen tulee avautua Kampusraitin tai aukoiden suuntaan.

Katutasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.

Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan joko ovin tai suurin, avattavin ikkunoin.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulistilla.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras bostads-, inkvarteringsutrymmen, kultur-, undervisnings-, service-, affärs- och kontorslokaler.

Byggnaderna ska enkelt kunna anpassas efter olika utrymmes- och användningsbehov.

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar. Utrymmena får inte tas i bruk innan bilplatserna som anvisats för dem har byggts.

Husen skall placeras inom byggnadsytan, så att fasadlinjen mot gatan blir sammanhängande för varje kvarter.

Byggnadsytor för vilka XIV eller XII våningar har anvisats reserveras för signaturbyggnader. Byggnaderna ska åtminstone delvis vara minst 10 våningar höga.

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Värmerappad puts tillåts inte.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Minst 50 % av (byggnadens) takytan ska bestå av växttak. Minst 50 % av växttak ska göras på en växtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och de ska bilda en del av byggnadernas formgivning i avsätser.

En transformator och det tekniska utrymme som krävs av det regionala energisystemet ska beaktas i byggnadsplaneringen.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Skyddsrummen, avfallshanteringsutrymmen, tekniska utrymmen och serviceutrymmen får placeras utöver våningsytan och oberoende av tomtindelningen.

Inga skyddsrum eller bil- och cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

I området ska räddning på egen hand gynnas.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Vattenförsörjning ska ordnas gementsamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Gatuplansvåningen

Fasader i gatuplanet ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Kampusraitin, Anäsgatan och platser ska utgöras för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Minst två affärslokaler som lämpar sig för restaurangbruk ska planeras i varje kvarter. Lokaler ska öppnas upp mot Kampusstråket eller de öppna platserna.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 6 m.

Affärsutrymmen i gatuplanet ska öppnas upp mot gatan antingen med dörrar eller stora fönster som går att öppna.

Skyldfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Myös radan puolen julkisivujen katutasoon tulee avata suuria ikkunoita. Tiilen ja valon mahdollisuuksia reliefitaiteena tulee hyödyntää.

Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Asuminen

Lukuunottamatta korttelia 62004 saa asumisen osuus olla enintään 40 % toteutetusta, kaavaan merkitystä kerrosneliömetrimäärästä. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että asunnot saavat riittävästi luonnonvaloa.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa radan suuntaan rakennusoikeuden lisäksi silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa.

Keskikäytäväratkaisu sallitaan vain opiskelija-asumisessa.

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 mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Pihat

Asumista varten tulee rakentaa riittävät piha-alueet ulko-oleskelua ja leikkiä varten asukkaiden yhteiseen käyttöön. Piha voi olla kattopiha mikäli kortteliin ei ole merkitty istutettavaa alueen osaa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee toteuttaa laadukkaasti.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava puita.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Meluntorjunta

Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa asunnoissa tai majoitusluoneissa ylittää päivällä (klo 7-22) 35 dB, yöllä (klo 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 dB.

Stora fönster ska också öppnas upp i gatuplanet i fasaderna mot banan. Möjligheterna att använda tegel och ljus som reliefkonst ska utnyttjas.

De socklar som syns mot allmänna områden ska planeras som en del av fasadarkitekturen.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Boendet

Med undantag för kvarter 62004 får boendets andel vara högst 40 % av det förverkligade antalet kvadratmeter våningsyta som betecknats i planen. I bygglovsskedet ska det visas att bostäderna får tillräckligt med dagsljus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Grönrum mot tågbanan som ersätter balkongerna, får byggas utöver byggrätten då de inte är varmt utrymme.

En planlösning med korridor i mitten av stommen tillåts endast i studieboende.

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.

Gården

För boendet ska man bygga tillräckliga gårdsområden för utomhusvistelse och lek för de boendes gemensamma bruk. Gården kan vara en tagård om det inte märks ut en områdesdel som ska planteras i kvarteret.

Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska förverkligas av hög kvalitet.

På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovets genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Fasader ska liva upp med klätterväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Bullerbekämpning

Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktnivådet (kl 7-22) 45 dB för den A-vägd ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Trafikbullrets medelljudnivå i bostäder eller inkvarteringsrum (LAeq) får inte överstiga 35 dB på dagen (kl. 7-22), 30 dB på natten (kl. 22-7) och att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) får inte överskrider 45 dB.

Asuntojen oleskeluparvekkeilla, joihin kohdistuu yli 65 dB(A):n julkisivumelutaso tulee lasituksella ja akustoinnilla saavuttaa päiväajan keskiäänitaso 55 dB yöajan keskiäänitaso 45 dB.

Raideliikenteestä asuntoihin tai majoitushuoneisiin aiheutuvan runkomelun, L_{prn} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaistuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 dB:iin. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 dB.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Asuinrakennusten, majoitushuoneiden, päiväkotien ja varhaisopetuksen tilojen liikennetärinän tunnusluku v_{w,95} saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten työhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot: 1 ap/ 130 asuntok-m² tai väh. 1 ap/3 asuntoa

Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m²

Asuin kortteleissa tulee vieraspysäköintiin toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liiketilat 1 ap/ 200 k-m², enintään 1 ap/130 k-m²

Toimistot 1 ap/ 160 k-m², enintään 1 ap/ 130 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Liiketilat 1 pp/30 k-m²

Toimistot 1 pp/50 k-m²

Puisto.

Rautatiealue.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

I bostädernas vistelsebalkonger som exponeras för en fasadbullernivå på över 65 dB(A) ska genom inglasning och akustik uppnå en medelljudnivå 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

Maximinivån på stombuller, L_{prn}, som spårtrafiken orsakar i bostäder eller inkvarteringsrum begränsas till 35 dB med konstruktionslösningar och placeringen av utrymmen. Motsvarande siffror i kontors- och undervisningslokaler är 40 dB

I samband med bygglovsökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Nyckeltalet för trafikvibrationer v_{w,95} får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarnspedagogikens lokaler, högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorsbyggnader samt i undervisningslokaler.

I samband med bygglovsökan skall företas en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas.

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Minimiantalet bilplatser

Bostäder: 1 bp/130 bostadsm²-vy eller minst 1 bp/3 bostäder

Studentbostäder 1 bp / 1000 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering i bostadskvarter. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy, högst 1 bp/ 130 m²-vy

Kontor 1 bp/ 160 m²-vy, högst 1 bp/ 130 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser /bostad

Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy

Kontor 1 cp/50 m²-vy

Park.

Järnvägsområde.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

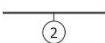
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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



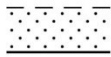
62

JOK

62003

KAMPUSRAITTI

13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
XVI	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.
IV/VIII	Rakennusala, jonka ensimmäinen roomalainen numero osoittaa vähintään käytettävän kerrosluvun ja toinen numero suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksiin tulee rakentaa jalusta, joka on alemman kerrosluvun korkuinen. Ainakin osa Kampusraitin puoleisesta rakennuksesta tulee tehdä alemman kerrosluvun korkuisena. Jalustan tulee mittasuhteiltaan, aukotukseltaan ja julkisivumateriaaleiltaan erottua yläpuolisesta rakennusosasta. Yläosan tulee olla julkisivumateriaaliltaan jalustaa vaaleampi ja ilmeeltään kevyempi. Jalustaosan julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä. Korkeammat rakennusosat rakennetaan jalustaosan yläpuolelle. Korkeammat osat tulee jakaa kerroslukua vaihtelemalla pienempiin osiin vähintään 30 m välein. Porrastusten korkeuseron tulee olla vähintään kaksi kerrosta tai 6 m.	Byggnadsyta vars första romerska siffra anger det minsta våningstalet som ska användas och den andra siffran det största tillåtna våningstalet. Byggnaderna ska förses med en sockel som är lika hög som det lägsta våningstalet. Åtminstone en del av byggnaden på Kampusstråkets sida ska uppföras i höjd med det lägsta våningstalet. Sockeln ska till sina dimensioner, öppningar och fasadmaterial skilja sig från byggnadsdelen ovanför. Ovandelen ska till sitt fasadmaterial vara ljusare och ha en lättare framtöning än sockeln. Fasader i sockelpartiet ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats. Högre byggnadsdelar byggs ovanför sockeldelen. De högre delarna ska delas in i mindre delar med minst 30 meters mellanrum genom att variera våningstalet. Terrasseringarnas höjdskillnad ska vara minst två våningar eller 6 m.
III	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
k	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.	Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.
	Tilat sijoitetaan pysäköintitalon katolle.	Utrymmena placeras på parkeringshusets tak.
ps	Polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för cyklar.
	Pyöräpaikat varataan korttelin 62001 käyttöön.	Cykelplatserna ska reserveras för kvarteret 62001.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Maantasosta poistuvat liityntäpysäköintipaikat tulee sijoittaa korttelin 62003 pysäköintilaitokseen.	Infartsparkeringsplatserna som tas ur bruk i markplanet ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 62003.
	Korttelin 62005 pysäköintitalon katolle tulee sijoittaa toimintaa kuten urheilu- tai leikkikenttiä.	På taket till parkeringshuset i kvarteret 62005 ska verksamhet som idrottsplaner eller lekplatser placeras.
	Katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.	I gatuplanet ska byggas affärsutrymmen.
	Korttelin 62005 pysäköintitalon katutasoon tulee suunnitella päivittäistavarakaupalle soveltuva tila.	En lokal, som lämpar sig för dagligvaruaffär ska planeras i gatuplan av parkeringshuset i kvarteret 62005.
	Katutason julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muurattuna.	Fasader i gatuplanet ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.
	Katutason yläpuoliset julkisivut tulee tehdä muuratusta tiilestä tai metallirakenteisina, esim. corten terästä voi käyttää.	Fasaderna ovanför gatuplanet ska byggas av murat tegel eller med konstruktioner av metall, t.ex. kan cortenstål användas.
	Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriötä.	Fasaderna ovanför gatuplanet ska byggas av tegel eller med konstruktioner av metall, t.ex. kan cortenstål användas.
	Korttelin 62003 pysäköintitalon katto ja korttelin 62005 katosta vähintään 30 % tulee tehdä kasvikattona. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.	Parkeringshusets tak i kvarteret 62003 och minst 30 % av taket i kvarteret 62005 ska byggas som gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.
	Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.	Fasader ska liva upp med klättrväxter.
u	Uloke	Utsprång
	Ulokkeen kautta tulee järjestää kulkuyhteys sitä rajaavien kortteleiden välille. Ulokkeen alapuolisen kadun vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,5 m, eikä sille osalle saa sijoittaa rakenteita.	Genom den utskjutande delen ska en gångförbindelse ordnas mellan avgränsande kvarter. Gatan under den utskjutande delen ska ha en fri höjd av minst 4,5 m och inga konstruktioner får placeras på den delen.
v	Ohjeellinen valokatteinen tila.	Riktgivande glasövertäckt utrymme.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

**Ohjeellinen istutettava alueen osa.**

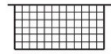
Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.

**Säilytettävä/istutettava puurivi**

Sijainti ohjeellinen.

**Istutettava puu.**

Sijainti ohjeellinen.

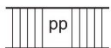
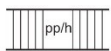
**Katuaukio/tori.**

Aukioiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

Aukioihin rajautuvien muurien ja portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

Aukioille on istutettava suureksi kasvavia puita.

Alueella tulee viivyttää hulevesiä maanpäällisissä kasvillisuuspainanteissa, kivetyissä kouruissa tai ohjaamalla hulevesiä istutuksille.

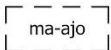
**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.****Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**

Katualueille on istutettava suureksi kasvavia puita.

Katujen tulee olla luonnonkivipintaisia.

Katuihin rajautuvien muurien ja portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

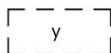
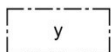
Alueella tulee viivyttää hulevesiä maanpäällisissä kasvillisuuspainanteissa, kivetyissä kouruissa tai ohjaamalla hulevesiä istutuksille.

**Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.****Ohjeellinen maanalainen ajoyhteys.**

Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.

**Ohjeellinen rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.**

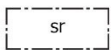
Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.

**Ohjeellinen ylitys.****Ylitys.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

(62001,62002)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Merkintä koskee myös mopedeja ja muita ajoneuvoja.

**Suojeltava rakennus.**

Rakennukseen saa sijoittaa lähipalveluja, liiketiloja ja kulttuuritiloja.

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä.

Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia. Erityisesti ikkunat ikkunapenkkeineen tulee säilyttää.

Sisätiloista tulee säilyttää alkuperäinen tilajako porrashuone alkuperäisine yksityiskohtineen (porraskaide), sekä salin takka.

Riktgivande del av område som skall planteras.

Markeringen är bindande men platsen riktgivande.

Trädrad som skall bevaras/planteras

Riktgivande läget.

Träd som ska planteras.

Riktgivande läget.

Öppen plats/torg.

Platserna skall ha en yta av natursten.

De murar och trappar som gränsar mot platser skall ha en yta av natursten.

På platser ska planteras träd som blir stora.

På området ska dagvattnet fördröjas i vegetationssänkor, stenlagda rännor eller så att dagvattnet avleds till planteringar.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**

På gatuområden ska planteras träd som blir stora.

Gatorna skall ha en yta av natursten.

De murar och trappar som gränsar mot gator skall ha en yta av natursten.

På området ska dagvattnet fördröjas i vegetationssänkor, stenlagda rännor eller så att dagvattnet avleds till planteringar.

Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**Riktgivande underjordiskt körförbindelse.**

Markeringen är bindande men platsen riktgivande.

Riktgivande del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.

Markeringen är bindande men platsen riktgivande.

Riktgivande övergång.**Övergång.****Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden****Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

Märkningen gäller även mopeder och andra fordon.

Byggnad som skall skyddas.

I byggnaden får placeras närservice-, affärs- och kulturlokaler.

Byggnad som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag bevaras.

Ursprungliga byggnadsdelar ska värnas. I synnerhet ska fönster med fönsterbänkar bevaras.

Av interiören ska den ursprungliga rumsindelningen bevaras, trapphuset med ursprungliga detaljer (trappräcket), samt den öppna spisen i salen.

Suojelluissa rakennuksissa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Vid renovering av skyddade byggnader skall ursprungliga eller motsvarande material användas.

Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Om det tidigare har gjorts ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten istandsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil.

Korjaus- ja muutostöimenpiteistä on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Om reparations- och ändringsåtgärderna ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten .

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

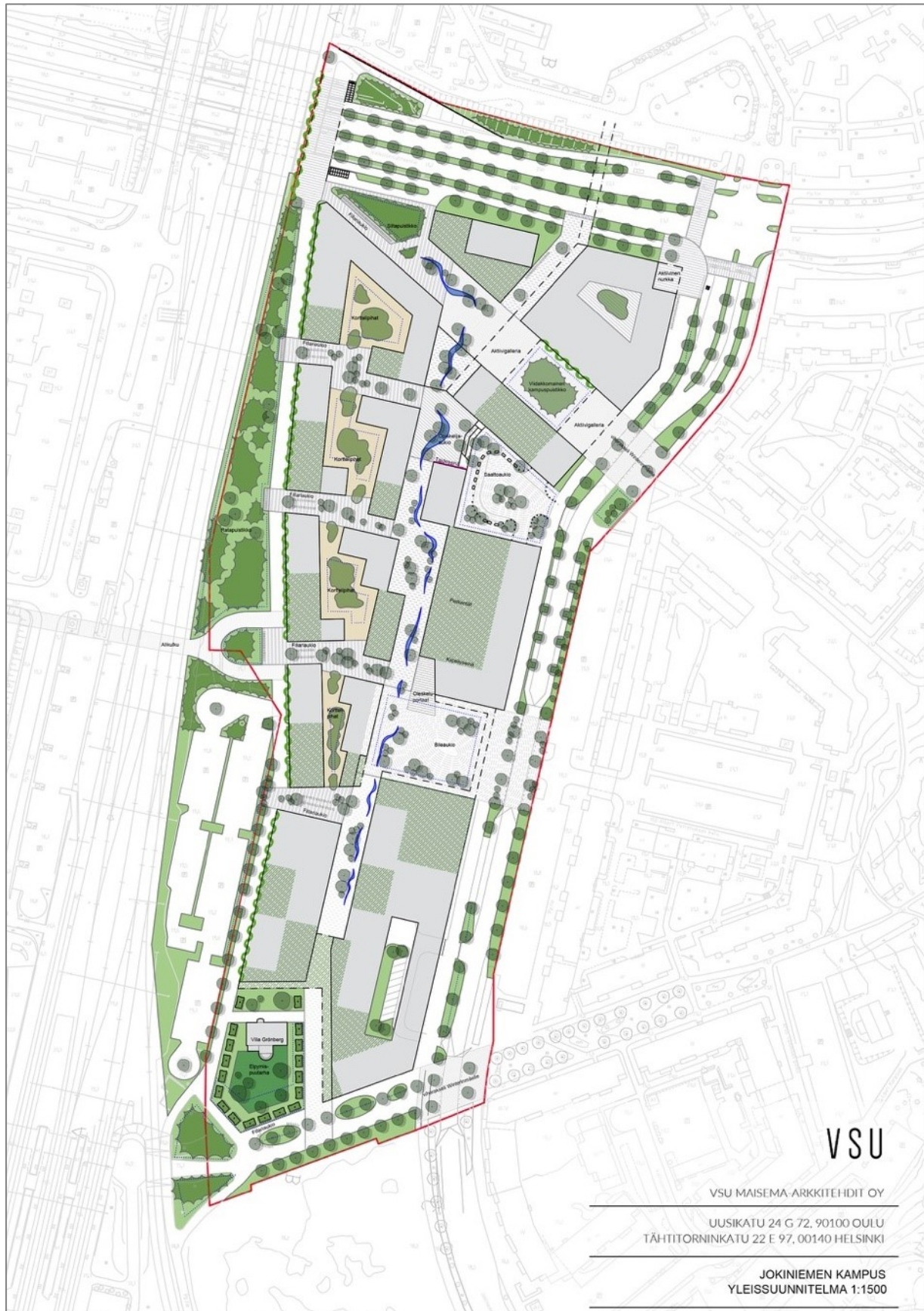
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

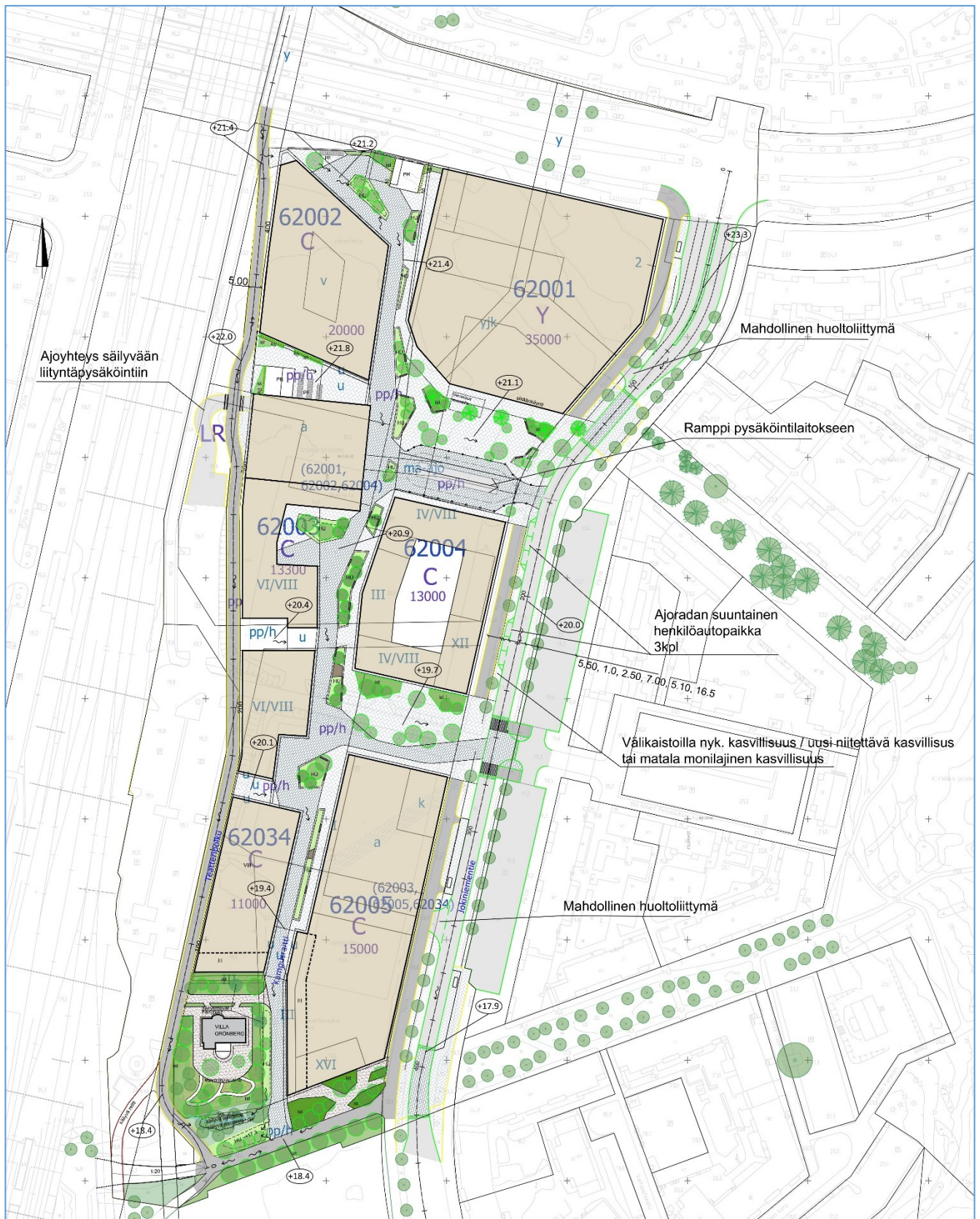
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO





Asemapiirrosluonnos 1.3.2023, A-Insinöörit / Maanlumo

9.1 -VIHERTEHOKKUUSLASKELMA

Vihertehokkuus (saavutettu taso)	Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherker- roin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma- kerroin C
0,81	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	0	3,5	0,0	0,15
Tavoitetaso		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	0	3,5	0,0	
0,8		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m² / kpl)	kpl	0	2,3	0,0	
Alueen pinta-ala, m²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²	0	3,2	0,0	
72612		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m²	0	3,0	0,0	
Painotettu pinta-ala yht., m²		6	Säilytettävä avokallio	m²	0	2,8	0,0	
59008		7	Säilytettävä purouma	m²	0	3,0	0,0	
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m²	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	100	3,0	12000,0	0,15
50443		9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu. (Kasvualusta 60 cm)	kpl	50	3,0	3000,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuisena 15 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl	0	3,0	0,0	
22169		11	Isot pensaat, marjapensaat (à 1,5 m²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl	30	1,7	153,0	
Valittujen maanpinnan elementtien pinta- ala, m²		12	Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm)	m²	200	1,5	300,0	
(ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²	600	1,5	900,0	
39795		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	300	4,0	1200,0	
Käytetty alueen pinta-ala, m²	Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m²	700	1,1	770,0	0,25
63138		16	Niitty, keto tai kunta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m²	500	1,8	900,0	0,2
9474 m2 vielä käytettävää!		17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	7	3,0	420,0	
Hulevesien viivytystarve m³		18	Viljelylaatikot tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²	100	2,2	220,0	
342,3		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl	0	2,0	0,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m²	1500	2,5	3750,0	
150		21	Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m²	2000	2,0	4000,0	
Alueen keskimääräinen valumakerroin C	Pinnoitteet	22	Niitty/ketokatto(Kasvualusta 15 – 30 cm)	m²	4000	1,7	6800,0	0,2
0,72		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m²	5000	1,3	6500,0	0,45
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³		24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikiivi, kivituhka, puuterassit, kumirouhe)	m²	4000	1,0	4000,0	0,45
yhteensä: 343,0		25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asvaltti)	m²	5000	1,3	6500,0	0,35
maanpäällinen: 250,0		26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m²	27100	0,1	2710,0	1
maanalainen: 93,0	Hulevesien hallintarakenteet	27	Kosteikko, lampi, tulvaniitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²	0	2,6	0,0	0,1
Jää viivyttämättä m³		28	Sadepuutarha / biosuodatuspainanne (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m²	250	2,5	625,0	0,1
0,0		29	Kasvillisuuspintainen imeytyspainanne	m²	600	2,0	1200,0	0,1
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s		30	Kasvillisuuspintainen viivytyspainanne	m²	200	2,0	400,0	0,1
217,836		31	Kiviainespintainen imeytyspainanne (esim. kivipesä)	m²	0	1,3	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²		32	Kiviainespintainen viivytyspainanne	m²	0	1,3	0,0	0,1
2176,3		33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m²	200	0,7	140,0	0,1
		34	Rakennettava / putkituksesta palautettava purouma	m²	0	3,0	0,0	
		35	Imeytyskaivanto (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m³	0		0,0	
		36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m³	93		0,0	
	Bonus	37	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m²	0	0,0	2520,0	

**Asemakaavoitus / NIS****Mielipiteiden luettelo 27.4. - 31.5.2022 / Asemakaavamuutos nro 002517, 62. Jokiniemi,
Jokiniemen kampus**

Suullisia mielipiteitä ei saatu.

Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
NRO 1 As Oy Vantaan Piletti	Ratikan linjausta tulisi arvioida uudelleen, sillä kampus tukeutuu joukkoliikenteeseen.	Ratikan pysäkki Tikkurilan aseman yhteydessä palvelee myös Kampusta.
NRO 2 Caruna Oy	Alueella ei ole Carunan sähköverkkoa.	–
NRO 3 Fingrid Oy	Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, ei kommentoitavaa.	–
NRO 4 HSL	Sijainti on joukkoliikenteen näkökulmasta erinomainen. Suunnittelualueella on joukkoliikenteen pysäkkejä Jokiniementiellä (A. Petreliuksen katu, Eino Sirenin katu) sekä Valkoisenlähteentiellä (Tikkurilan lukioYksityishenkilö M.K.). Alueella liikennöivät seuraavat linjat: 570, 711, 717 721N, 736. Alueella on olemassa varaus Pasila – Kerava välin raideliikenteen lisäraiteille, jotka sijoittuisivat Tikkurilan aseman kohdalle radan itäpuolelle.	–
NRO 5 Yksityishenkilö M.K.	Kampuksen tulisi tukea innovaatiota ja start-uppeja. lyhytaikaisia toimistotiloja ja erilaista esityslavatekniikkaa, joissa voi pitää kokoontumisia ja minikonferensseja. Yhteisöllisiä toimistotiloja freelancereille.	Tämä on kaavan puitteissa mahdollista, joskin toteutus riippuu hankkeen toteuttajista.



NRO 6 Senaatti Kiinteistöt	Kannattaa kestävään liikkumiseen tukeutuvaa kaupunkikehitystä. Toivoo ettei rakentamisesta tai liikenteestä aiheudu haittaa poliisin liikkumiselle.	Alueen liikenneverkon kapasiteetti on riittävä ja mahdollistaa myös poliisin liikenteen.
NRO 7 Vantaan Energia Oy	Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Alueella on varauduttava 3–5 uuteen muuntamoon.	On otettu kaavassa huomioon.
NRO 8 Vantaan kaupunginmuseo	Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä, joskin viereiseltä kivitakialta asuinpaikalta tehtyjä koristeaiheita ja ihmishahmoja voisi käyttää hyväksi alueen suunnittelussa. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Villa Grönbergiä ympäröivä avoin tila on riittävä suhteessa reunustavien rakennusten korkeuteen. Lähiympäristön puistomainen käsittely on luonteenomaista rakennuksen arkkitehtuurille ja historialle. Suojelumääräykset tulee saattaa ajan tasalle ja tutkia onko sisätiloissa suojeluarvoja.	Villa Grönbergin suojelumääräykset on saatettu ajan tasalle yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Villa Grönbergin asema kaupunkikuvassa on otettu kaavassa huomioon: ympäristö on puistoa ja ympäröivien kortteleiden rakennusmassat saavat puiston reunassa olla enintään kolmekerroksisia.
NRO 9 Väylävirasto	- Radan kapasiteettia lisätään, osa sähköratapylväistä sijoittuu kaupungin maalle Teatteripolun länsipuolella. Niiden rakentaminen on käynnissä ja tulisi tutkia LR-alueen laajennusta siten, että pylväät sijoittuvat rata-alueelle. - Tulee varautua kahteen lisäraiteeseen, mikä vaikuttaa rata-alueen ulottuvuuteen radan molemmin puolin, mikä edellyttää myös Santaradan siirtoa idemmäs ja muutoksia liityntäpysäköintialueisiin ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. - Liityntäpysäköintipaikat ja niiden ajoyhteydet sekä saattoliikenteen toimivuus on turvattava, ja on varauduttava riittävään liityntäpyöräpysäköintiin. - Rakentaminen ei saa vaarantaa	Väyläviraston mahdolliset lisäraidetarpeet ja liityntäpysäköintipaikkatarve on otettu huomioon. Stabiliteetti ja turvaetäisyydet otetaan huomioon tulevien rakennushankkeiden yhteydessä.



	radan stabiiliteettia (suoja-alue 30 m reunimmaisen raiteen keskilinjasta). Väyläviraston geotekniset ohjeet tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. - Rakentaminen ja huolto ei voi ilman eri sopimuksia tapahtua rata-alueen puolelta. - Sähköradan turvaetäisyydet, sähkörataohjeet tulee huomioida. - Melu-, runkomelu- ja värinähaitat tulee ottaa huomioon.	
NRO 10 HSY	Osa uudesta rakennuskannasta voidaan liittää nykyisiin verkostoihin. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää rakennettava uusi vesihuolto, johtosiirrot, verkostolle tarvittavat johtokujat sekä verkostokapasiteetin riittävyys.	Hanketta on tehty yhteistyössä HSY:n kanssa.



9 §

Asemakaavan muutos 002504 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA

VD/3479/10.02.04.00/2022

TLA/TKA/VIK

Asemakaavamuutos sisältää Kuohukujan ostoskeskuksen itäosan suojelun (119 k-m²) sekä uuden 8-kerroksisen asuin- ja liiketalon Kuohukuja 1:n tontille (3 233 k-m²). Pysäköinti sijoittuu pääosin Kuohukuja 3:n pysäköintitontille, osin omalle tontille. Kuohupolku liitetään tonttiin. Kuohuaukio muutetaan jalankulkukadusta toriaukioksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15652 sekä katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15653, osaa korttelista 15652 sekä katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 16552.

Alueen sijainti Kuohukuja 1–3.

Hakija

Kiinteistö Oy Myyrimäki.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Myyrimäki, Myyrmäen Huolto Oy ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijat ja konsultteina Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Sitowice.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa Kuohukujan ostoskeskuksen paikallisesti erityisen arvokas itäosa suojellaan. Tontin länsiosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketila. Rakentaminen istuu Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolku liitetään tonttiin ja sen paikalla sallitaan yhä jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Tontista metrin levyinen kaistale Kuohukujan puolelta muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. Kuohuaukio muutetaan jalankulku- ja pyöräilykadusta torialueeksi.

Kuohukujan ostoskeskus on kulttuurihistorialliselta arvoltaan paikallisesti erityisen merkittävä erityisesti itäosaltaan. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja katto on vuotanut. Parempikuntoinen ja arvokkaampi itäosa suojellaan ja sen liiketila 48 k-m² ja varasto 71 k-m² korjataan, mutta arkkitehtuuriltaan tavanomainen länsiosa puretaan. Rakennuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.



Uusi asuin- ja liiketalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m² ja liiketilalle katutasoon 58 k-m². Rakennuksessa käytetään vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä, liiketilassa ruutujakoa ja mustia kehyksiä.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi edellisen kaupunginvaltuuston 18.5.2020 § 20 hyväksymän kaavam muutoksen 002364, jossa ostoskeskus oli hyväksytty kokonaan purettavaksi. Hallinto-oikeus totesi, että kaava perustui riittäviin selvityksiin, mutta se ei ollut MRL:n 54 §:n hävittämiskiellon mukainen. Hallinto-oikeus katsoi, että ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole maakunnallisia, seudullisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja. Sillä on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen arvokkaampi ja parempikuntoinen itäosa suojellaan ja korjataan. Heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo. Ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivuilla 37–39.

Kaava on MRL 54 §:n mukainen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan.

Autopaikat sijoittuvat osin omalle tontille ja pääosin viereiselle LPA-tontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 28.3.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa ja Vantaan Sanomissa.

Kaavatilaisuus pidettiin 11.4.2022.

Mielipiteissä vastustettiin erityisesti Uomatien alikulkujen poistamista ja uudistalon korkeutta sekä edellytettiin ostoskeskuksen suojelua kokonaan.

- Uomatien alikulut on rajattu pois kaavamutoksesta.

Mielipiteet vastineineen ovat kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9 ja Kv 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osin kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 175 k-m², noin 75 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002504 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3.
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2023

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa kaavan verkkosivulta

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kuohukujan-ostoskeskuksen-kaavatyo-aloitetaan-uudelleen>

- Rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Optiplan Oy 1.6.2018
- Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Sitowice 21.12.2022
- Korjattavuusselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy 28.2.2023.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

002504 KUOHUKUJA 1–3

MYYRMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 21.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002504

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos sisältää Kuohukujan ostoskeskuksen itäosan suojelun (119 k-m²) sekä uuden 8-kerroksisen asuin- ja liiketalon Kuohukuja 1:n tontille (3 233 k-m²). Pysäköinti sijoittuu pääosin Kuohukuja 3:n pysäköintitontille, osin omalle tontille. Kuohupolku liitetään tonttiin. Kuohuaukio muutetaan jalankulkukadusta toriaukioksi.



Alueen sijainti, lähipalvelut ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myrskylampi
Osa korttelia 15652 sekä katu- ja torialueita
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15653 sekä katualueita)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652

Kaava-alueen sijainti

Kuohukuja 1–3

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4	Asemakaavan kuvaus	35
5	Asemakaavan toteutus	56

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Uomatieltä. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

Google earth 2023

Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutoksessa Kuohukujan ostoskeskuksen paikallisesti erityisen arvokas itäosa suojellaan ja tontin länsiosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen 8-kerroksinen uusi asuin-kerrostalo ja liiketila. Rakentaminen istuu Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue muutetaan asuin- ja liiketalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolku liitetään tonttiin ja sen paikalla sallitaan yhä jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Tontista metrin levyinen kaistale Kuohukujan puolelta muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. Kuohuaukio muutetaan jalankulku- ja pyöräilykadusta torialueeksi.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston 18.5.2020 hyväksymän kaavapäätöksen 002364, jossa ostoskeskus hyväksyttiin kokonaan purettavaksi. Hallinto-oikeus totesi, että kaava ei ollut MRL 54 §:n hävittämiskiellon mukainen, selvitykset olivat riittävät, ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole maakunnallisia, seudullisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja. Sillä on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja korjataan. Heikkokuntainen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo. Kaava on MRL 54 §:n mukainen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi ja parempikuntainen itäosa suojellaan.

Kuohukujan ostoskeskus on heikkokuntainen ja katto on vuotanut. Arvokkaampi itäosa suojellaan ja sen liiketila 48 k-m² ja varasto 71 k-m² korjataan, mutta heikkokuntainen länsiosa 963 k-m² puretaan. Rakennuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.

Uusi asuin- ja liiketalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Uutta kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m² ja liiketilalle katutasoon 58 k-m². Rakennuksessa käytetään vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä sekä liiketilan näyteikkunoissa ruutujakoa ja mustia kehyksiä.

Autopaikat sijoittuvat osin omalle tontille ja pääosin viereiselle LPA-tontille.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaavan rajaus. Ostoskeskus sijaitsee Uomatien korkeimmalla kohdalla.

Google earth 2023

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Auerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Muita vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katu- ja taiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on nyt Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen kehäradan vaikutusalueelle.

Kuohukujan ostoskeskus liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankuluympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puoliin oleviin asuin- ja palvelualueisiin matalien liiketila- ja palvelualueiden, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta nousee portaita pitkin ostoskeskuksen paviiljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrmäki teettänyt ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia kattuneiden vesivahinkojen vuoksi. Rakennuksen tiloista on käytössä enää vain kolmannes.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteelle, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Kuohupuisto on yksi korkeimmista lakialueista, jonka korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Siellä on vielä näkyvissä maiseman alkuperäinen luonne, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin täyttömaata.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemärintiiniin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäjoaan. Mätäjojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäjojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävintä on halavasepikkä. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Topografia

Kuohukujan risteys sijaitsee Uomatien korkeimmalla kohdalla. Tontti viettää itään, korko vaihtelee +41,9 ... 44,0 metriä meren pinnasta (N2000).

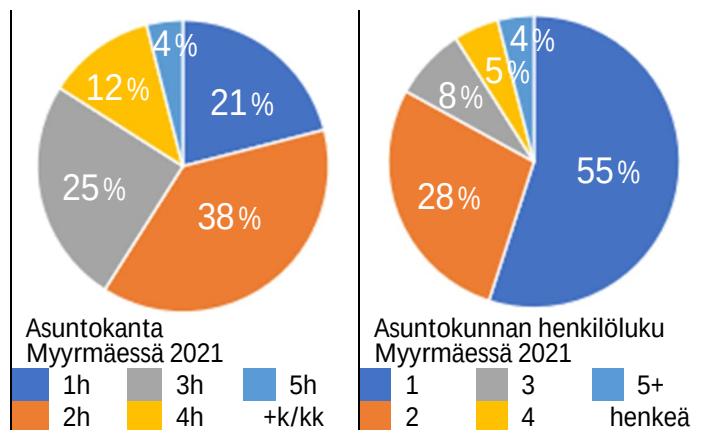
Maaperä

Kaava-alue on täyttömaata.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Vantaa on kasvava kaupunki. Väestö on kasvanut 10 vuodessa 18 %.



Myyrmäki on Vantaan väkiriikkain kaupunginosa, asukkaita nyt 17 100 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 100 asukasta/km². Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäen asuntokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asuntokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 61 m², yksiöitä on 18 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 24 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 29 %. Myyrmäen suuralueella on 58 000 asukasta. (Väestö 31.12.2021, muilta osin 31.12.2020)

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmännin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja. Niistä suurin osa sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Myyrmäki on osa Haaga – Vantaaksi kutsuttua rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Myyrmäen rakentaminen alkoi Louhelasta ja Uomatieltä 1960-luvulla ja kaupunginosa rakentui vähitellen pohjoisesta etelään päin. Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella vain 360 metrin päässä Louhelan asemasta.

Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina eri vuosikymmeninä 1960-luvulta asti. Tätä vanhemmat rakennukset ovat hävinneet. Uomatien kerrostalokorttelit Myyrmäenraitin länsipuolella valmistuivat nopeasti 1969–1971. Korttelirakenne on ajalle tyypilliseen tapaan väljäkköä ruutukaavakaupunkia. Ostoskeskuksen naapurissa on Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema kerrostaloja, joissa on punatiilipäädty ja matalia liikesiipiä.



Kuohukujan ostoskeskus.



Uomakuja 2:n liikesiipi.

TKa 6.5.2022

Uomatietä rajaavat asuinkerrostalojen punatiilipäädyt ja niihin liittyvät yksikerroksiset liiketila-siivet. Naapuritonteilla on 4–8-kerroksisia taloja. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. Viereisillä tonteilla Uomatien varrella on kaupallisia palveluita, kuten K-market ja R-Kioski.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uniplan Ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Pääosa tiloista on nyt varastoina. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. *Laatua laitakaupungilla* -selvityksessä (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasipiin, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa konstruktivismia ja 1960–1970-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeistelyä parhaimmista. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt. Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa nykyinen luokitus on RP, rakennusperintökohde.

1. Vantaan ostoskeskusten inventointi (2008)

Kaupunki on laatinut Vantaan ostoskeskuksista selvityksen *Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* (Olli Helasvuo & Niina Vainio 2008), jossa Kuohukujan ostoskeskus on esitetty rakennushistorialliselta arvoltaan kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittäväksi (s. 80–83). Selvityksen arvotus ei kuitenkaan ole kansallisen ja kansainvälisen arvotuksen osalta pätevä, koska se ei sisällä mitään Vantaata laajempaa vertailua, edes lähteistössä. Teoksessa todetaankin, että ”30 kohteen aineisto antaa mahdollisuuden mielenkiintoisiin vertailuihin Vantaalla” (s. 5) ja että ”Arvotus perustuu tekijöiden subjektiiviseen ja ajankohtaiseen näkemykseen kohteista” (s. 8) ja että ”Arvotus on tekijöiden subjektiivinen ja ajankohtainen tilannearvio, ja samalla asiantuntijan yhteenveto kootusta tiedosta” (s. 58).

Kansallisen tason arvotus kuuluu Museovirastolle. Ostoskeskus ei ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohde eikä kansainvälisesti Docomomon tai Icomosin, saati Unescon kohde.

2. Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015)

Selvitys sisältää ostoskeskuksista inventointikortit. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasipiin, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisesti teknisesti korjattavissa.



Kuohuaukio ja ostoskeskuksen arvokkain itäosa muodostavat kokonaisuuden. Vasemmalla kampaamo, keskellä varasto, oikealla jätehuone. Vaateliike Martinella toimi 1994–2002. Aiemmin sen paikalla on ollut grilli.

TKa 6.5.2022

Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi. Ostoskeskusten sijoittelu eri koreihin poistettiin. (Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015)

Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

3. Vantaan kaupunginmuseon lausunto Kuohukujan ostoskeskuksesta 30.1.2019

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan rakennuksessa on "riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen" ja totesi, että "etenkin rakennuksen itäpääty yhdessä aukion kanssa koettiin tärkeäksi" ja että "ostoskeskuksen suojeleminen tai osittain suojeleminen on maankäyttö- ja rakennuslain § 54 mukaista". (Kannanotto kaavaan 002364)

4. Uudenmaan liiton selvitys Missä maat on mainiommat (2012, uusin painos 2022)

Edellisen ostoskeskusselvityksen jälkeen on Uudenmaan liitto julkaissut selvityksen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Tässä selvityksessä mainitaan myös yksittäisiä rakennuksia, kuten Korson asema ja Kannelmäen kirkko sekä Munkkivuoren ostoskeskus osana Munkkivuoren asuntoaluetta (Helsinki s. 91–98, Vantaa s. 99–101), mutta ei Kuohukujan ostoskeskusta. Selvitys ei sisällä paikallisesti arvokkaita kohteita.

Linkki: <https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf>

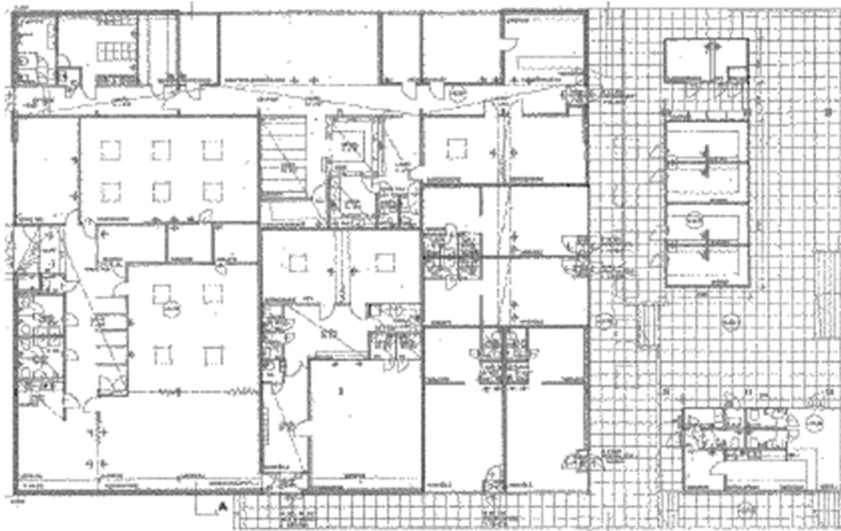
Edellä sanotun perusteella on selvää, että Kuohukujan ostoskeskus ei ole arvokas maakunnallisesti eikä seudullisesti eikä siten myöskään valtakunnallisesti eikä kansainvälisesti.

5. Maanomistaja on perutellut taloudellisia realiteetteja seuraavasti

"Tässä faktoja omistajien kannalta:

- rakennuksen korjaukseen ei nykyisillä omistajilla ole taloudellisia mahdollisuuksia
- kiinteistöä on nykykunnossa mahdotonta myydä
- jos tilanne säilyisi näin, menisi rakennus vuosien myötä aina vain huonompaan kuntoon ja joutuisi aikanaan käyttökieltoon
- sitten lopulta joku siinä saisi kuitenkin uuden kaavan läpi"

(Mikko Vartiainen, Kiinteistö Oy Myyrimäki, 3.9.2021)



Pohjapiirros.
Ilpo Hälvä 1971

Rakennuksessa on ollut alun perin isännöitsijäkonttori, kerhotila, neljä pientä myymälää, grilli ja kiosk.



Ostoskeskukseen
tehdyt muutokset.

Ei merkittäviä
muutoksia.

Uusittuja pintoja
ja yksityiskohtia:

1970–1980
1990–2000
2000–2010

Kari Leppänen
Arkkitehdit Oy 2017

6. Vaihtoehtojen tarkastelut (2018)

Kaavamuutoksen lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: aiemmin hyväksytty ratkaisu, jossa ostoskeskus puretaan, sekä ostoskeskuksen kokonaan säilyttävä ja nyt haettu osittain säilyttävä tarkastelu. (Optiplan Oy 1.6.2018, ote sivuilla 27–30)

7. Kunto- ja korjattavuusselvitys (2023)

Kaavaan on tehty päivitetty kunto- ja korjattavuusselvitys. (Leppänen Arkkitehdit Oy 13.2.2023, ote sivuilla 47–50)

Rakennushistoriallinen selvitys, yhteenveto

Asemakaavamuutosta varten Kuohukujan ostoskeskuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys. (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017)

Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen liikerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta värimaailmaltaan tummasävyinen.

Kulttuurihistorialliset arvot

Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliltään konstruktivismia ja on 1970-luvun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus.



Vaurioita ostoskeskuksen rakenteissa: lahoo, taipumaa, ruostetta ja rapautumista.

TKa 6.5.2022

Vantaan kaupunki on teettänyt selvityksen vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista. Lautakunta poisti ostoskeskusten jaottelun eri koreihin. Rakennusvalvonnan arviona oli luokka 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa) ja yleiskaavoituksen arviona luokka 3 (ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on vähäinen; kiinteistöä voidaan kehittää ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti). (Heikkola, 2014; Rekonen, Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Timo & Viitanen, 2015; Vantaan kaupunkisuunnittelu, Kala 18.5.2015)

Ostoskeskus sai Laatusuositusta – Vantaan ostoskeskukset 1961–1989-selvityksessä luokituksen ”kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä” (Helasvuo & Vainio 2008), mutta inventointi ei ollut kansainvälisesti eikä valtakunnallisesti kattava eikä kohde sisälly Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennussuojelukohteisiin. Kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979-inventointiraportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002).

1972 valmistuneen rakennuksen ulkopuoli, sekä useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Pintojen ja elementtien korjauksia ei ole rakennukseen juurikaan tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Ulkoiset muutostyöt eivät ole tehty muistuttamaan alkuperäistä kovinkaan paljon, vaan julkisivujäsentelyä, väritystä ja materiaaleja on paikoin muutettu. Massoittelu ja suuret linjat ovat kuitenkin ennallaan. Muutostöitä on tehty tiheään ja huolettomasti etenkin sisätiloihin käyttötärpeiden muuttuessa.

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suurellisiin kauppakeskuksiin. Kuohukujan ostoskeskus on pienimuotoinen sisä- ja ulkotilan käsittävä ostari. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. Uomatiellä, Myyrinmäen ostarin molemmin puolin on vastaavan ikäiset ostoskeskukset, joissa yhteneviä piirteitä ovat muun muassa tumma ulkoasu, matala tasakatto ja suorakulmaisuus. Lisäksi 1970-luvun ostoskeskussuunnittelulle tyypillinen yhtenäisen tilan luominen näkyy rakennuksissa sisätilojen muunneltavuutena, sekä ulkotilojen kattamisena. Muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, niin tilaajan pyrkimysten kuin arkkitehdin suunnittelun kannalta. Rakennussuojelun kannalta muunneltavuus ja väliaikaisuus ovat kuitenkin erittäin haasteellisia lähtökohtia. (Ilkkala, Joutsalmi, 2010)

Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon ostoskeskuksen luokitus on RP, rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole suojeltu. Kohde odottaa lainmukaista suojeluratkaisua.

Ympäristöarvot

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsenneilty, mutta kasvillisuudeltaan vaatimatonta. Nykyisin yleisilme on epäsiisti ja levoton. Julkisivuissa on runsaasti markiiseja ja mainoksia, jotka eivät ole keskenään yhtenäisiä.

Virkistys

Tontin vieressä on Kuohuaukio. Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto 200 m, Viherpuisto 300 m ja Raappavuoret 500 m.

Liikenne

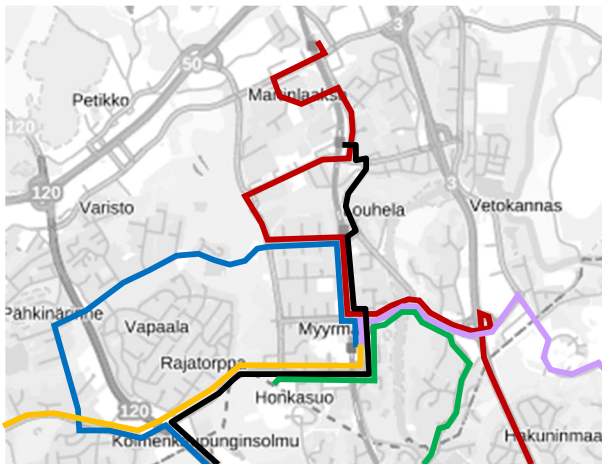
Uomatie on paikallinen kokoojakuu. Sen liikennemäärä on 4 600 ajon/vrk, ennuste 5 600 ajon/vrk ja nopeusrajoitus 40 km/h. Ennuste ei kuvaa tiettyä vuotta, vaan arvioitua liikennemäärää. Kuohukuja on lyhyt päättävä tonttikatu, liikennemäärä 400 ajon/vrk, nopeusrajoitus 30 km/h. Uomatiella on jalankulku- ja pyörätiet ja alikulkua, jonne yhteydet ovat jyrkkiä ja siten esteellisiä. Alikuluissa on kaupungin taidemuseon taideteoksia. Kuohukujalla on jalkakäytävät.

Pysäköinti

Kuohukuja 3:n pysäköintitontilla on nyt 32 autopaikkaa, joista Kuohukuja 5:n asuintalolle on varattu 26 ap (1 ap/asunto) ja Kuohukuja 1:n tontille 18 ap. Kuohukujalla on yleinen pysäköintialue ja kadunvarsipysäköintiä.

Joukkoliikenne

Alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Louhelan asemalle on 360 metriä. Lisäksi on täydentävää bussiliikennettä.



Syksyllä 2023 Myyrmäessä kulkee Kehäradan lisäksi kuusi tiheästi liikennöivää runkobussilinjaa, joista kolme kulkee Louhelan aseman kautta.

- 30 Eira – Kamppi – Munkkiniemi – Pitäjänmäki – Malminkartano – Myyrmäki
- 300 Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Louhelan asema – Myyrmäen asema
- 400 Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Myyrmäki – Louhelan as – Martinlaakso – Vantaankosken as
- 520 Martinlaakso – Leppävaara – Matinkylä*
- 530 Myyrmäki – Jorvi – Espoon keskus – Matinkylä*
- 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari (Rastila M)

*) Liikenne alkaa syksyllä 2023.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Kaavaan on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma.

Jätevesiviemäröinti

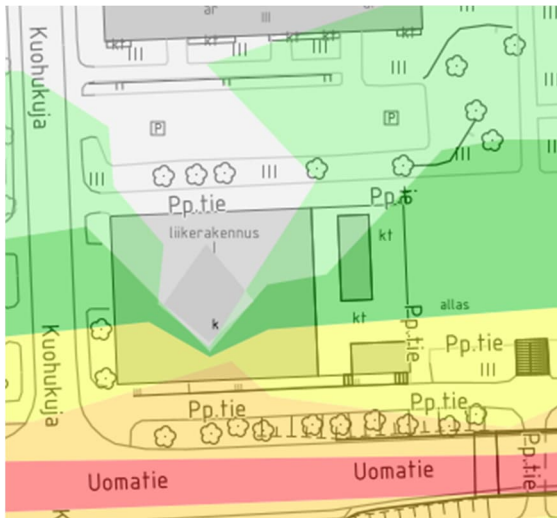
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkyliin ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan ja Pellaksenojaan.

Sähköverkko, kaukolämpö, aurinkoenergia ja maalämpö

Kaava-alueen koilliskulmassa on Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita. Kaukolämpöjohdot kulkevat Kuohukujalla. Tontilla voidaan hyödyntää hyvin myös aurinkoenergiaa ja maalämpöä.



Ympäristöhäiriöt

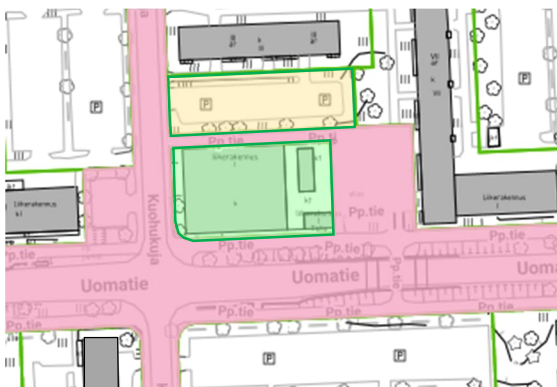
Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä laskeutumisyöhyke asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tiemeluselvitys on esitetty jäljempänä s. 52. Tässä tapauksessa asuntojen ääneneristävyyksivaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

Tiemelutilanne 2021.

Keskiaänitaso LAeq, päivällä klo 7–22

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

Vantaan ympäristökeskus 2021



Maanomistus

Maanomistustilanne.

Maanomistaja	Alue
Myyrmäen Huolto Oy	Kuohukuja 3
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Kuohukuja 1
Vantaan kaupunki	Katualueet

Kaavaa koskevia selvityksiä

- Rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Optiplan Oy 1.6.2018
- Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Sitowice 21.12.2022
- Korjattavuusselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy 28.2.2023

Edelliset ovat luettavissa

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kuohukujan-ostoskeskuksen-kaavatyo-aloitetaan- uudelleen>

ja ne on referoitu tässä kaavaselostuksessa.

Muita selvityksiä

- Olli Helasvuo & Niina Vainio; Laatusuunnitelma – Vantaan ostoskeskukset 1961–1986. Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu, C8:2008
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista, Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015 tiedoksi
- KOy Myyrinmäki; Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus, Suomen Talokeskus Oy 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki; Vesivahingon kosteuskartoitus, Uudenmaan vesivahinkopalvelu Oy 16.3.2016
- KOy Myyrinmäki; Laskelma korjauskustannuksista, 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017

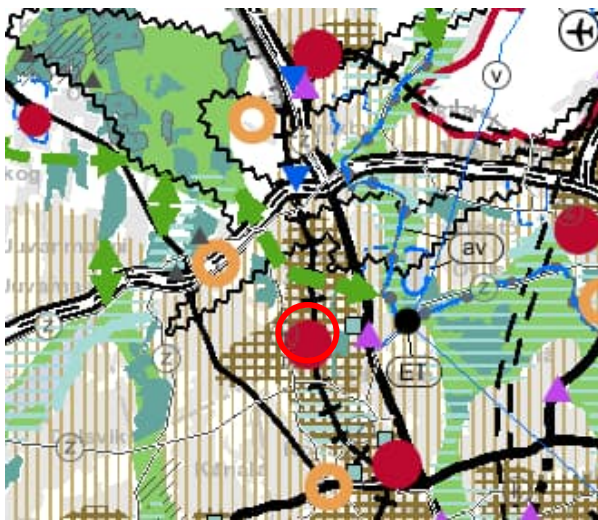
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tähän asemakaavamuutokseen liittyviä tavoitteita

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Ostoskeskuksen arvot ovat paikallisia.



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi erityisesti raideyhteyksille. Kaava-alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020, HHO 24.9.2021)

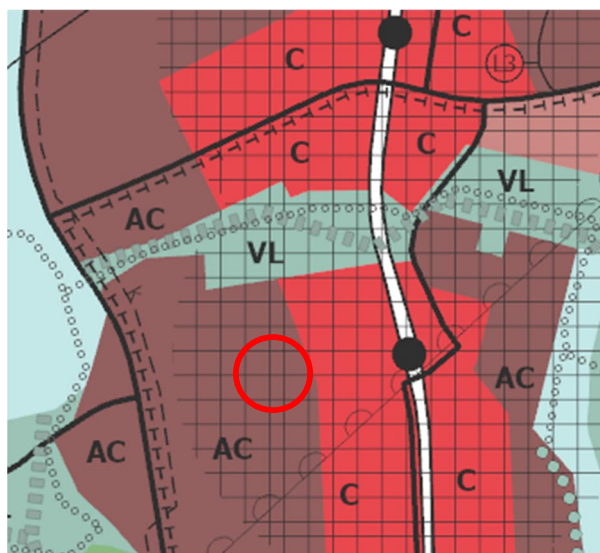
=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunki varautuu 335 000 asukkaaseen eli 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC, kestävän kasvun vyöhykettä ja lentoaseman laskeutumisvyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. (Kv 25.1.2021)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



- AC Kaupunkikeskustan asuinalue.
- C Kaupunkikeskustan alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Kestävän kasvun vyöhyke.
- Ekologinen runkoyhteys.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Rautatieasema.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Pyöräilyn baana.
- Laskeutumisvyöhyke.

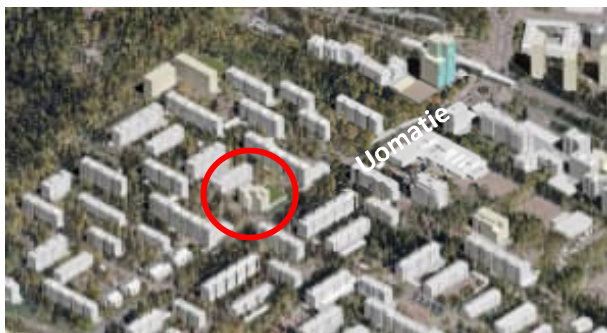


Myyrmäen kaavarunko

Kaavarungossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavarungossa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. (Kh 29.4.2019 § 36)

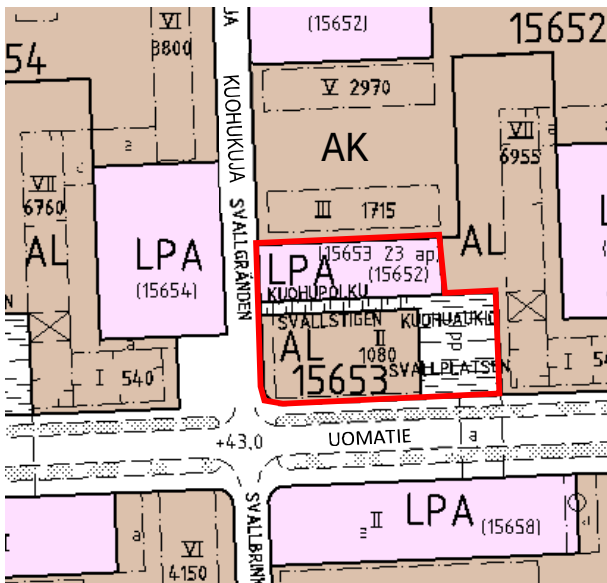
=> Kaavamuutos on kaavarungon mukainen.

A1	Tehokas asuntonuue.
C	Keskustatoimintojen uue.
URB	Urbanin sykkeen uueet.
V	Virkistysuue.
Y	Yleisten rakennusten uue.
VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
P	Keskitetty pysäköinti.



Myyrmäen kaavarungon havainnekuva, ote.

Uomatien varrella kaupunkikuva muodostavat korkeat asuinrakennusten päädyt ja matalat liikerakennusten siivet. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.



Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä katualuetta. (001319, Kv 20.10.1997)

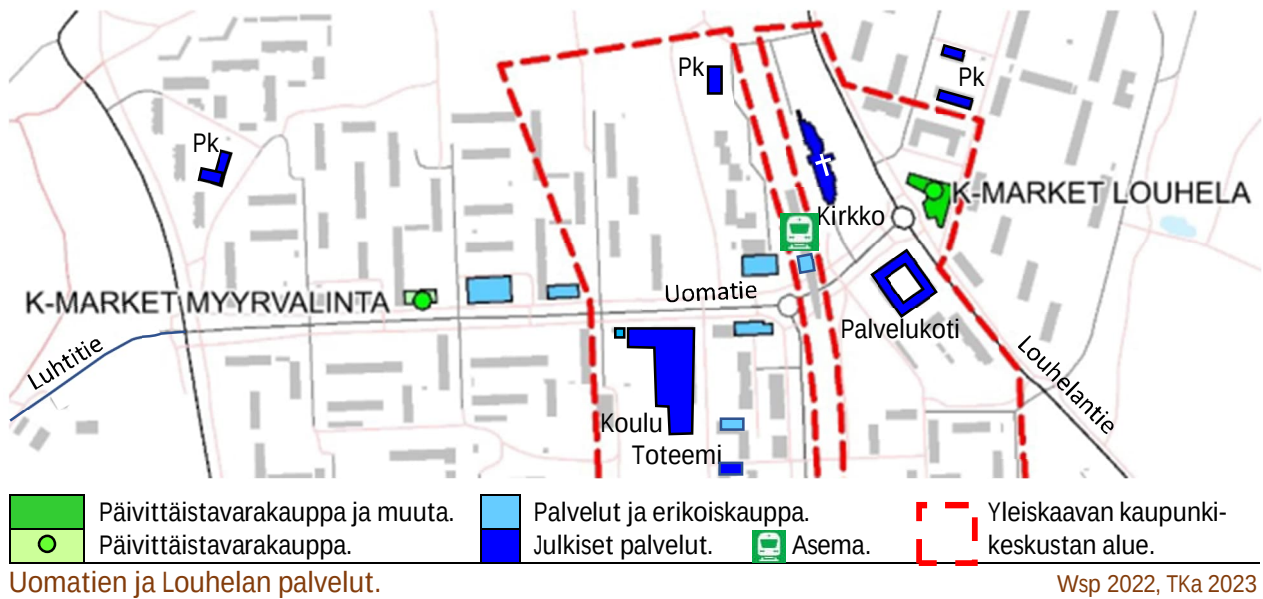
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
UOMAT	Katualue ja kadunnimi.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
a	Katualueen osa, jonka ali on johdettava jalkankulku.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Asuinkortteleissa saa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakentaa palvelutiloja 10 %.

Asuinkortteleissa saa ullakolle rakentaa sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.

LPA-alueelle on rakennettava korttelia 15653 varten 23 autopaikkaa.

Kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen.

Tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

(Kv 18.6.2018, 10.10.2022)



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

(HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja sijaitsee lähellä Louhelan rautatieasemaa.

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia

Vantaa on innovatiivinen, rohkea, rento ja viihtyisä, kestävyiden ja kiertotalouden 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. (Kv 31.1.2022)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2023

Kaavoitetaan asutokerrosalaa 240 000 k-m².

Kaavan strategian tavoite: Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki.

=> Kaava tuottaa asumista 3 175 k-m², noin 75 asuntoa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys. (Kv 15.11.2010)

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Ostoskeskus sijaitsee avaralla paikalla. Panoraama Uomatieltä.

TKa 4.5.2022

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Edellinen asemakaavamuutos 002364

Kiinteistö Oy Myyrinmäki haki asemakaavamuutosta 29.9.2017 siten, että ostoskeskus purettaisiin ja sen tilalle rakennettaisiin asuin- ja liiketalo. Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 hyväksyi kaavoitusohjelman 2018. Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 3.2.2018. Kaavaan järjestettiin osallistuminen 1.2. – 2.3.2018 ja asukastilaisuus 12.2.2018 sekä Asunto Oy Myyrinmetsälle (Kuohukuja 5) erillinen kuuleminen 1.6. – 3.8.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus 14.6.2018. Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019. Kaupunginvaltuusto 18.5.2020 hyväksyi asemakaavamuutoksen. Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaavapäätöksen. Kaupunginhallitus 20.9.2021 hyväksyi valituslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus 8.11.2021 ei tutkinut kaupungin valituslupahakemusta, koska se myöhästyi.

Tämä asemakaavamuutos 002504

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 ja 17.1.2023 hyväksyi kaavoitusohjelmat 2022 ja 2023. Kiinteistö Oy Myyrinmäki 21.3.2022 haki asemakaavamuutosta uudelleen siten, että tontin länsiosaan rakennettaisiin asuin- ja liiketalo ja ostoskeskuksen itäosa säilyisi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavamuutos sisältyi kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan 2022 (Kala 18.1.2022).
- Uutinen Myyr York Timesissä 19.2.2022 "Kuohukujan ostarin kaavoitus alkaa uudelleen".
- Kaavoituksen alkaminen ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022 ja Vantaan Sanomissa 2.4.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin 28.3.2022, tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 5.4.2022. Mielipiteet pyydettiin 2.5.2022 mennessä.
- Asukastilaisuus Teams-kokouksena 11.4.2022 klo 17–18.
- Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.3.2022 esitetty alustava luonnos ja kaavan rajaus.

Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa saadut mielipiteet

1. Yksityishenkilö, 29.3.2022

"Alla oleva viesti liitteineen kiersi minun tietoon tässä aamusella.

Ihan hemmetin hyvä, että tuosta homeloukosta päästään eroon, ja alue kehittyy. Pakko kuitenkin sen verran ihmetellä, että mikä mahtaa olla ajatuksena poistaa alikulut Uomatieltä? Alikulut ovat osa turvallista koulureittiä uomatien pohjoispuolelta Uomarinteen kouluun. Jos alikulut poistetaan, päätyvät polven korkuiset lapset toikkaroimaan uomatielle, jossa on myös jonkin verran raskaampaa liikennettä. Onko tämä vain jäänyt huomaamatta, sillä minun on vaikea uskoa tämän olevan kenenkään tahtotila, tai hyvän kaupunkisuunnittelun mukaista? Esimerkiksi tänä talvena lumikuormat hankaloittivat merkityksellisesti näkyvyyttä suojateille, ja ilmastonmuutoksen myötä, runsaslumisia talvia on odotettavissa myös tulevaisuudessa sademäärien kasvaessa. Toki turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi hidastein, mutta en näe mitään perustetta, miksi tässä tilanteessa olisi fiksua maksaa niistä, kun olemassa olevat rakenteet toimivat paremmin. Mikäli siltarakenteet vaativat kunnostustoimia, mielelläni kuulisin hintalapun, jonka painoarvo on korkeampi verrattuna koulureitin turvallisuuteen.

Lisäksi alikulujen poistaminen ei noudata mitenkään vihreää liikennesuunnittelua, vaan tulee heikentämään autoliikenteen sekä kevyen liikenteen sujuvuutta.

Koitan päästä tuolloin Teamsiin paikalle, ja tulen tämän kysymyksen esittämään. Jos nyt kuitenkin käy niin, etten pääse paikalle, toivon teidän ottavan tämän keskusteluun omatoimisesti."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamutoksesta.

2. Rejlers Finland Oy, 30.3.2022

"Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

3. Yksityishenkilö, 31.3.2022

"1) Miksi rakentaa 8 kerroksinen talo keskelle 3- ja 5-kerroksisten talojen keskelle.

2) Miksi turvallisuutta halutaan vaarantaa poistamalla alikulku? Muutenkin Uomatie on vilkasliikenteinen joukkoliikennekatu ja Uomarinteen koululle on paljon pieniä kulkijoita. Alikulut on säilytettävä ehdottomasti :)"

=> Vastaus: 1. Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. 2. Alikulut rajataan pois kaavamutoksesta.



Ostoskeskus Uomatien suuntaan. Vain osa julkisivusta on avointa liiketilaa.

TKa 4.5.2022

4. Yksityishenkilö, 1.4.2022

"Huomasin ilokseni, että Kuohukujan ostoskeskuksen asemakaavamuutos käynnistyy uudelleen. Tähän liittyen halutaan poistaa kaksi alikulkua. Voisitteko avata tätä vähän? Millä tavoin katua peruskorjataan ja miksi tasauksia parannetaan? Onko alikuluista luopumiselle vaihtoehtoa, ovatko ne säilytettävissä?"

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

5. Yksityishenkilö, 6.4.2022

"Olen Vantaan Sanomista kauhulla seurannut, kun Kuohukujan ja Uomatien kulmauksessa olevasta rakennuksesta on kirjoitettu "puretaan"; ollut toiveikas, kun "on valitettu alimpaan oikeusasteeseen" ja ilolla seurannut, kun "valituslupa seuraavaan oikeusasteeseen myöhästyi". Ja nyt taas rakennuksesta kirjoitetaan..."

Olen muuttanut Myyrmäkeen xxx keväällä 1973 opiskelijan alivuokralaiskämpästä Helsingistä. Xxx mukaan yhdessä Myyrmäestä xxx hankkimamme asunto oli rakennettu Myyrmäen metsästysseuran maille, jossa 2022 alkuvuodestakin kettu tuli vastaan Uomatien ja Raappavuorentien risteyksessä lähtiessäni hiihtämään Petikon lenkkiä noin klo 6. Myös olen kartoittanut mustikka-paikan em risteyksen lähelle ajalle, jolloin en ehkä enää kykene kauemmas mustikkaan – tosin nyt pelottaa, että paikka turmellaan, kun paikan Raappavuorentien puolelta on kaadettu puita.

Uomatien pohjoisreunaa kokonaan tarkasteltaessa silhuettissa on matalat rakennukset ja parin kolmen talon pääty – harmoonista. Kuohurinteestä pohjoiseen katsottaessa Kuohukujan varressa olevat rakennukset kohoavat hieman toisiaan korkeammiksi ja takaa näkyy puita, taivasta ja kohoavia lentokoneita. Uomatien ja Kuohurinteen kulmassa oleva vesiallas on ainoa virkistystä tuova kohde – ja toiminut myös veden vaarojen opetuspaikkana xxx (olen toiminut xxx).

Espoossa asuva ja Helsingissä työskentelevä työkaveri kehui Kuohukujan ostoskeskuksessa olevan Kotipizzan hyvää saavutettavuutta: on käynyt hakemassa pizzoja illalla harrastusten jälkeen.

Mielipiteeni on, että Kuohukujan ja Uomatien kulmauksessa oleva rakennus ja sen luoma tila-vaikutelma asuinalueeni ympäristöön säilyy sellaisenaan."

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue ja kestävä kasvun vyöhykettä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Kettu- ja mustikkapaikka ei sijaitse kaava-alueella. Kotipizza on poistunut, sen paikalla on uusi pizzeria ja lähistöllä on muitakin pizzerioita.

6. Teams-kokous, 11.4.2022, 17.00–18.00, paikalla 21 henkeä.

Keskustelupalsta

1. Tai siis levennetään niin paljon kuin pystytään eteläsuunnassa.
2. eli uuden talon ikkunoista näkee suoraan Kuohukuja 5:n parvekkeille, huoneisiin.
3. Koskeeko se hallinto-oikeuden päätös vain sitä edellistä asemakaavaa vai rakennuksen säilyttämistä? Eli voiko kaupunki nyt selvityksillään ohittaa tuon vaatimuksen säilyttämisestä?
4. Otetaanko kaavoituksessa kantaa, tuleeko vuokra- vai omistusasuntoja?
5. Miten on järjestetty rakennusaikainen pysäköinti?
6. Eiköhän väliaikainen pysäköintikin pitäisi miettiä ennen kuin ongelma on päällä.
7. eikö nykyisissä suosituksissa ole todettu lattialämmitys suureksi energiasyöpöksi?
8. Ei, pääasiallisena lämmitysmuotona lattialämmitys on merkittävästi tehokkaampi tavalliseen radiaattorilämmitykseen verrattuna.

Muuta keskustelua

9. Keskusteltiin alikulkujen tarpeesta, niitä käyttävät koululaiset.
10. Toisaalta mäet vanhemmalle väelle hankalia.
11. Levennetäänkö keskisaarekkeita? – Kyllä.
12. Alikuluissa on taideteoksia.
13. Kaadetaanko pysäköintitontin koivut?
14. Montako asuntoa tulossa? Minkä kokoisia?
15. Ostoskeskus on huonossa kunnossa, myös perustus.
16. Miten järjestetään väliaikainen pysäköinti?
17. Onko kerrostalo muuttunut? – Vain asuntojakauman osalta.
18. Varjostaako enemmän? – Ei, koska rakennusmassa on sama.

=> Vastaus: Hallinto-oikeuden päätös koskee sitä asemakaavaa, josta valitus on tehty. Asemakaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuotoa, kokoja, huoneistojakaamaa eikä lämmitystapaa. T2H toteuttaa omistusasuntoja. Rakennustyön aikaisesta pysäköinnistä laaditaan toteutussuunnitelma. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Koivut kaadetaan. Asuntoja tulee noin 75 kpl.

7. Yksityishenkilö, 16.4.2022

"Esitän kirjallisena kommenttina asian jonka jo toin esiin suullisesti Kuohukujan asemakaavamuutoksesta 11.4.2022 järjestetyssä TEAMS-yleisökeskustelussa - ettei vain jäisi vaille huomiota. Minusta vaikuttaa uskomattomalta, että suunnitellun kerrostalon ympärille voisi rakentaa esitetyllä tavalla lisää parkkipaikkoja. Nykyisten talojen pihat ovat niitä jo ennestään täpö täynnä. Netistä löytyvästä materiaalista Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 002504 Kuohukuja 28.3.2022 on sivulla 5, sivun oikeassa alakulmassa kuvattuna pohjoispuolen näkymä, jossa yksi auto näyttäisi sijaitsevan kuin parkkitalon ylimmässä kerroksessa. Vieressä olevaan tasanteeseen näyttäisi olevan korkeuseroa. Tilaisuuden vetänyt esitelmöitsijä ei maininnut tästä seikasta mitään, mutta näin tilaa varmasti löytyisi. Miltähän parkkitalo näyttäisi pohjoispuolen matalassa vain 3-kerroksisessa talossa asuvien ikkunoista käsin?

Minulla oli aikoinaan, jo 1970-luvun lopulla tilaisuus käydä katsomassa, millaista asuntorakentaminen on Torontossa Kanadassa. Enoni asusteli siellä suomalaisittain huomattavan korkeassa talossa, in a tall building, jossa asukkaiden parkkipaikat oli sijoitettu talon perustuksiin maan alle. Pihamaalla oli tilaa ja sinne oli saatu sijoitettua yhteiskäytössä oleva uima-allas. Myyrmäkeen on rakennettu paljon lisää taloja sen jälkeen kun muutin tänne, ja joka talon ympärille tulee aina vain lisää parkkipaikkoja, kuin maata riittäisi loppumattomiin. Ei ole kivaa tämän tyyppinen suunnittelu. Sietäisi Myyrmäessäkin harkita parkkipaikkojen siirtämistä maan alle ainakin jos vaihtoehtona on niiden laittaminen alimmissa kerroksissa asuvien nenän eteen silmän korkeudelle."

=> Vastaus: Pysäköintipaikat mahtuvat pääosin pysäköintitontille ja osin hankkeen omalle tontille. Pysäköintitontilla on pääosin Kuohukuja 5:n maantasopysäköinti, joka sijaitsee talon tasalla, mutta vain noin 1,4 metriä ostoskeskuksen tonttia korkeammalla. Pysäköintipaikka maksaa maan tasossa

noin 2.000 €/kpl, mutta maan alla noin 50.000 €/kpl. Lisäksi ajoluiska vaatii tilaa ja talon alle sijoitettuna autopaikat rajoittaisivat asutosuunnittelua. Tontille tulee vehreä piha.

8. Yksityishenkilö, 26.4.2022

"Todellako haluatte muuttaa asuinalueen viihtyvyyttä rakentamalla sinne epäsoveliaan liian korkean kerrostalon. Sekä poistaa turvallisesti alikulut. Ei ole mitään järkeä muuttaa alueen yleisilmettä, kun nyt se on viihtyisä asuinalue. Sitten kun lapsia alkaa jäädä autojen alle, niin otetaanko alikulut uudelleen käyttöön. Aivan järjen vastaista toimintaa. Kuka ottaa vastuun seurauksista?"

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Uomatiellä on molemmien puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Yleiskaavassa alue on kestävä kasvun vyöhykettä. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

9. Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 27.4.2022

"Kaavamuutokseen 002504 sisältyy esitys kahden Uomatien jalankulkijoiden alikulun poistamisesta kaavasta. Pidämme esitystä alikulkujen poistamisesta huonona ja katsomme, että alikulut tulisi edelleen sisällyttää kaavaan ja säilyttää myös Uomatien korjausten yhteydessä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suuri alakoulu, johon tulee oppilaita myös Uomatien pohjoispuolelta. Muutoinkin Uomatien puolelta toiselle kulkee paljon lapsia ja mm. hitaammin liikkuvia ikäihmisiä. Alakouluikäisillä lapsilla ei ole aikuisten tasoista kykyä seurata ja arvioida liikennettä, jolloin alikulut muodostavat turvallisen reitin siirtyä Uomatien puolelta toiselle. Kaava-alueen aineistossa on katsottu alikulkujen olevan vähäisellä käytöllä, mutta lähialueen asukkaan silmin ei ole tehtävissä tätä havaintoa.

Uomatien ylittävien suojateiden välialueiden leventäminen ei paranna riittävällä tavalla tietä ylittävien lasten turvallisuutta, koska se ei muuta lasten kykyä arvioida ja havainnoida liikennettä. Alikuluille vaihtoehtoinen todennäköisesti riittävän turvallinen ratkaisu olisi tehdä kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevista suojateista valo-ohjattuja. Tällä olisi kuitenkin todennäköisesti ei-toivottu vaikutus liikenteen sujumiseen varsinkin Uomatien liikennemäärien lisääntyessä, kun liikenneyhteys Varistosta Luhtitien kautta Uomatielle avautuu ja liikenne Uomatiellä tämän myötä lisääntyy.

Kaavamuutoksessa on asetettu tavoitteeksi nykyisen Kuohukujan ostoskeskuskiinteistön itäosan säilyttäminen ja korjaaminen. Tavoite on hyväksyttävissä. Ostoskeskuksen itäosan säilyttäminen tulisi kuitenkin sisällyttää kaavaan velvoittavana kaavamääräyksenä."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

10. Yksityishenkilö, 27.4.2022

"Vireillä olevan kaavamuutoksen 002504 osalta haluan todeta, että suunniteltu kerrostalo on kooltaan 8 asuinkerrosta + ullakotilat (saunaosasto ja tekniset tilat). Ymmärtääkseni esitys poikkeaa hylätystä versiosta ullakkotilojen osalta eli rakennus on aikaisempaa korkeampi. Ensisijaisesti vaadin maksimi kerrosmäärän asettamista viiteen, jotta istuu paremmin valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Toissijaisesti toivon, että meille naapureille esitetään päivitetty varjostus mallinnuksen tulos.

Vastustan voimakkaasti suunniteltuja alikulkujen poistoja. Muualla Suomessa tutkitaan miten voidaan rakentaa alikulkuja turvallisuuden lisäämiseksi, niin Vantaa purkaa olemassa olevia! Kyseiset alikulut ovat alakoulun läheisyydessä ja turvaavat pienten koululaisten koulutien. Toki tuovat turvaa myös kaikille muillekin, erityisesti iäkkäille tai liikuntarajoitteisille liikkujille. Uomatiellä ajetaan ajoittain huomattavia ylinopeuksia ja kyseessä joukkoliikennekatu lukuisine bussivuoroineen. Jatkossa Pähkinärinteestä tuleva runkolinja kulkee Uomatietä pitkin. Uomatie/Kuohurinne/Kuohukuja risteyksessä pysäkillä oleva linja-auto peittää täydellisesti näkyvyyden suojatiellä kulkevalta. Lisäksi lumisena talvena (kuten 2022), lumikasat olivat nii korkeat, että autosta käsin ei ollut mitään mahdollisuutta havaita suojatietä lähestyvää lasta."

=> Vastaus: Hanke ei enää sisällä ullakkosaunaa. Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset kerrostalot. Niissä on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi, sekä ullakkotiloja. Varjostus selvitys sivuilla 51–52. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

11. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 28.4.2022

Sähköverkko: Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 28.4.2022 => Nro 20

"Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Kuohukujalle ja Uomatielle 1969. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon hulevesiviemäreiden siirroille on tarvetta Uomatiellä ja Kuohuaukiolla, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä."

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

13. Vantaan kaupunginmuseo, 28.4.2022

"Museo on esittänyt mielipiteensä aluetta koskevasta aiemmasta kaavoituksesta (nro 002364) niin osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa (1.2.2018 päivätty mielipide VKM/026/2018) kuin asemakaavan ehdotusvaiheessa (11.1.2019 päivätty lausunto VKM/016/2019).

Kuohukujan ostoskeskusta koskevissa selvityksissä ilmenee, että rakennus on arkkitehtonisesti harvinainen, alueelleen tyypillinen ja aikansa edustava rakennus, jossa on hyvin näkyvissä alkuperäiset suunnitteluihanteet ja alkuperäiset materiaalit. Rakennuksessa on säilynyt näihin päiviin liiketoimintaa ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohjoisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä.

Museo totesi mielipiteessään, että selvityksissä todettujen arvojen perusteella ostoskeskuksen suojeluperusteet täyttyvät koko rakennuksen osalta. Kaavatyön aikana tehtiin vielä selvitys "Ostarien uudet konseptit" (Optiplan Oy 1.6.2018), jossa visioitiin uutta käyttöä muun muassa Kuohukujan ostoskeskukselle. Selvityksessä todettiin, että "etenkin rakennuksen itäpääty yhdessä aukion kanssa on tärkeä". Kaavatyössä, jossa ajettiin eteenpäin purkavaa vaihtoehtoa, museo näki, että osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittäminen voisi olla kompromissiratkaisu, jossa saataisiin rakennukseen liittyviä arvoja säilytettyä jonkin verran.

Uudessa asemakaavatyössä tavoitteeksi on asetettu itäosan säilyttävän vaihtoehtoon tutkiminen. Museo pitää tavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tule kaavan tavoitteen toteutuessa kokonaan suojelluksi. Kaavaprosessin aikana tulee teettää selvitys, jossa tutkitaan itäpäädyn rakennusosien korjattavuus, jotta osittaisen suojelun laajuus pystytään määrittelemään koskemaan alkuperäisenä säilyvää osaa rakennuksesta. Selvityksen tavoitteena on, että sen avulla pystytään määrittämään rakennuksen osalle asemakaavaan tarkoituksenmukainen suojelumerkintä määräyksineen.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä."

=> Vastaus: Aiempi kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.5.2020 ja kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa 27.8.2021. Valituslupahakemus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.9.2020 ja hylättiin myöhästymisen vuoksi Korkeimmassa hallinto-oikeudessa 8.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus katsoi, että rakennus on heikkokuntoinen, mutta säilytettävissä ainakin



Naapuritontilla on K-market Myyrvalinta ja Asunto Oy Myyränniitty, Uomatie 15.

TKa 6.5.2022

itäosaltaan. Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole kansainvälisiä eikä kansallisia eikä maakunnallisia arvoja, vaan paikallisia erityisiä arvoja. Rakennus on pääosin varastokäytössä. Tehty korjattavuusselvitys. Kaavaa on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja sille annetaan suojelumääräyksiä.

14. Yksityishenkilöt (2), 29.4.2022

"Asumme xxx asuntoyhtiössä. Huoneistomme sijaitsee vastapäätä Kuohukujan vanhaa ostoskeskusta ensimmäisessä kerroksessa xxx-portaassa. Mikäli uuden asemakaavan mukainen kerrostalo toteutuu kahdeksan (!?) kerroksisena varjostaa uusi kerrostalo huoneistoamme merkittävästi talvi-, kevät- ja syysaikaan auringon ollessa alhaalla. Lisäksi maisema muuttuu, eivätkä komeat vanhat koivut, jotka kaadettaneen parkkitalon tieltä, ilahduta ja virkistä näköalaa ikkunoistamme. Vanhat puut ovat tärkeitä ja arvokkaita sekä esteettisesti, että myös lintujen ja hyönteisten elinympäristöinä. Asuntomme arvo heikkenee, kun ympäristöstä katoaa mieltä rauhoittavaa luontoa, joka korvataan betonimöhkäleellä.

Myyrmäessä on ja sinne aiotaan rakentaa koko ajan lisää näitä korkeita, jopa 16 kerroksisia uusia "pilvenpiirtäjiä". Mielestämme tämä ei ole oikea suunta. Emme syntyperäisinä myyrmäkeläisinä halua, että kotiseutomme muuttuu Myyr Yorkiksi kaikkine lieveilmiöineen, joita nyt jo on havaittavissa ympäristössä. Yöllistä rauhan häirintää, epämääräisiä henkilöitä taloyhtiömme turvakamerissa jne.

Jos asuinkerrostalo tälle tontille on pakko sijoittaa, eikö se voisi olla edes matalampi, max. 3-7 kerrosta, kuten ympäröivätkin talot. Itse ostoskeskuksen tulisi säilyä kunnostettuna ja muistona meille 70-luvun lapsille.

Pyydämme huomioimaan nämä asiat kaavamuutosta ja rakennusta laatiessanne."

=> Vastaus: Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit. Tehty varjostusselvitys, varjostus on hetkellistä. Kaupunki kasvaa. Yleiskaavassa alue on rautatiehen liittyvää kestävä kasvun vyöhykettä. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

15. Yksityishenkilö, 1.5.2022

"Avoimuus ystävällisyys ja turvallisuus.

Kuohukujan Uomatien alue on ollut avoin ystävällinen ja turvallinen. Nyt nämä arvot uhkaavat tuhoutua ehdotetussa muutoksessa. Ehdotus ei istu paikan imagoon; liian korkea rakennus, ahdas ja perinteet tuhoava. Tontti on liiketontti jonka tulee palvella lähialueen asukkaita. Tarvitaan uudistunut lähipalvelukeskus. Ei uusia asuntoja.

Eikö tontin suunnittelu pitänyt tehdä kokonaan uudestaan?

Millä perusteilla Kuohupolku aiotaan liittää tonttiin? Mielestäni Kuohupolku tulee ehdottomasti pitää kaupungin hallussa ja omistuksessa.

Millä perusteilla kaksi alikulkua on tarkoitus poistaa? Mielestäni ne ovat perusta turvalliselle liikenteelle Uomateillä. Niiden olemassaoloa ei tule vaarantaa uudisrakentamisella.

Alueen uudistamiseen tarvitaan ideointi- ja suunnittelukilpailu jonka perusta on; uudista lähi-alueen asukkaita palvelevaksi keskukseksi.

Ideat, tulevaisuuden palvelukeskus, yksityisiä ja kunnallisia palveluita.

Korjattuun ja modernisoituun liikekeskukseen tulee saada kunnallisia ja yksityisiä palveluita. Kunnan tulee pakkolunastaa kiinteistö jos kiinteistön omistaja ei pysty kiinteistöä modernisoimaan asiallisesti palvelukeskukseksi.

Me kaikki lähiasukkaat olemme veromarkkamme kaupungille maksaneet. Nyt on aika vihdoinkin saada muutama veroeuro takaisin Myyrmäkeen hyödyntämään päivittäistä elämäämme.

Toivottavasti saamme, vihdoinkin lähipalveluita Myyrmäkeen Kuohukujalle. Me emme tarvitse lisää palvellettavia vaan modernia palvelua, lähipalveluita hybermodernissa keskuksessa kaiken ikäisille.”

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Ostoskeskus on pääosin varastona. Tontille jää ja tulee myös liiketilaa. Kuohupolulle tulee tontin liikennettä ja sillä säilyy jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Kaupungilla ei ole tarvetta ostoskeskukseen omille palveluille eikä siten tarvetta eikä oikeuttakaan pakkolunastukseen. Kaupunki keskittää omat palvelunsa Myyrmäen keskusta.

16. Yksityishenkilö, 1.5.2022

”Asemakaavamuutos kaatui jo kertaalleen kun siitä tehty valitus meni läpi hallinto-oikeudessa. Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään 27.8.2021, että ostoskeskus, jota kaupunki esitti korvattavaksi asuinkerrostalolla, on huonokuntoinen, mutta että sen osittain säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Vantaan kaupunki tulkitsee mielestäni Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä väärin, kun se haluaa nyt purkaa ison osan ostoskeskusta ja rakentaa tilalle korkean asuinkerrostalon. Mielestäni hallinto-oikeus tarkoittaa osittain säilyttävällä korjaamisella sitä, että koko ostoskeskus on säilytettävä mutta koska se on osin huonossa kunnossa, niin osittain joudutaan rakentamaan kokonaan uutta rakennetta mutta niin, että se ulkoasultaan muistuttaa vanhaa ostoskeskusta. Vantaan kaupunki ei noudata mielestäni hallinto-oikeuden päätöstä, kun se nyt aloittaa lähes saman jo kertaalleen kaatuneen kaavoitusprosessin alusta ja esittää ostoskeskuksen purkamista suurimmalta osin.

Toisekseen Vantaa esittää liian korkean asuinrakennuksen rakentamista purettavan ostoskeskuksen osan paikalle. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueella on VII ja III korkuisia taloja. Myyrmäen kaavarungossa sallitaan alueelle VIII korkuista täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.3.2022 kuitenkin todetaan, että purettavan ostoskeskuksen paikalle ollaan rakentamassa 8. kerroksista asuinkerrostaloa, jonka lisäksi tulevat vielä ullakkotilat eli saunaosasto ja tekniset tilat, yhteensä siis yhdeksän kerrosta. Tämä tarkoittaa, että uusi rakennus olisi kaksi kerrosta korkeampi kuin mikään alueen nykyisistä rakennuksista. Mielestäni asemakaavamuutoksessa tulkitaan Myyrmäen kaavarunkoa nyt virheellisestä. On noudatettava tuota kaavarunkoa max VIII ja sen päälle saa tulla vain hissien konehuoneet, jotka käsittääkseni nykytekniikalla eivät kyllä enää vaadi lisäkerrosta. Kaikken parasta olisi, että alueelle ei sallittaisi rakennettavan sen korkeampia taloja kuin mitä nykyiset talot ovat eli max. VII kerrosta.

Kolmantena kohtana haluan tuoda esille huoleni alikulkujen poistamisen suhteen. Uomatien liikenne tulee piakkoin kasvamaan huomattavasti nykyisestä, kun Luhtitien jatke Varistoon avautuu ja Uomatien kautta tulee suora ajoyhteys Myyrmäestä Varistoon ja Vihdintiellä. Tässä tilanteessa pitäisi uusilla kaavaratkaisuilla lisätä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta, eikä vähentää liikenneturvallisuutta poistamalla kaksi vilkkaassa käytössä olevaa nykyistä alikulkua. Se joka sanoo ettei alikulkua käytetä, ei kyllä alueella varmaankaan asu, sillä kyllä noita molempia alikulkua alueen ihan kaiken ikäiset asukkaat todella paljon käyttävät.”

=> Vastaus: Ostoskeskuksesta suojellaan arvokkain itäosa. Hallinto-oikeus ei edellyttänyt kopion tekemistä, jolla ei ole alkuperäistä arvoa. Uomatiellä molemmin puolin on 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi, ja ullakoilla konehuoneet. Ullakolle ei tule saunaa, mutta kylläkin ilmastointikone. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

17. Yksityishenkilöt (2), 1.5.2022

”Haluamme ilmaista mielipiteemme Kuohukuja 1:n rakentamissuunnitelmaan. Olemme tutustuneet ehdotettuun rakennuskompleksiin kyseessä olevan liikerakennuksen paikalle.

Ehdotuksessanne kerrotte, että kerrostalo tulee olemaan 8. kerroksinen, mutta katolle tulevasta sauna- ja terassitilasta ei ole selkeästi mainittu, että talo tulee olemaan 9. kerroksinen. Tästä johtuen talo tulee olemaan paljon korkeampi kuin nyt lähistöllä sijaitsevat kerrostalot. Lisäksi se tulee viemään avaruuden tunnun ja varjostamaan liiaksi vieressä olevia asuintaloja ja joihinkin asuntoihin ei tule pääsemään suoraa auringonvaloa ollenkaan. Epäselväksi on myös jäänyt minkä tyyppistä asumista tulevaan rakennukseen ollaan suunnittelemassa, omistus-, vuokra, asumisoikeus, vai mitä? Vuokra-asumista ei tällä alueella tule missään nimessä enää lisätä. Alue on muutenkin jo niin täyteen rakennettu ja häiriökäyttäytyminen on huomattavasti kasvanut ja rauhattomuus alueella on lisääntynyt voimakkaasti. Tästä johtuen olemme vakavasti miettineet muuttoa muuhun lähikuntaan.

Lentomelukin tulee alueella kasvamaan lisääntyvän lentämisen vuoksi voimakkaasti, ja koska rakennus on niin korkea se tulee luomaan ääniheijastumia nykyisten rakennusten väliin, jolloin lentomelun määrä nykyisissä asunnoissa kasvaa entisestään. Lentoliikenne on nyt koronan jälkeen palautumassa entiselleen ja tulevaisuudessa lisääntymään voimakkaasti, jolloin lentämisestä aiheutuva meluhaitta tulee kasvamaan entisestään.

Piirustuksien mukaan kaavaillut autopaikkojen määrät eivät tule mahtumaan suunniteltuun tilaan ja esim. lumen auraukselle ei jää riittävästi tilaa. Autojen ajaminen suunnitelluille parkkipaikoille ei tule onnistumaan ja tiedätte varmaankin miksi? Ehkä teillä joillakin on tästä omakohtaisia kokemuksia.

Kaiken järjettömyyden huippu on suunnitelmanne / ajatuksenne poistaa Uomatieltä valmiiksi rakennetut alikulkutunnelit, jotka palvelevat erinomaisesti lähellä olevaa koulua, jossa on ala-aste. Muualla pääkaupunkiseudulla ollaan rakentamassa kalliilla rahalla näitä vastaavia alikulkutunneliteita pienille koululaisille, jotka turvaavat heidän turvallisen koulutiensä.

Vastustamme jyrkästi kaavailtua rakentamista.”

=> Vastaus: Ullakkosaunaa ja kattoterassia ei rakenneta. Uomatiellä molemmin puolin on 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Tehty varjostusselvitys, varjostus on hetkellistä. Asemakaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuotoa eikä asuntojakaumaa. T2H rakentaa omistusasuntoja. Lentomelutaso sallii asuntorakentamista. Autopaikat on mitoitettu normaalisti. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

18. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 2.5.2022

Ei lausuttavaa.



Ostoskeskuksen käytävä ja terassi.



TKa 6.5.2022

19. Yksityishenkilö, 2.5.2022

"Uomatien alikulut ovat tarpeelliset ja jatkuvassa käytössä toisin kuin teems-palaverissa esitettiin. Siinä ei kuitenkaan kerrottu milloin tutkimus on tehty ja tutkimuksen viralliset tulokset. Kerrottiin niiden olevan vähäisellä käytöllä

Alueella on kaksi koulua ja myös rollaattoriväkeä. Alikulkujen poisto tuo turvattomuutta heidän liikkumiseensa etenkin, kun liikenne tulee lisääntymään Luhtitien jatkuessa Uomatielle. Luvattiin keskiseisakkeita, mutta tie on kapea ja seisakkeita ei saada niin leveiksi, että esim. lastenvaunuja työntävä tai rollaattorilla liikkuva voisi turvallisesti siinä odottaa tien ylipääsyä tai saamatta vaatteilleen autojen kuraroiskeita."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

20. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 3.5.2022 => Nro 12

"Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Kuohukujalle ja Uomatielle 1969. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon hulevesiviemäreiden siirroille on tarvetta Uomatiellä ja Kuohuaukiolla, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä."

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

21. Yksityishenkilö Eräkujalta, 3.5.2022

"Kuohukujalle 1-3 suunniteltu kerrostalo vaikuttaa ympäristöönsä sopimattomalta eikä ole linjassa vanhempien alueella olevien talojen kanssa. Erityistä on, että juuri Uomatien tämänpuoleinen alue on Laaturakenteen oman aikansa samanlaisten talojen ansiosta yhtenäinen ja väljä harmoninen asuinalue. Sitä ei pitäisi pilata täysin erilaisella massiivisella talolla, joka tungetaan väliin. Se varjostaa ja rikkoo yhtenäisyyden. Kerrosluku on aivan liian korkea ja parvekkeiden läpinäkyvyys tekisi epäsiistin vaikutelman. Asuntojen koon pitäisi myös olla suurempi - ei pieniä asuntoja enää. Ennen aukio ostoskeskuksen edessä oli siisti ja kaunis suihkulähteinen, miksi kaupunki laiminlyö tällaisia aukioita, jotka ennen olivat kauniita ja hyvinhoidettuja - nyt ainoastaan rakennetaan vimmalla uutta ja tiheään ja jätetään hoitamatta muut asiat. Esteettisyys on tärkeä arvo – myös Myyrmäessä ja Martinlaaksossa! Uomatien alikulkua ei pidä poistaa eikä ympäristöä muuttaa, on kai päivän selvää, että kulku muuttuisi vaarallisemmaksi, jos ne poistettaisiin. Mäkiä ei tarvitse keinotekoisesti alkaa tasoittaa -lähiön nimi on edelleen Myyrmäki ja sellaisenaan asukkailleen hyvä, kunhan saamme säilyttää väljyyden ja lähiluonnon."

=> Vastaus: Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Täydennysrakentaminen on maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarungon pääperiaate. Tehty varjostusselvitys, varjostus on hetkellistä. Uusi talo edustaa omaa aikaansa. Asemakaavassa ei määritellä asuntojen kokoa. Kuohuaukio säilyy. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

22. Yksityishenkilö, saapunut 30.4.2022, kirjattu 3.5.2022

"1. Ehdotus asemakaavan muutokseksi on lainvastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää asemakaavalla. Tämä on tullut ostarin osalta selväksi Helsingin hallinto-oikeuden 27.8.2021 antamalla lainvoimaisella päätöksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa on kirjattu, että Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen perusteella ostoskeskus on säilytettävä ainakin osittain ja siten kerrostalohanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulle paikalle ostoskeskuksen itäosa säilyttäen. Tämä lähtökohtatoteamus on virheellinen. Hallinto-oikeus ei ole todennut, että ainakin osa on säilytettävä, vaan se on todennut, että ostoskeskus on ainakin osittain säilytettävissä. Se ei ole ottanut kantaa rakennuksen osan purkamiseen. Se ei ole myöskään ottanut kantaa lisä- eikä uudisrakentamisen lainmukaisuuteen, muuten kuin toteamalla yksiselitteisesti, että rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää ja siksi ehdotus on lainvastainen. Suurimman osan rakennuksesta purkaminen on lainvastainen ratkaisu. Lähtökohdissa esitetty on mielestäni kaupungin edustajien väärä tulkinta."

1. Vastaus: Helsingin hallinto-oikeus totesi, että selvitykset ovat riittävät, rakennus on heikkokuntoinen ja "ostoskeskus on ainakin osittain säilytettävissä". Tämän jälkeen on ilmennyt, että ostoskeskuksella ei ole kansainvälisiä eikä kansallisia eikä maakunnallisia arvoja vaan arvot ovat paikallisia. Kaavassa suojellaan ostoskeskuksen arvokkain ja parempikuntoinen itäosa.

"2. Päätöksen saatuaan kaupungin olisi tullut käynnistää selvitys ostarin säilyttämiseksi ja sen merkitsemiseksi kaavassa suojelluksi. Vantaan kaupungin museo on esittänyt ostarin kaavalla suojelua jo v. 2018 antamassaan lausunnossa. Monissa eri selvityksissä ostarin arvo on tullut selvästi todetuksi. Vaikkei ostari ole UNESCON eikä muiden arvot kohdassa esitettyjen suojelukohteiden listalla, se ei tarkoita, ettei kohde ole suojeltava. Kaupungin museon eri aikoina asiasta antamat lausunnot ovat edelleen perusta ostarin suojelulle. Sitä on pyrittävä suojelemaan nimenomaan sen paikallisen merkityksen vuoksi. Osana alueen suunnitelleen arkkitehdin kokonaisnäkemystä ostarin merkitys on oleellinen.

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu kulttuuriympäristön suojelusta kuuluu kaikille. Myös Vantaan kaupungin olisi syytä omalta osaltaan noudattaa tätä huolehtimalla siitä, ettei kaavalla hävitetä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Suojelusta huolehtiminen kuuluu kaupungin henkilöstön ja toimielinten virkavelvollisuuksiin."

2. Vastaus: Päätöksen saatuaan kaupunginhallitus haki Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa, joka myöhenästy. Myös ilmeni, että rakennuksella on vain paikallisia arvoja. Siten asemakaavoitus on aloitettu alusta alkaen uudelleen. Kaupungin museolta on saatu kaavaan uusi lausunto 28.4.2022 (edellä nro 13). Ostoskeskuksen itäosalla on paikallisia erityisiä arvoja, siinä on viitteitä japanilaiseen arkkitehtuuriin, mutta länsiosa edustaa aikansa tavanomaista rakentamista. Rakennuksen kokonaan suojelu olisi kuntoon ja tuottoon nähden kohtuutonta. Ostoskeskuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.

"3. Ostarin tilalle suunniteltu korkea rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan lainvastainen. Mikään taho ei sitä kannattanut kumotunkaan kaavan käsittelyssä ja silti sitä taas esitetään. Miksi alueen asukkaita ei haluta kuunnella? Lähialueen puistoihin ja virkistysalueille rakennetaan (osa jo valmiina) n. 50 kerrostaloa, joten hyväksi todettu ostarin alue olisi syytä jättää rauhaan. Ei ole mitenkään välttämätöntä täydennysrakentaa tähän kun uudisrakentamista lähialueelle tulee todella paljon. Aseman lähiympäristöön tulee myös useita kerrostaloja."

3. Vastaus: Kaavamuutos vastaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin. Yleiskaavassa tontti on kaupunkikeskustan asuinalue ja kestävä kasvun vyöhykettä. Osallistumisessa osallisten mielipiteet saadaan kaavoittajan ja päätöksentekijöiden tietoon. Asemakaavan tarkoituksenmukaisuusharkinnan tekee kaupunginvaltuusto, joka hyväksyi edellisen kaavamuutoksen 18.5.2020. Kasvavassa kaupungissa on jatkuva tarve asuntotonteille, joista on pulaa.

"4. Viittaa kumotun kaavan yhteydessä antamiini mielipiteisiin ja muistutuksiin, joissa esitetyt hankkeen vastustamisen perusteet sopivat täysin tähänkin kaavaan."

4. Vastaus: Peräti 60 metrin etäisyys uuteen naapuritaloon on kaupunkioiloissa kohtuullinen.

"5. Olen edellisenkin kaavan yhteydessä korostanut lain noudattamista. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen pitäisi kaupungin virkamiesten ja toimielinten ryhtyä toimimaan säädösten mukaisesti ja alueen asukkaiden eduksi. Tätä hanketta ei ole syytä jatkaa."

5. Vastaus: Helsingin hallinto-oikeus totesi, että rakennus on heikkokuntoinen ja ainakin osittain säilytettävissä. Tämä on nyt tutkittu tarkemmin. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan, länsiosa puretaan. Myös rakennuksen arvot ovat selvinneet paikallisiksi. Kaupunginhallituksen mielestä heikkokuntoisen rakennuksen säilyttäminen kokonaan olisi omistajalle kohtuutonta.

"6. Asioiden perusteluissa on syytä pysyä totuudessa eikä vääristellä ja kaunistella lainvastaisten ja huonojen ehdotusten vaikuttamiseksi jotenkin hyväksyttäviltä."

"7. Edellisen kaavan käsittelyn aikaan oli Helsingin Sanomien yleisönosastossa kaavaa koskeva kirjoitus, jossa oli virheellisiä tietoja. Ainakaan kaupungin virkamiesten ei ole hyvien hallintomenettelyiden mukaista kommentoida nimimerkillä kaupungin asioita."

7. Vastaus: Yleisönosastokirjoitus ja sen kirjoittaja eivät ole kaavoittajan tiedossa eikä kuulu kaavaprosessiin.

"8. Joudun pyytämään Eduskunnan oikeusasiamiestä selvittämään Vantaan kaupungin virkamiesten ja toimielinten toiminnan lainmukaisuutta kumotun kaavan ja mahdollisesti myös nyt tapahtuvan valmistelun ja päätösten osalta."

"9. Nyt valmisteltu kaavahanke on syytä lopettaa."

9. Vastaus: Kaavoitusta on jatkettu Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun pohjalta.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavasta on neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 1.3.2023.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun pohjalta.

Ostoskeskuksen heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo, jonka tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Näiden väliin jää piha, joka suojataan tiemelua vastaan kasvikatkoisella pyöräkatoksella.

Istutusten tulee olla monilajisia ja tontin vihertehokkuuden vähintään 0,9.

Tontille sijoittuu neljä sähköautopaikkaa, loput autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille.

Kuohupolku liitetään tonttiin ja Kuohuaukio muutetaan asemakaavassa toriaukioksi.



Ostoskeskus Uomatien jalkakäytävältä.

TKa 6.5.2022

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana selvitettiin erilaisia maankäyttövaihtoehtoja

- A) aiemman kumotun kaavamuutoshakemuksen 002364 (2017) mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan kokonaan ja tilalle esitettiin asumista ja liiketiloja,
- B) kokonaan säilyttävä vaihtoehto ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä,
- C) osittain säilyttävä vaihtoehto.

B- ja C-vaihtoehdot pohjautuivat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointiin, jossa konsulttina oli Optiplan Oy 2018. Vantaalla on useita 1960–70-luvuilla rakennettuja ostoskeskuksia. Niistä suuri osa on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat kaupunginosien ytimissä, ovat melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä.

Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kolmen Länsi-Vantaan ostoskeskuksen (Kuohukuja, Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävät ja osittain säilyttävät ratkaisut. Vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi ja suojelun tavoitteiden määrittelyä varten. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Näistä pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistinen kustannusarvio.

Optiplan Oy:n tehtävänä oli tutkia kustakin ostoskeskuksesta kaksi ideavaihtoehtoa

- B) rakennus kunnostetaan säilyttäen ja
- C) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan.

Vaihtoehto A, purettavan ostoskeskuksen paikalle uudisrakennus

Vaihtoehto A1

Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa sijaitseva nykyinen Kuohukujan ostoskeskus puretaan. Sen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja 1-kerroksinen liikesiipi, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolella LPA-alueella. Rakennuksen massoittelu liittyy kaupunkikuvallisesti Uomatien kokonaisuuteen, 8-kerroksisiin asuintaloihin ja niiden 1-kerroksisiin liikesiipiin. Piha sijoittuu 1-kerroksisen osan viherkatolle.

Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle on esitetty ns. urbaanin sykkeen alue, jossa julkinen ulkotila yhdistyy maantasokerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja Kuohuaukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistyy luontevasti osaksi kortteli-rakennetta. Tontti rajautuu Kuohukujan kehitettävään kulkureittiin.



Luonnos A1.

Johanna Rajala 2018

Vaihtoehdot A2 ja A3

Vaihtoehtojen A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoittelevaihtoehtoa. A2-vaihtoehtossa 5–6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehtossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennusosan päällä oleva piha jäisi varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myöskään istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.



Luonnokset A2 ja A3.

Johanna Rajala 2018

Vaihtoehto B, ostoskeskus peruskorjataan kokonaan

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvitäksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka tai aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

Vaihtoehto B:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi tai päiväkodiksi 1480 k-m² (kustannusarvio rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna 2 600 000 € / 12.2022)

- säilytettävän osan kerrosala 1 080 k-m², kerrosluku 1
- terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m²
- kerrosalat toiminnoittain: uusi sisääntuloalue 400 m², keittiö 80 m², sosiaali- pesutilat 50 m², ryhmätilat/monitoimitilat (jaettavissa) 950 m²

B2: Kevyt kunnostus 1080 m²

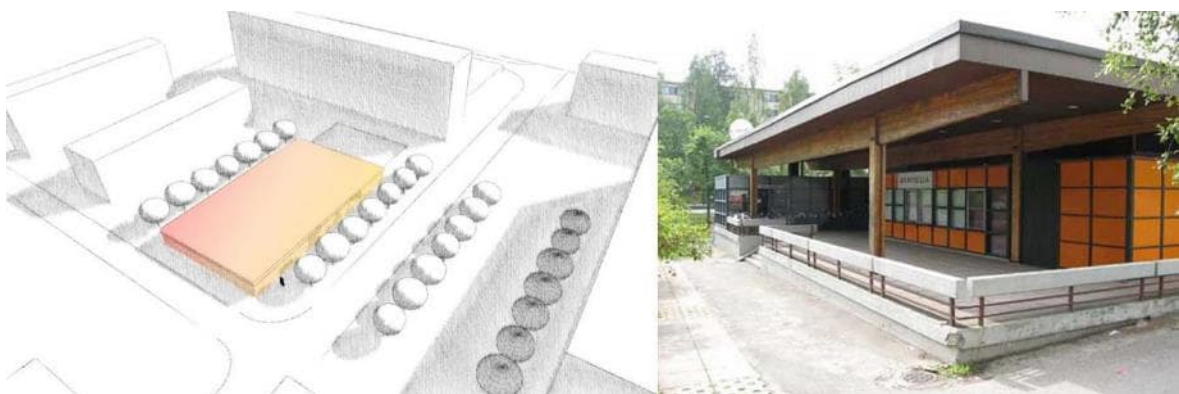
(1200 €/brm², 1000–1300 €/brm² / 12.2022)

- vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet ja talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus 1480 m²

(1700 €/brm², 1500–2300 €/brm² / 12.2022)

- lasitettu sisääntuloalue 400 m²



Luonnos B.

Optiplan Oy 1.6.2018

Vaihtoehto C, pääosa ostoskeskuksesta säilyy

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500 k-m²), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyisi. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m². Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennjärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terrassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

Vaihtoehto C:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

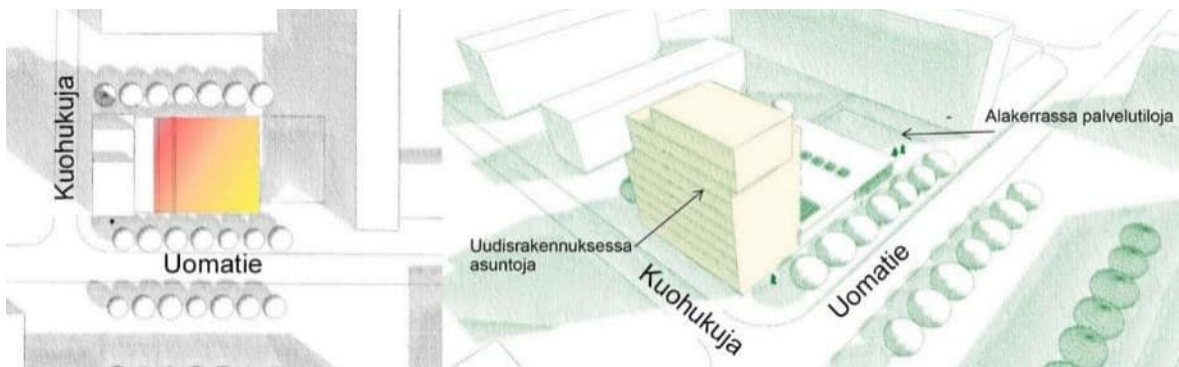
C1: Rakennus osittain kunnostetaan tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan palvelukeskukseksi tai palveluasumiseen 4 580 k-m²

(kustannusarvio rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna 9 800 000 € / 12.2022)

- säilytettävän osan kerrosala 480 m², kerrosluku 1
- terrassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m²
- kerrosalat toiminnoittain: asuminen II–VIII 2 500 m², pysäköinti kellarissa 600 m²
- keittiö 80 m², sosiaali- ja pesutilat 50 m², ryhmätilat/monitoimitilat alakerrroksessa (jaettavissa) 950 m² (vanhaa 480 m² ja uutta 470 m²), lasitettu sisääntuloalue 400 m²

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m² (1500 €/brm², 1400–2100 €/brm² / 12.2022) ja uusi asuinkerrostalo tai palvelutalo, 3700 m² (2300 €/brm², 2200–2400 €/brm² / 12.2022)

- asuntoja 40–65 kpl, autopaikkoja kellarissa noin 25 kpl (kellaripaikat 50 000 €/kpl)



Luonnos C.

Optiplan Oy 1.6.2018

Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehto	Plussat	Miinukset
A Ostoskeskus puretaan. Sen tilalle asuin- ja liiketalo	Saadaan uusia esteettömiä asuntoja ja uutta hyväkuntoista liiketila Kehäradan vyöhykkeelle. Kokonaisuus liittyy hyvin Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Uudessa arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Eniten autopaikkoja (32 kpl).	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava, mutta pääosin heikkokuntainen ostoskeskus puretaan. Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston kaavapäätöksen, joten tämä vaihtoehto ei tule kyseeseen.
B Ostoskeskus säilytetään ja korjataan kokonaan	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava ostoskeskus säilyisi kokonaan. Alueen historiallinen 1970-luvun tilanne säilyisi.	Asunnot jäävät toteuttamatta. Peruskorjaus nostaisi liiketilojen vuokratasoa. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille eikä kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen onnistu taloudellisesti eikä toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten vuoksi tämä tontti ei kaupungin ohjeiden mukaan sovi kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotisaattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupungin osan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman lähelle. Vaihtoehto on kannattamaton ja taloudellisesti kohtuuton kiinteistön omistajalle (arvio 2,6 M€ / 2022*). * Korjattu rakennuskustannusindeksillä vuodesta 2018.
C Ostoskeskus suojellaan osittain. Länsiosan paikalle asuin- ja liiketalo	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava ostoskeskus säilyy arvokkaimmalta itäosaltaan ja kunnostetaan. Saadaan uusia esteettömiä asuntoja Kehäradan vyöhykkeelle. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta muodostuu näyttävä kokonaisuus Uomatien korkeimmalle kohdalle. Alueelle syntyy historiallista kerroksellisuutta ja kaupunkikuvaa täydentyy uudella rakentamisella.	Tontti ei ole sopiva palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisääkin on jo kaavoitettu. Autopaikkojen 25 kpl rakentaminen kellariin maksaisi noin 1,25 M€ / 2022*. Sen sijaan tontille voidaan kaavoittaa asuinkerrostalo, kun ostoskeskuksesta suojellaan arvokkain itäosa ja rakennukset ovat erilliset. Viereiselle LPA-tontille voidaan sijoittaa 19 ap ja pihalle 4 ap, yhteensä 23 ap maan tasoon. Vanhan ja uuden rakennuksen huolto- ja kunnostustarve ovat erilaiset.

Kaavoitus jatkui ostoskeskuksen kokonaan purkavan vaihtoehdon A1 pohjalta, mutta Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen.

Tämän jälkeen suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon C pohjalta siten, että ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aiemmin hyväksytty asemakaavamuutos, Kv 18.5.2020

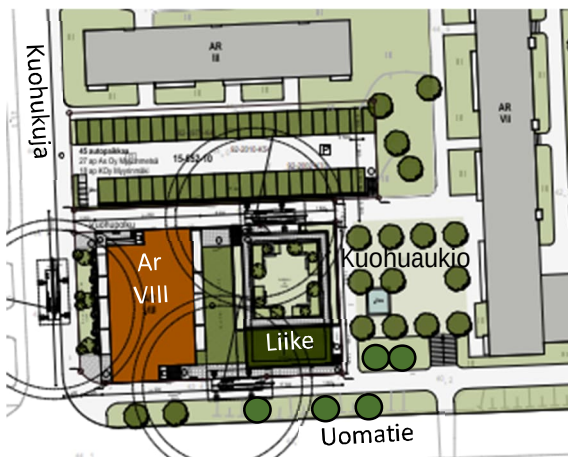


Julkisivu länteen Kuohukujalle.



Julkisivu etelään Uomatielle.

Uusi liikerakennus.



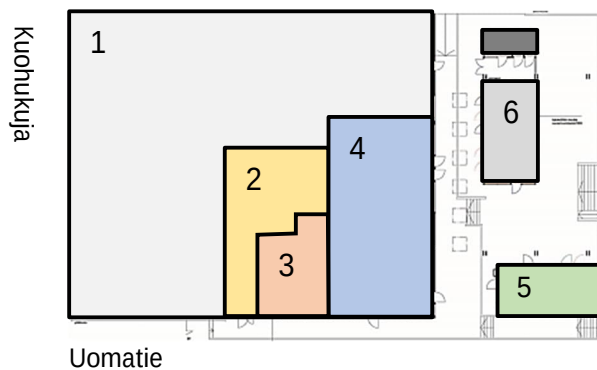
Aiemmin hyväksytty asemakaavaratkaisu, jossa ostoskeskus esitettiin purettavaksi. Pysäköintihallin päälle oli sijoitettu leikki, oleskelu, kasvikatto ja pergola. Liiketilän julkisivuissa oli käytetty vanhan ostoskeskuksen aiheita. Saunaosasto oli sijoitettu katolle. (Kv 18.5.2020)

Rakennusoikeus	3 490 k-m ² , josta
- asuinrakennusoikeus	3 300
- liikerakennusoikeus	190

Autopaikat hallissa 14, LPA-tontilla 18 = 32 ap

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019

Ostoskeskuksen nykyinen käyttö



Tilakaavio

1. Osin Forarte Oy:n noutovarasto (kauppa netissä) ja osin Vuokratilat Oy:n varasto.
2. Vantaankosken seurakuntayhtymän kerhotila
3. Al Pacino Pizza & Street Food
4. Kaihdinmaailma Vantaa
5. Parturi-kampaamo Sarin saxet
6. Tyhjä varasto, jäte ja tekniikka

TKa 15.2.2023

Ostoskeskus on pääosin varastokäytössä. Varastotilan vuokra ei vastaa edes yhtiövastiketta. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

Vantaan kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979-inventointi-raportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002).

Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa Laatia laitakaupungilla (Helasvuo Olli & Vainio Niina 2008) katsottiin, että Kuohukujan ostoskeskuksella olisi valtakunnallista tai kansainvälistä arvoa. Mutta selvitys ei ole siltä osin pätevä, koska ei sisällä Vantaata laajempaa vertailua eikä rakennus kuulu kansallisesti eikä kansainvälisesti luokiteltuihin kohteisiin.

Vantaan kaupunki laati ostoskeskusselvityksen 2015, jossa ostoskeskus katsottiin kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi, mutta kunto/tulevaisuudennäkymät huonoksi/heikoksi. Rakennusvalvonnan arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista oli ”heikko, tilanne huononee, ei teknis-taloudellisesti korjattavissa”. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 11 poisti ostoskeskusten luokittelun eri koreihin ja merkitsi raportin tiedoksi ja huomioon otettavaksi kaavoituksen tausta-aineistona. Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 27 merkitsi selvityksen tiedoksi.

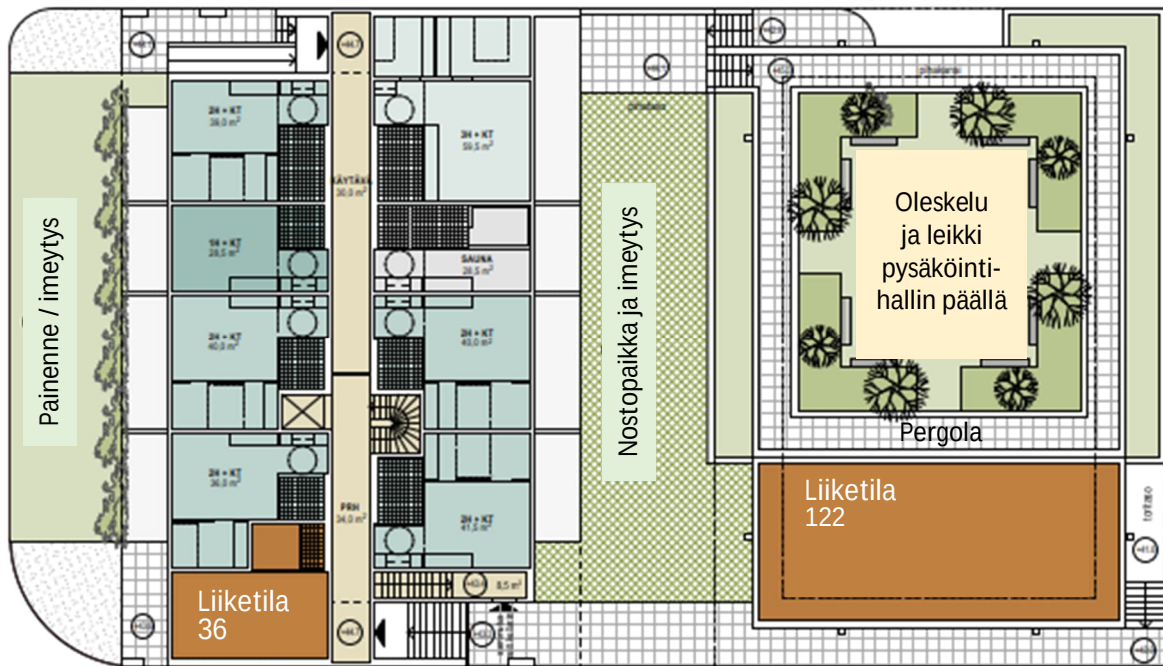
Vantaan kaupunginmuseo 30.1.2019 kaavaan 002364 antaman lausunnon mukaan ”Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään.” --- ”Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, jossa myös kiinteistön omistaja voi saada taloudellista hyötyä. Ratkaisun ei tarvitsisi noudattaa juuri Optiplanin selvityksessä esiin tuomia vaihtoehtoja.”

Vantaan kaupunginvaltuusto 18.5.2020 § 20 hyväksyi Kuohukujan asemakaavamuutoksen 002364, jossa ostoskeskusrakennus esitettiin purettavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 20 merkitsi tiedoksi selvityksen vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista. Ostoskeskukset on inventoitu ja arvotettu. Suojelukysymys ratkaistaan asemakaavan yhteydessä.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen, koska asemakaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n rakennetun ympäristön säilyttämistä koskevaa sisältövaatimusta. (H4029/2021)

1. Hallinto-oikeus katsoi, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin.
2. Hallinto-oikeus katsoi asiassa tulleen selvitettyksi, että ostoskeskuksella on rakennettuun ympäristöön liittyviä poikkeuksellisia kulttuurihistoriallisia arvoja ja siihen on katsottu liittyvän myös kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä arvoja.
3. Hallinto-oikeus arvioi, että esitetyn selvityksen mukaan ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.



Aiemmin hyväksytty kaavaratkaisu, Kv 18.5.2020. Maantasokerros, piha pysäköintihallin päällä.

Leppänen Arkkitehdit Oy 16.10.2019

Vantaan kaupunginhallitus 20.9.2021 haki Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa, mutta valituslupahakemus myöhästyi. Kaupunki katsoi, että

1. MRL 54 §:n 2 momentin hävittämiskielto ei ole ehdoton,
2. asemakaavan kumoutuminen on maanomistajalle kohtuutonta,
3. ostoskeskuksella ei ole kansallisia eikä kansainvälisiä vaan paikallisia erityisiä arvoja.

Kaupunginhallitus totesi nyt selvitetyn, että rakennuksen arvot eivät ole maakunnallisia, kansallisia eikä kansainvälisiä vaan rakennuksella on enintään Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Perustelut on esitetty jäljempänä kaavaratkaisun perusteluina.

Korkein hallinto-oikeus 8.11.2021 ei tutkinut kaupungin valituslupahakemusta, koska se myöhästyi. (H3963/2021, Dnro 23097/03.04.04.16/2021)

Ostoskeskustontin kaavoitus aloitettiin uudelleen Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen pohjalta (asemakaavamuutos 002504 Kuohukuja 1–3). Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2022–2024. Maanomistajan kaavoitushakemus saatiin 21.3.2022.

Uudenmaan liiton selvityksessä Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022) Kuohukujan ostoskeskusta ei ole luokiteltu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi. Siten ostoskeskuksella on vain Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Vantaan kaupunginmuseo 28.4.2022 toteaa kaavan lausunnossa (kokonaan edellä nro 13): ”Uudessa asemakaavatyössä tavoitteeksi on asetettu itäosan säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen. Museo pitää tavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tule kaavan tavoitteen toteutuessa kokonaan suojelluksi. Kaavaprosessin aikana tulee teettää selvitys, jossa tutkitaan itäpäädyn rakennusosien korjattavuus, jotta osittaisen suojelun laajuus pystytään määrittelemään koskemaan alkuperäisenä säilyvää osaa rakennuksesta. Selvityksen tavoitteena on, että sen avulla pystytään määrittämään rakennuksen osalle asemakaavaan tarkoituksenmukainen suojelumerkintä määräyksineen.”

Vantaan kaupunginmuseon nykyinen luokitus on RP, rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole suojeltu. Kohde odottaa lainmukaista suojeluratkaisua.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva Uomatien suunnasta. Lähempänä sijaitseva rakennus korostuu perspektiivissä.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

Kuohukujan ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja korjataan. Uusi asuintalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Uomatien varteen sijoittuu kaksi liiketila (vanha ja uusi).

Ostoskeskuksen huonokuntoinen länsiosa puretaan. Sen tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuin-kerrostalo 3175 k-m² ja kivijalkaan Kuohukujan kulmaukseen liiketila 58 k-m². Ostoskeskuksen suojeltavaan itäosaan sijoittuu jo korjattu liiketila 48 k-m² ja nykyiset varastotilat 71 k-m². Rakennusoikeus on yhteensä 3352 k-m². Kuohupolku liitetään AK-tonttiin ja sillä sallitaan edelleen yleinen jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle (jk/h). Uuden kerrostalotontin pinta-ala on 1833 m² ja tonttitehokkuus huomioiden kaiken rakentamisen e = 1,83.

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja sähkökaapeli sijoittuvat katualueelle. Uomatiellä katuvalaisin sijoitetaan asuin-rakennuksen seinään.

Autopaikat sijoitetaan maan tasoon osin AK-tontille (4 ap) ja osin viereiselle LPA-tontille (19 ap). Ne päällystetään ruohokivellä. Uusi pyöräkatos rajaa pihaa Uomatielle ja katetaan kasvikatolla. Jätehuolto sijoittuu suojeltavan ostoskeskuksen jätetilan ja teknisten tilojen paikalle.



Asemapiirros sovitettuna ilmakehuun.

Uusi asuin- ja liikerakennus huomioi ympäröivän Myyrmäen kaupunkirakenteen massoitellun ja tuo siihen uuden, arkkitehtuuriltaan tunnistettavan ja kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjoiseteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliltään ajatonta ja modernia. Päädyt ovat tummaa tiiltä. Parvekejulkisivuihin saadaan elävyyttä säleikoilla. Ikkunoissa käytetään mustia karmeja, kuten ostoskeskuksessa.

Asunnot avautuvat joko Kuohukujan tai pihan puolelle. Asuintalon keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun, kun asuntoihin päästään sisään keskeltä. Isot ikkunat laskeutuvat lähelle lattiaa. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat liittyvät lasitettuihin parvekkeisiin. Sauna- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen, varasto- ja aputilat kellariin ja ilmastointikonehuone ullakolle.

Piha sijoittuu suojeltavan ostoskeskuksen itäosan ja uuden asuinkerrostalon väliin ja muodostaa asukkaille vehreän ja luonnonmukaisen oleskelualueen. Pihan leikki- ja oleskelualue suojataan tiemelua vastaan kasvikatkoisella pyöräkatoksella. Pihalla ja Kuohukujan puolella on matalia monilajisia ja kukkivia istutuksia.

Pelastus järjestetään omaehtoisella pelastautumisella, nostopaikka on Kuohukujan puolella.

Muutokset kaupunginvaltuuston 18.5.2020 hyväksymään asemakaavamuutokseen 002364

Ostoskeskuksen itäosa suojellaan ja korjataan. Tällöin jäävät pois sen paikalle suunniteltu pysäköintihalli (14 ap) ja viherkattopiha. Tontin länsiosaan rakennetaan suunniteltu kerrostalo ja liiketila. Asuinkerrosala on vähentynyt 125 k-m² ja liikekerrosala 84 k-m². Kattosauna on siirretty 1. kerrokseen. Piha sijoittuu viherkaton sijaan maanvaraisesti kerrostalon ja ostoskeskuksen väliin.

LPA-tontilta jätetty pois autokatosmerkinnät (a), koska ne olisivat rakennusmääräysten mukaan liian lähellä asuntojen pääikkunoita (alle 8 m) eikä niitä ole voimassa olevassa asemakaavassa.



Havainnekuva Kuohuaukion suunnasta. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan ja se liittyy Kuohuaukioon.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Kaavamuutoksen perustelut

Vantaan ostoskeskusselvityksessä Laatua laitakaupungilla (2008) on esitetty, että ostoskeskus olisi kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä. Ostoskeskus ei kuitenkaan sisälly Uudenmaan liiton selvitykseen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja yksittäisiä rakennuksia. Ostoskeskus ei myöskään ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohde eikä kansainvälisesti Docomomon tai Icomosin tai Unescon kohde.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon 30.1.2019 mukaan rakennuksessa on ”riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen” ja ”etenkin rakennuksen itäpääty yhdessä aukion kanssa koettiin tärkeäksi”. Lausunnossa rakennuksen ei todeta olevan kansallisesti eikä kansainvälisesti arvokas.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 katsoi, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin, ja arvioi, että ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osittain säilyttävä korjaaminen on mahdollista. Päätöksen jälkeen on selvitetty, että rakennuksella ei ole maakunnallisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja, ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Asemakaavamuutos sisältää kaavan tarkoitusta parhaiten edistävän ratkaisun, kun kaavan sisällölle asetetut vaatimukset ovat keskenään osin ristiriidassa ja edellyttävät yhteensovittamista.

Kun asemakaavan sisältövaatimukset ovat keskenään erilaisia ja osin ristiriidassa, tulee eri vaatimusten välillä pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun. Asemakaavamuutoksella edistetään terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön kehitystä ja palvelujen saatavuutta. Ostoskeskuksen selvityksissä (2015) on todettu, että ostoskeskus ei ole taloudellisteknisesti korjattavissa, eikä ostoskeskuksen säilyttämisen katsottu olevan taloudellisesti mahdollista.

Ostoskeskuksen säilyttäminen kokonaan johtaisi maanomistajan kohtuuttomaan tilanteeseen, kun huomioidaan rakennuksen heikko kunto ja korjauskustannukset suhteessa rakennuksen käyttöön ja tuottoon tällä paikalla sekä rakennuksen tarkistettu arvotus.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 katsoi, että kun asemakaavan laista johtuvat sisältövaatimukset ovat osittain toistensa kanssa ristiriidassa, ei MRL:n 54 §:n 2 momentin erityisten arvojen hävittämiskielloa voida tässä tilanteessa pitää hallinto-oikeuden toteamalla tavalla ehdottomana, eikä asemakaavamuutos ole tällä perusteella maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Tämä kaavamuutos ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n rakennetun ympäristön säilyttämistä koskevan sisältövaatimuksen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan.

Kohtuullisuus maanomistajalle

Hallinto-oikeuden mukaan rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiello olisi lähtökohtaisesti ehdoton, eikä siihen sisälly tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut kuitenkin osoittavat, että kiello ei ole vailla poikkeuksia, erityisesti kun rakennuksen säilyttäminen johtaisi kokonaisharkinnan perusteella maanomistajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen (esim. KHO 14.5.1997 t 1177).

MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Säännöksen perustella lähtökohtaisesti asemakaavalla maanomistajalle asetettavat rajoitukset ja sillä aiheutettu haitta on oltava kohtuullinen.

MRL:n 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnon-arvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristö-arvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Asemakaavaa koskevista selvityksistä käy ilmi, että ostoskeskuksella ei ole valtakunnallista merkitystä, mikä voisi edellyttää asemakaava-alueella sijaitsevan kohteen suojelua rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla, kyseisen lain 2 §:n 3 momentin mukaisesti. Käytännössä ostoskeskuksen suojelu on siis toteuttava asemakaavalla.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 katsoi, että rakennuksen ja kiinteistön omistajilla ei ole taloudellisia realiteetteja ostoskeskuksen suojeluun, ja että nykyisessä huonossa kunnossa rakennusta on mahdotonta myydä. Kaavaselvityksessä edellä on arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto. Näistä jälkimmäinen esitetään nyt toteutettavaksi.

Kokonaan säilyttävän vaihtoehdon epärealistisuutta on perusteltu edellä sivulla 31. Optiplan Oy:n Ostarien uudet konseptit -selvityksestä (2018) käy ilmi, että ostoskeskuksen kokonaan säilyttäminen vaatisi taloudellisesti kohtuuttomia ponnistuksia rakennuksen erityisiin arvoihin nähden. Vaihtoehto on kannattamaton ja taloudellisesti kohtuuton kiinteistön omistajalle rakennuksen heikkoon kuntoon, pääkäyttöön varastona ja vuokratuottoon nähden, kun rakennuskustannusindeksillä tarkistettu kustannusarvio on 2 600 000 € / 12.2022. Maanomistaja on myös ilmaissut kaupungille edellä selostetun pitävän paikkansa.

Rakennuksen suojeluvaatimus kokonaan voisi yhtäältä johtaa siihen, että kyseessä oleva alue jäisi kaavoittamatta uudelleen, jolloin ostoskeskuksen tilanne säilyisi ennallaan eikä rakennuksen suojelu tosiasiaa toteutuisi. Toisaalta se voisi johtaa tilanteeseen, jossa kaupunki on velvoitettu suojelemaan ostoskeskus asemakaavalla. Tällöin suojelumääräykset muodostuisivat maanomistajalle kohtuuttomiksi, eikä kaava näin olisi maankäyttö- ja rakennuslain mukainen eivätkä lain vaatimukset toteutuisi. Lisäksi tästä seuraisi, että ostoskeskuksen kunto todennäköisesti huononisi ajan kuluessa niin, että sen suojeleminen on lopulta mahdotonta.

Laadittava asemakaavamuutos on maanomistajalle kohtuullinen, kun se sisältää ostoskeskuksen itäosan suojelun lisäksi myös asuntorakentamista ja kun jo kunnostettu pienempi kioskki säilyy liiketilana ja kun isompi kioskki voidaan kunnostaa nykykäyttöön varastoksi ja jätetilaksi. Maanomistaja on myös hakenut tätä asemakaavamuutosta.



Ostoskeskuksen julkisivu Kuohuaukion suuntaan.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Asemakaavan selvitykset ja ostoskeskuksen erityiset arvot

Asemakaavamuutoksen selvitysten perusteella ostoskeskuksella ei ole maakunnallisesti, seudullisesti, valtakunnallisesti eikä kansainvälisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Siten ostoskeskuksella on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Optiplan Oy:n laatimassa Ostarien uudet konseptit -selvityksessä (2018) viitataan rakennuksen arvon osalta Laatua laitakaupungilla -selvitykseen (2008) sekä Vantaan kaupunginmuseon ostoskeskukselle aiemmin antamaan arvotukseen R1, erittäin merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo.

Laatua laitakaupungilla -selvityksen (2008) arvotus ei kuitenkaan ole kansallisen ja kansainvälisen arvotuksen osalta pätevä, koska se ei sisällä Vantaata laajempaa vertailua. Selvityksessä todetaan, että ”30 kohteen aineisto antaa mahdollisuuden mielenkiintoisiin vertailuihin Vantaalla” (s. 5) ja että ”Arvotus perustuu tekijöiden subjektiiviseen ja ajankohtaiseen näkemykseen kohteista” (s. 8) ja että ”Arvotus on tekijöiden subjektiivinen ja ajankohtainen tilannearvio, ja samalla asiantuntijan yhteenveto kootusta tiedosta”. Selvitys ei sisällä kansallista eikä kansainvälistä vertailua, ei kohdeesittelyissä eikä lähteissä.

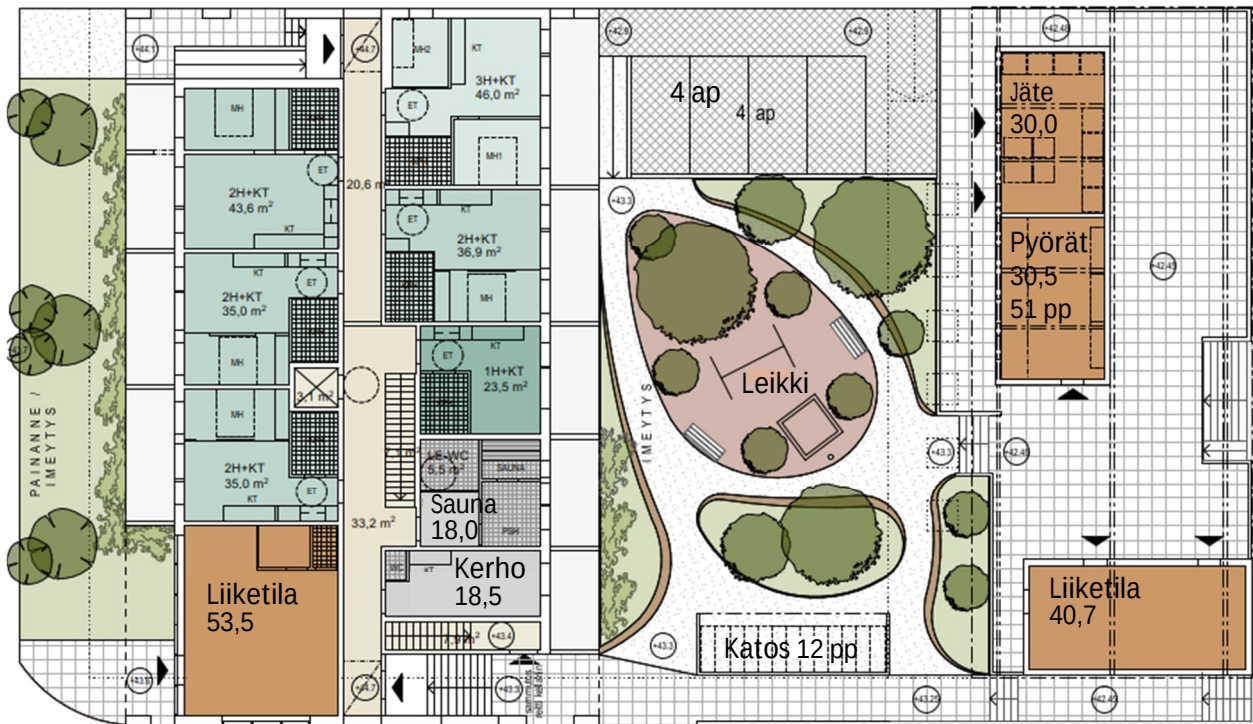
Valtakunnallisen tason arvotus kuuluu Museovirastolle. Laatua laitakaupungilla -selvitykseen sisältyvät kohteet eivät ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohteita tai kansainvälisesti Docomomon, Icomosin tai Unescon kohteita.

Laatua laitakaupungilla -selvityksen jälkeen Uudenmaan liitto on julkaissut selvityksen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Tässä selvityksessä mainitaan myös yksittäisiä rakennuksia, kuten Korson asema, Kannelmäen kirkko ja Munkkivuoren ostoskeskus osana Munkkivuoren asuntoaluetta (Helsinki s. 91–98, Vantaa s. 99–101), mutta ei Kuohukujan ostoskeskusta. Selvitys ei sisällä paikallisesti arvokkaita kohteita.

Vantaan kaupunginmuseo on asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 30.1.2019 todennut, että ”tehtyjen selvitysten perusteella rakennuksessa [Kuohukujan ostoskeskuksessa] on riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen.” Lausunnossa ei kuitenkaan esitetä rakennukseen liittyvän kansallisesti tai kansainvälisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Edellä sanotun perusteella kaupunginhallitus totesi, että Kuohukujan ostoskeskus ei ole arvokas kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti. Ostoskeskuksella on vain paikallisia erityisiä arvoja, ja rakennuksen säilyttämisestä tai suojelusta voidaan edellä kuvattuihin perusteisiin viitaten katsoa syntyvän kokonaisarvoituna enemmän haittaa kuin hyötyä.

Kaavaehdotuksessa on nyt esitetty osittain säilyttävä vaihtoehto siten, että ostoskeskuksen itäosa, jossa on nyt jo kunnostettu liiketila sekä varasto- ja jätetiloja, voi säilyä, suojellaan ja korjataan. Ratkaisu säilyttää ostoskeskuksesta paikallisesti erityisen arvokkaan osan, jossa on ”japanilaista” arkkitehtuuria toriaukion äärellä. Ostoskeskuksen purettava länsiosa edustaa 1970-luvun tavanomaista ostoskeskusarkkitehtuuria. Kaava ei ole maanomistajalle kohtuuton, kun ratkaisu sisältää arvokkaamman itäosan suojelun lisäksi myös asunto- ja liikerakentamista.



Maantasokerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Asunnot

Asuntoja tulee 75 kpl, joista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti yksiöitä 21 kpl (28 %), kaksioita 31 kpl (41 %) ja kolmioita 23 kpl (31 %).

Kerrosala

Asunnot	3 054 k-m2	23 ap (1 ap / 133 asuin-k-m2)
Uusi liiketila	58	Kadunvarsipysäköinti
Porraskäytävät (15 m2/taso)	120	
Uusi rakennusoikeus	3 233	Kaavassa 3175 + kl 58 k-m2
Ostokeskuksen suojeltava itäosa	119	Liiketila 48 + varasto 71 k-m2
Rakennusoikeus yhteensä	3 352 k-m2	

Ostokeskuksen rakennusoikeus on nyt 1080 k-m2, kerrosala 1082 k-m2, josta puretaan 963 k-m2. Tontin rakennusoikeus kasvaa 2 272 k-m2.

Autopaikat

Kuohukuja 3:n pysäköintitontille (LPA) mahtuu 46 ap, joista Kuohukuja 5:n asuintalolle on 27 ap (asemakaavan mukaiset 1 ap/asunto) ja Kuohukuja 1:lle on 19 ap. Kuohukuja 1:n omalle tontille rakennetaan 4 ap. Asuntojen autopaikkamäärää 1 ap / 133 asuin-k-m2 perustelevat rakennus-suojelu, yleiskaavan kestävän kasvun vyöhyke ja erinomainen joukkoliikenne: juna ja runkobussi-linjat. Kuohukujalla on lisäksi liiketiloille ja vieraille lyhytaikaista pysäköintiä.

Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asunto-tuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuu-hintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Polkupyöräpaikat

Pyöräpaikkoja vaaditaan 1 pp / 30 k-m2 eli 112 kpl.

Pyöräpaikkoja on kellarissa 60 pp, pihavarastossa 51 pp ja pihakatoksessa 13 pp, yhteensä 124 pp.



Pihasuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy 27.12.2022

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kulttuurihistoriallisesti Vantaalla paikallisesti merkittävän ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan ja korjataan. Suojeltavaa ostoskeskusta ei voida kattaa kasvikatolla, koska suojeltavan rakennuksen alkuperäisyys kärsisi eikä liimapuurakenne kestä lisäkuormaa, sillä se on jo painunut lumikuormasta.

Ostoskeskuksen länsiosaa puretaan. Se on heikkokuntoinen eikä taloudellisteknisesti korjattavissa ja siitä vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnon vuoksi enää liiketiläkäytössä. Sen paikalle rakennettava uusi asuin- ja liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Ostoskeskuksen osalta kaavassa annetaan suojelumääräyksiä ja uudisrakentamisen osalta määräyksiä arkkitehtuurin laadusta, julkisivumateriaaleista, kasvikatosta, viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja meluntorjunnasta. Kaikki parvekkeet ja terassit lasitetaan.

Asuin- ja liiketontilla saavutetaan vihertehokkuus 1,0 (vaatimus 0,9), kun ei huomioida suojeltavaa ostoskeskusta, jossa on huopakatto. Hulevedet viivytetään.

Autopaikat laatoitetaan nurmikiveyksellä. AK-tontin autopaikat varustetaan sähköautoille.



Liiketila Kuohukujan kulmauksessa.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

4.3 ALUEVARAUKSET

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön. Liiketilan kerrosala on rakennettava.

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuintalon kerrosluku on kahdeksan. Lisäksi kellarissa on varasto- ja aputiloja ja ullakolla ilmanvaihtokone.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ovat pääosin tummaa punasävyistä poltettua ja paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin, kuten nykyisessä ostoskeskuksessa. Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme lasitetuilla parvekkeilla, joissa käytetään aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä käytetään väritehosteita säleikköjen kohdilla ja pielirakenteet ovat pintakäsiteltyjä. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta avautuu näkymät kahteen suuntaan. Alimmissakin kerroksissa on ikkunoita. Porrashuoneet ja porraskäytävät erottuvat muusta julkisivusta ja niitä korostetaan suurin ikkunapinnoin.

Asuintalon liiketilan julkisivuissa käytetään vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoa ja mustia kehyksiä. Uuden liiketilan sisätilan vapaa korkeus on vähintään 4,0 metriä. Tila varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla tekniikalla.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 15 %. Tämä määräys ei koske kellarialueita eikä ullakkoja, joihin ei sijoitu kerrosalaa.



T2H Rakennus Oy toteuttaa asuntoja, joissa on avarat ja valoisat oleskelutilat.

T2H 2023

Piha-alueet toteutetaan luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja varpuja ja kunttaa. Sisäpihalla huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Pyöräkatos rajaa pihaa Uomatietä vastaan ja siihen tulee kasvikatto. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja käytetään soveltuvien osien pihan rakenteissa.

Pihalla saavutetaan vihertehokkuus 1,0 huomioimatta suojeltavaa ostoskeskusta. Pihaa jäsennellään erilaisin materiaalein ja sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Korttelin lounaiskulma liiketilan edessä laatoitetaan aukiomaiseksi tilaksi.

Alueella järjestetään hulevesien viivytyksen ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytyksen voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella käytetään läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia. Siellä, missä maaperä sallii imeyttämisen, suositetaan vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

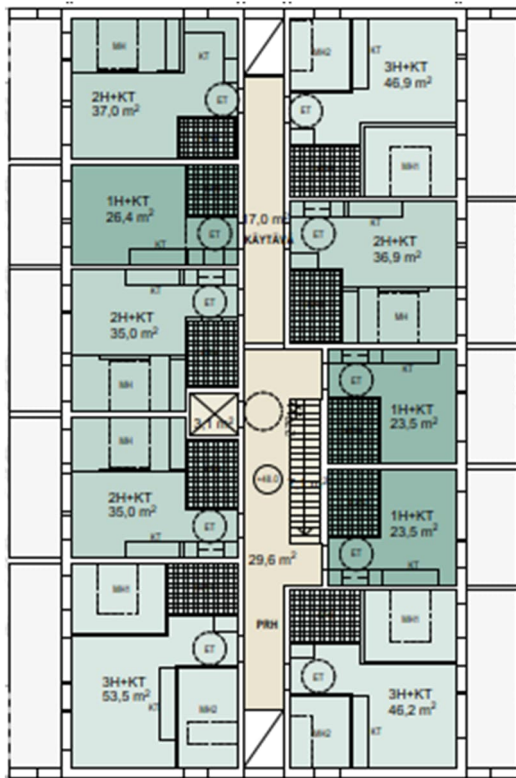
Tontin autopaikat 4 ap päällystetään nurmikiveyksellä ja ne varustetaan sähköautoille.

Tontin pinta-alamuutokset ja rasite

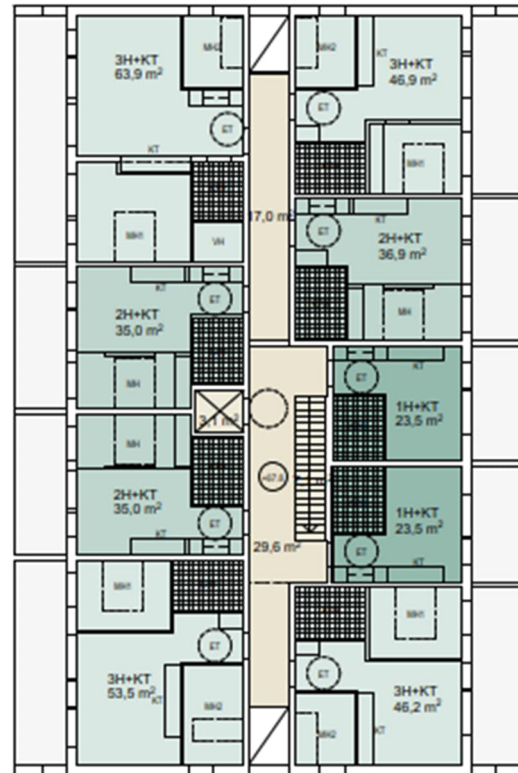
Kuohupolusta liitetään AK-tonttiin 236 m² ja Kuohukujan katualueeseen 4 m². Vanhasta AL-tontista muutetaan katualueeksi 27 m² katuvalaisinta ja sähkökaapelia varten. AL-tontin pinta-ala on nyt 1 624 m². Uuden AK-tontin pinta-ala on 1 833 m² (muutos +209 m²). Kuohupolun paikalle jää tontille rasitteena yleinen jalankulku- ja huoltoajoyhteys Kuohuaukiolle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa uuden asuinkerrostalon pysäköinnistä 19 ap ja nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat 27 ap (asemakaavan mukaiset 1 ap / asunto) sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle LPA. Tontin etelärajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä, paitsi liikuntaesteisten paikat ja ajotie asfaltoidaan. Katuvalaisimet ja sähkökaapelin saa sijoittaa tontille, jossa ne jo ovat.

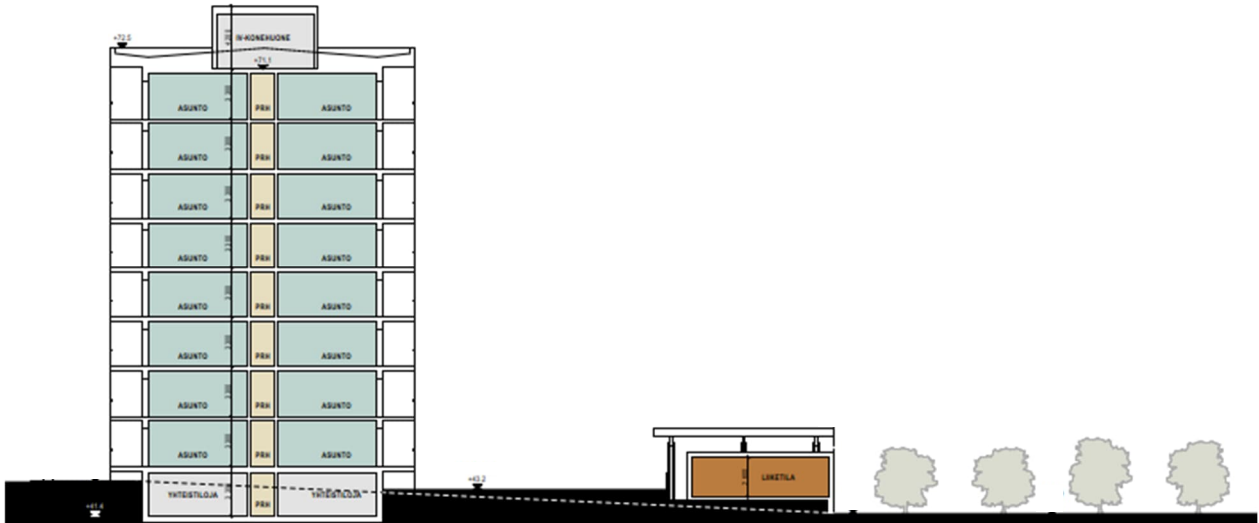


2 – 7 kerrokset.



8. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Kuohukuja

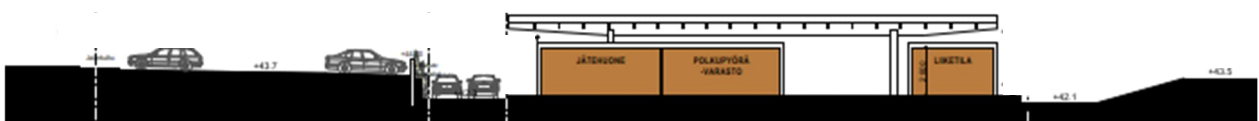
Piha

Ostoskeskus

Kuohuaukio

Leikkaus A.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



LPA-tontti

Ostoskeskus

Uomatie

Leikkaus B.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu länteen Kuohukujalle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu etelään Uomatielle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Toriaukio

Kuohuaukio muutetaan asemakaavaan jalankulku- ja pyöräkadun sijaan toriaukioksi, joka se tosi-asiansa on. Merkintä vastaa aukion rakenteita (ruudukkolaatoitus, ruudukkoon istutetut puut, penkki, allas ja veistos). Aukiolla on Jouko Toiviaisen veistos Äyriäinen (1972). Toriaukio on Myyrmäen ensimmäinen ja edustava esimerkki 1970-luvun rakentamisesta.

Katualueet

Kuohupolusta 236 m² liitetään tonttiin, koska katualue on kapea ja palvelee lähinnä tontin ajo-yhteytenä pysäköintipaikoille ja jätetilalle ja yleinen jalankulku on vähäistä. Tontille jää rasitteena jalankulku- ja huoltoyhteys Kuohuaukiolle. Tontista 27 m² liitetään Kuohukujan katualueeseen nykyisten katuvalaisimien ja kaapeleiden vuoksi.



Julkisivu pohjoiseen Kuohupolulle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu itään pihalle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Alikulkutunnelit

Liikenneinsinööri on esittänyt, että Uomatien alikulkumerkinnät poistettaisiin kaavasta, jolloin katu voitaisiin parantaa esteettömäksi (mäet pois) ja turvallisemmaksi (pyöräilijöiden näkemät), bussipysäkkejä voitaisiin pidentää nykynormien mukaisiksi, saataisiin leveämmät suojatiekorokkeet ja kadun varrelle pysäköintipaikkoja. Tällöin kuitenkin menetettäisiin kaupungin taidemuseon kokoelmiin kuuluvat taiteilija Paula Holopaisen taideteokset (1996) ja isot katupuut olisi uusittava.

Taidemuseo katsoo, että teokset ovat sidoksissa paikkaan, toimivat merkinä omasta ajastaan ja tuovat kaupunkitilaan kerroksellisuutta. Päätös teosten poistamisesta taidekokoelmasta kuuluu taidemuseolle ja poistolle tulee olla vahvat perusteet. Liiketilöiden pysäköinti on järjestetty Kuohukujalla ja Uomakujalla. Asukkaat vastustivat alikulkujen poistamista ja huomauttivat, että ne toimivat kouluteinä. Muutos olisi kallis eikä muutoksesta ei ole katusuunnitelmaluonnosta, jotta muutosta voitaisiin arvioida. Siten alikulkujen poisto on rajattu pois tästä kaavamutoksesta.

Yhteenveto ostoskeskuksen korjaustarpeista / Leppänen 28.2.2023

Kuntotutkimukset ja -kartoitukset osoittavat, että rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Tiilijulkisivujen kuntokartoituksessa 2013 ilmeni kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa etelä- ja pohjoisjulkisivuissa. Vesikaton osalta todettiin, että huopakatteessa on halkeilua ja kate on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa. Kiinteistössä tapahtui vesivahinko 2016, jolloin katolta johtui sulamisvettä lattioille. Vesivahinkoa ei ole korjattu tämän jälkeen.



Ostoskeskuksen rakenteita.

TKa 6.5.2022

Rakennuksen suurimmat korjaustarpeet painottuvat talotekniikan järjestelmiin sekä rakennuksen rakenteiden kuntoon. Suuri osa talotekniikasta on tullut käyttöikänsä päähän. Lämmitys-, ilmanvaihto-, viemäri- ja sähköjärjestelmät tulisi uusia lähes kauttaaltaan.

Rakenteiden korjaustarpeet painottuvat riskirakenteiden (tasakaton ja liimapuurakenteiden) korjaamiseen ja uusimiseen. Myös pienemmät rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet ovat uusimisen tarpeessa.

Arkkitehtuurin kannalta näkyvissä olevat liimapuurakenteet liimapuupalkkien ja pilareiden osalta ovat hyvässä kunnossa.

Rakennuksen saattaminen terveelliseksi, turvalliseksi ja energiataloudeltaan paremmaksi edellyttää erittäin suuren korjaustyön.

Kiinteistön korjaustarpeet

- Vesikaton käyttöikä on lopussa ja lähes kaikki talotekniikka on uusittava.
- Liimapuupalkit ja -pilarit liitososineen ovat hyvässä kunnossa, mutta eivät kestä lisäkuormia. Päärakennuksen osalta on varauduttava kantavuuden parantamiseen.
- Lisäeristäminen yläpohjaan ja ulkoseiniin on välttämätöntä.
- Päärakennuksen ikkunat ja ulko-ovet on päivitettävä nykystandardien mukaisiksi. Kampaamokioski on kunnossa. Toisen kioskin käyttötarkoitus ratkaisee korjaustarpeen.
- Pintoja on kunnostettava lähes kaikissa tiloissa, paitsi kampaamossa.
- Kaikki päärakennuksen pellitykset vaativat uusimisen.
- Pergolan alapuoliset betonilaatat ovat suurelta osin ehjät ja ryhdissään. Betoniset tukimuurit ja portaat kaipaavat kunnostamista. Betoni on useasta kohdin päällisin puolin halkeillut ja ruostuneita teräksiä on näkyvissä.

Tehdyt kuntotutkimukset / Leppänen 28.2.2023

Kiinteistöön on tehty seuraavia kuntotutkimuksia ja -kartoituksia

- Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus, Talokeskus 31.12.2013
- Vesikaton kosteuskartoitus, Uudenmaan Vesivahinkopalvelu Oy 10.2.2016

Näkökulmia ostoskeskuksen säilyttämiseen / Leppänen 28.2.2023

1. Kokonaisuuden säilyttäminen

Mikäli koko ostoskeskus halutaan säilyttää, edellyttäisi se koko kiinteistön osalta suuria korjaustoimenpiteitä. Tehdyt selvitykset osoittavat, että kiinteistö on talotekniikan osalta elinkaarensa päässä ja purkukuntoinen. Rakennuksen kunnostaminen nykypäivän vaatimusten tasolle edellyttäisi kaikkien taloteknisten järjestelmien ja asennusten uusimista.

Rakenteiden korjaustoimenpiteet painottuvat riskirakenteiden korjaamiseen ja uusimiseen. Myös pienemmät rakennusosat kuten ikkunat ja ovet ovat uusimisen tarpeessa. Kuntotutkimukset ja -kartoitukset osoittavat, että rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Tiilijulkisivujen kuntokartoituksessa 2013 ilmeni kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa etelä- ja pohjoisjulkisivuissa. Kosteuskartoituksessa 2016 todettiin vesikaton osalta, että huopakatteessa on halkeilua ja kate on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa uudisrakentaminen tontille ei ole mahdollista. Rakentaminen liikerakennuksen päälle ei myöskään tule kysymykseen, sillä nykyiset rakenteet eivät ole suunniteltu kestämään niille aiheutuvaa ylimääräistä kuormaa. – Heikkokuntoisen ostoskeskuksen kokonaan säilyttäminen olisi maanomistajalle kohtuutonta, jolloin rakennus tosiasiaa ränsistyi (TKA).

2. Osittainen säilyttäminen

Asuinrakennuksen sovittaminen tontin länsiosaan ja olevien kioskien ja katoksen säilyttäminen tontin itäosassa on luonteva ratkaisu liittää uusi ja vanha yhteen. Asuinrakennuksen suunnittelussa voidaan huomioida säilyvän osan arkkitehtuuri mm. värien, ikkunajakojen ja pintamateriaalien osalta. Ostoskeskuksen säilyvän osan näkyvät liimapuurakenteet ja katoksen alla olevat kunnostettavat kioskit ilmentävät oman aikansa arkkitehtuuria ja historiaa.

Kioskien osalta on ratkaistava näiden tuleva käyttötarkoitus ja niihin kohdistuvien korjaustoimenpiteiden laajuus. Kuohukujan ostoskeskuksen arvokkain ja edustavin osa ovat näkyvät liimapuurakenteet ja niiden alle sijoittuvat kioskit.

Kioskeista Uomatien suuntainen pienempi kioskki on uusittu talotekniikan osalta siten, että se on tällä hetkellä liiketiläkäytössä. Parantamalla ikkunoiden tiiveyttä ja korjaamalla muita ympäröiviä rakenteita, voidaan liiketilän käyttöikää pidentää huomattavasti nykyisestä.

Uomatien suuntaiseen kioskkiin on vaihdettu tehdyn remontin yhteydessä lämpölaselementit. Lisäksi ilmanvaihto on uusittu ja tila on varustettu ilmalämpöpumpulla.

Ison kioskkin pohjoispäässä sijaitsee nykyisin kiinteistön lämmönjakohuone ja jätetila. Muilta osin kioskissa ei ole toimintaa. Kioskilla voisi olla liiketilaa tai asumista – tai sitä voidaan käyttää varastona. Liiketilalle sijainti toisen kioskkin takana on näkyvyydeltään ja liikepaikkana huono eikä se ole toiminut liiketilana 20 vuoteen. Kioskille olisi käyttöä pyörävarastona ja jätetilana (TKA).

2A. Iso kioskki / Vaihtoehto A / käyttö asumista palvelevana talousrakennuksena

Kioskkin kunnostaminen kylmäksi varastotilaksi ei edellytä suuria korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen levyverhoukset voidaan kunnostaa tai vaihtaa uusiin nykyistä vastaaviin, ovet uusia ja sähköjärjestelmät päivittää nykymääräyksiä vastaaviksi.

Nykyinen lämmönjakohuone puretaan, koska uusi lämmönjakohuone sijoittuu uuteen asuinrakennukseen. Ilmanvaihto ja mahdollinen lämmitys eriytetään omaksi järjestelmäksi.

2B. Iso kioskki / Vaihtoehto B / käyttö liiketilana

Kioskkin kunnostaminen liiketilaksi edellyttää tilan varustamista uusilla taloteknisillä laitteilla ja järjestelmillä. Lämmitysjärjestelmä voidaan toteuttaa tilakohtaisella ilmalämpöpumpulla.

Rakennustekniset toimenpiteet sisältävät ikkunoiden vaihtamisen lämpölaselementeiksi, rakenteiden lisälämmöneristämistä sisäpuolisilta osin ja julkisivujen levyverhouksien kunnostamista tai vaihtamista uusiin nykyistä vastaaviin.

– Asemakaavamuutos ja rakennuksen suojelu ei estä kumpaakaan käyttötarkoitusta (TKA).



Ostoskeskuksen itäosa (oikealla) suojellaan katoksen osalta valoaukkojen itäreunaan ja terassin osalta taseroon asti kaiteet säilyttäen.

TKa 6.5.2022

Ostoskeskuksen arvokkaimman itäosan suojelu sisältää kioskit, katoksen, liimapuurakenteet, laatoitukset, kaiteet ja portaat.

Säilytettävät rakennusosat liittyvät osaksi asuinkerrostalon ja pihan muodostamaa kokonaisuutta.

Kioskien ja katoksen säilyttämisessä tulee huomioida niiden kunnon lisäksi myös tulevaisuuden käyttötarkoitus. Osin nykyiset kioskien rakenteet voidaan kunnostaa ja korvata uusilla vastaavilla rakennusaineilla.

Jäljelle jäävien ja säilytettävien rakennusosien kestävyys ja kunto tulee arvioida huolella sekä kartoittaa mahdolliset riskirakenteet. Lisäksi kioskien ja rakenteiden terveellisyys tulee taata. Alkuperäisestä ostoskeskuksesta voidaan säästää katosrakenteet, mutta kioskien rakenteet joudutaan pitkälti uusimaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

Hyödynnettävät nykyisen ostoskeskuksen säilytettävät osat ovat itäpään katoksen liimapuupalkit ja -pilarit sekä kioskit. Ne ovat rakennuksen tunnistettavimmat ja tärkeimmät osat.

Säilytettävien rakenteiden yhdistäminen suunniteltuun asuinrakennukseen ja sen pihaan tulee tehdä huolella. Uudisrakentamisessa ja siihen liittyvässä pihassa voisi olla viitteitä ja yhdistäviä elementtejä uuden ja vanhan välillä.

Ostoskeskusrakennuksessa on säilynyt alkuperäinen massoittelu, mutta julkisivujäsentely on muuttunut etenkin Uomatien puolelta. Näyteikkuna on nykyisin pidempi ja ikkunajakoa on muutettu. Rajakohta näkyy sokkelimuutoksena. Useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan.

Kioskipaviljongit oli alun perin tarkoitus tehdä Domino-elementeistä, mutta toteutettiin lopulta Domino-julkisivuja mukaillen puusta ja maalatusta pellistä. (Helasvuo & Vainio 2008)

Säilytettävien rakenteiden kunto ja soveltuvuus nykyrakentamiseen tulee selvittää.

3. Rakennusosien säilyttäminen ja hyödyntäminen

Mikäli rakennusosia hyödynnettäisiin osana uutta asuinrakennusta, hyödynnettäviä osia olisivat liimapuupalkit ja -pilarit. Ne ovat rakennuksen tunnistettavien ominaispiirteiden kannalta keskeisiä. – Mutta ne eivät sovellu uuden asuinrakennuksen rakennejärjestelmän osiksi (TKa).

Liimapuupalkkeja ja -pilareita voidaan hyödyntää pihalla pergolana, katoksena ja penkkeinä. Kioskien hyödyntäminen varastoina edellyttää niiden kunnostamista ja saattamista teknisesti nykyvaatimusten tasolle.

– Lämmönjakokeskus ja tekniset tilat siirretään uuteen asuinrakennukseen. Nykyisen varaston paikalle voidaan sijoittaa pyörävara ja jätetilan paikalle uusi jätetila (TKa).

Rakennusmateriaalin hyödyntäminen vaatii huolellista suunnittelua. Rakennuksen keskeiset osat, kuten liimapuupilarit ja -palkit ovat kokonaisuuden rakenteellisia osia. Niiden käyttäminen muussa käyttötarkoituksessa häivyttäisi rakennusosien alkuperäistä käyttötapaa. Rakennusosien luontevaa käyttöä suunniteltaessa tulee pohtia yksittäisen rakennusosan ominaispiirteitä.

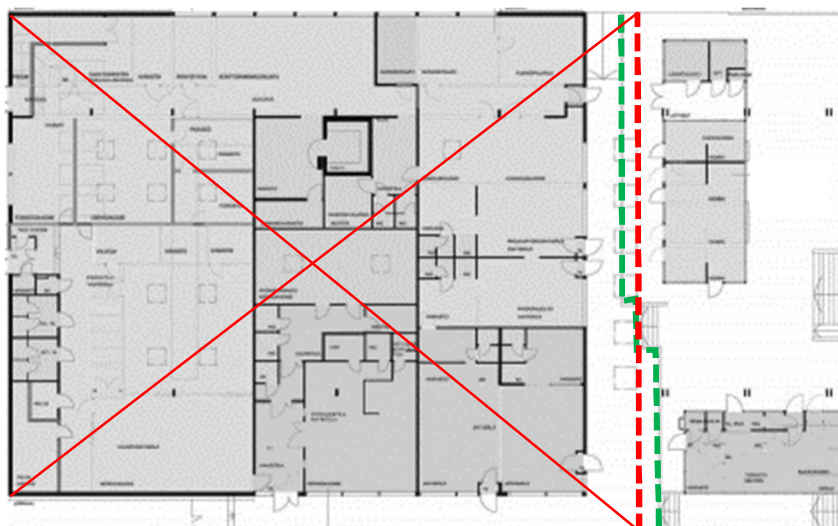
4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja näin tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varten. Siten hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää ostoskeskuksen länsiosaan liittyviä kulttuurihistoriallisia paikallisia erityisiä arvoja, mutta arvokkaamman itäosan osalta ne säilyvät, kun tämä suojellaan ja korjataan nykyiseen liike- ja varastokäyttöön. Rakennus on nyt heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) varastona. Ostoskeskuksen länsiosa korvataan korkeatasoisella arkkitehtuurilla edustavalla uudisrakennuksella, joka luo alueelle uusia arvoja.



Ostoskeskuksen
katkaisukohta.

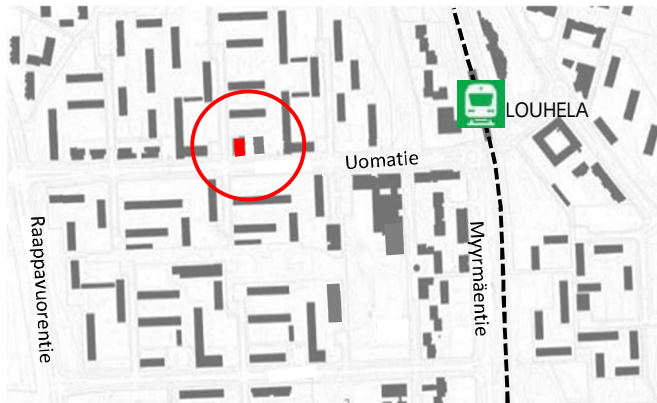
Arvokkain itäosa
kunnostetaan.
Heikkokuntoinen
länsiosa puretaan.

— Katon
leikkauskohta.
— Sokkelin
leikkauskohta.

Katkaisukohta:
Leppänen Arkkitehdit Oy

Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään Uomatien kaupunkirakenteeseen. Uusi 8-kerroksinen asuintalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa ja tuo Kuohukujan risteyksen esiin solmukohtana. Uusi liiketila korvaa osaltaan poistuvaa ostoskeskusta.



Kaupunkirakenne

Kaavamuutos täydentää Myyrmäkeä. Rakennus sijoittuu Uomatien varrelle. Hanke edistää täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen, nykyisin avaralle paikalle.

Tontti sijaitsee lähellä rautatieasemaa. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

Asuminen ja väestö

Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen haasteeseen tarjoamalla mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Hanke tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja noin 75 kpl. Ne vastaavat kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen ja kysyntään. Hanke toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutokantaa raideliikenneyhteyksien varrella. Uusia asukkaita tulee noin 95–100 henkeä.

Varjostus

	Talvipäivänseisaus 22.12.	Kevätpäiväntasaus 20.3. Syyspäiväntasaus 23.9.	Kesäpäivänseisaus 21.6.
09.00			
12.00			
15.00			
18.00			

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2018

Rakennus sijoittuu avaralle paikalle, joten se ei aiheuta merkittävää varjostusta. Aamuisin, iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen. Varjot tutkittiin maaliskuu-, huhti-, touko- ja kesä- ja joulukuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juuri muutu nykytilanteesta. Alueella on myös puita, jotka varjostavat.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen, se on ollut pääosin varastona. Tontilta poistuu pizzeria, joita Myyrmäessä on useita, kerhotila, kun seurakunta keskittää toimintansa korjattavaan kirkkoon, ja kaihdinliike. Tontille tulee uusi liiketila 53 h-m², mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvilan tai pizzerian tai kampaamon. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen muiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen ja alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin kasvaessa ja maankäytön tehostuessa bruttokansantuote kasvaa. Maanomistaja hyötyy, kun tontti rakennetaan eikä heikkokuntoista rakennusta tarvitse ylläpitää ja korjata. Vuokratuotto ei kata korjauskustannuksia. Kaupunki saa sopimuskorvauksen rakennusoikeudesta ja maanmyyntituloa. Hanke tuottaa verotuloja, joilla kaupunki tuottaa palveluja. Uudet asukkaat lisäävät myös kaupallisten palvelujen kysyntää.

Sosiaaliset vaikutukset

Pienehkön hankkeen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kohteesta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

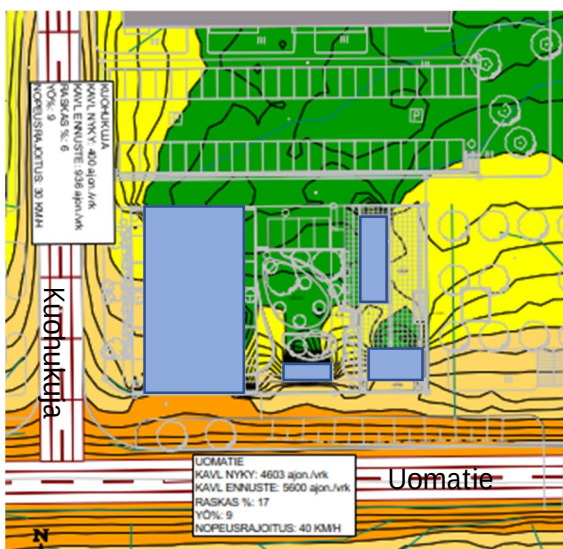
Uudet asukkaat lisäävät osaltaan Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Liikenne

Louhelan asemalle on kävelyetäisyys ja Uomatiellä on erityisen hyvä joukkoliikenne, mikä mahdollistaa autottoman elämäntavan. Asumisen liikennetuotos on noin 70 ajon/vrk, mutta nykyisen ostoskeskuksen liikennettä poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaan on tehty katumeluserelvitys. Asuinrakennuksen julkisivulla katumelutaso on Uomatien puolella päivällä 64 dB, jolloin julkisivun äänitasoerovaatimus on 31 dB. Lentoaseman laskeutumisvyöhykkeellä asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB, joten lentomelu on määräävä. Liike- ja toimistotilojen ääneneristävyysvaatimus määritty tiemelusta ja on 30 dB. Kaikki parvekkeet ja terassit on lasitettava. Tontin leikki- ja oleskelualueella keskiäänitaso on päivällä ohjearvon mukainen alle 55 dB, kun pyöräkatos rajoittaa melun leviämistä pihalle. (Sitowice 21.12.2022)



Meluntorjunta.

Keskiäänitaso Aeq, ennusteliikenne päivällä klo 7–22.

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

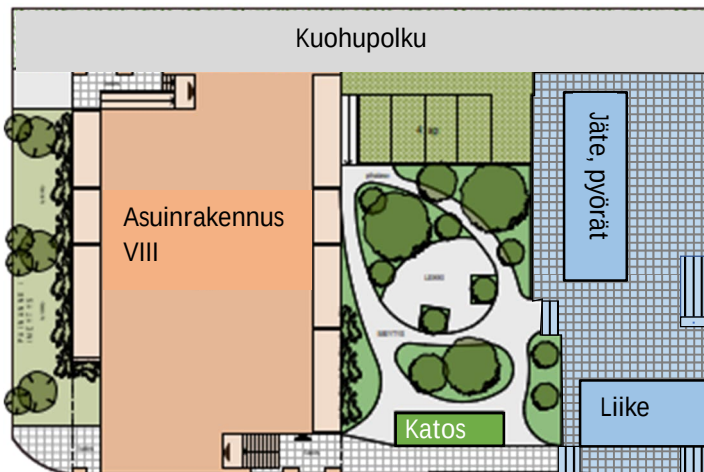
Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.

Sitowice 21.12.2022

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimitoissa ΔL (dB)
Aeq (dB)		
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010. *) YM asetus 796/2017.



Tontin pintamateriaalit.

Tulevan tontin pinta-ala 1833 m², josta vihertehokkuuteen lasketaan 1451 m²
 Rakennettu ja läpäisemätön pinta yhteensä 577 m²
 Läpäisevä pinta sekä imeytys / kivituhka 276 m²
 Imeytys / kunta 117 m²
 Istutusalueet 154 m²
 Kasvikatto 21 m²
 Läpäisemätön pinta / laatoitus 82 m²
 Nykyinen Kuohupolku, asfaltti 234 m²
 Suojeltava rakennus 382 m², jolle ei vihertehokkuusvaatimusta

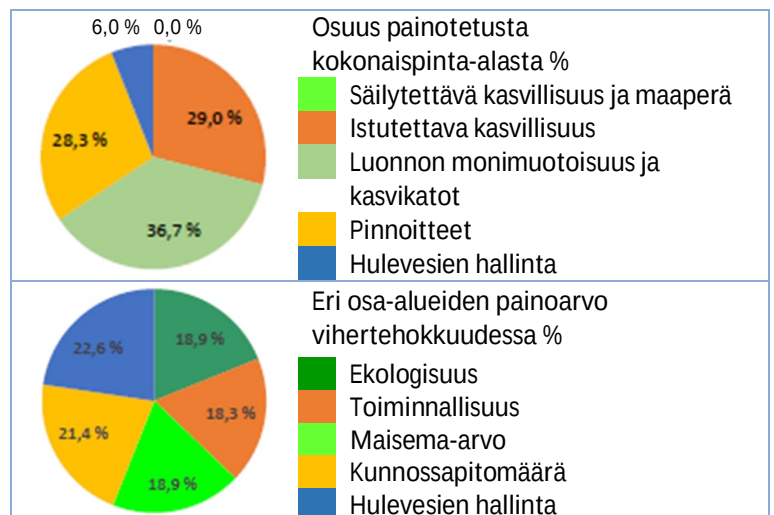
Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Vihertehokkuuslaskelma	
Viher- tehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuustavoite täyttyy hyvin.

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit		
Elementtityypit	Elementtejä käytetty kpl	Elementtityypin kokonaismäärä kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	9	36

Hulevesimäärä m ³	7,1
Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m ³	7,1
Jää viivyttämättä m ³	0,0
Esitettyjen hulevesi-ratkaisujen viivytystilavuus m ³	7,9
Läpäisemättömän pinnan osuus %	20,0

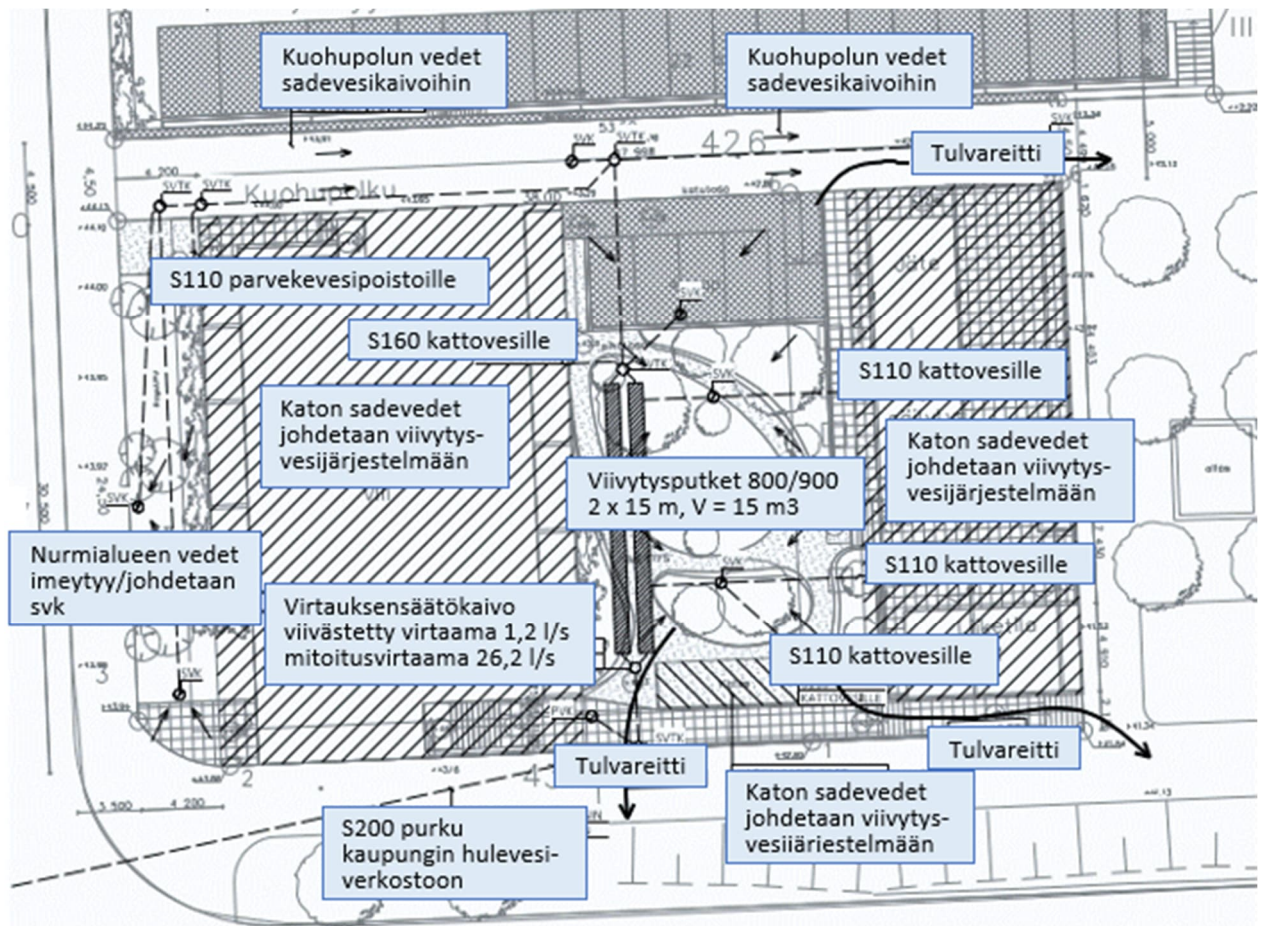


Anni Vuorikari 21.2.2023

Vihertehokkuus

Vihertehokkuuden avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 saavutetaan oheisen suunnitelman mukaisesti.

Suojeltavaa ostoskeskusta ei huomioida vihertehokkuuslaskennassa rakennussuojelun vuoksi. Ostoskeskuksessa on huopakatto eikä kasvikatto ole mahdollinen rakennuksen alkuperäisyyden säilyttämiseksi eikä rakenteiden kantavuuden takia.



Hulevesisuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy 27.1.2023

Hulevedet

Hulevesien käsittelyssä suositetaan maahan imeytystä ja hyötykäyttöä. Hulevesien virtaamaa pyritään vähentämään ensisijaisesti vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja suodattamalla vedet osin maamateriaalin lävitse. Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin ja istutusalueille hyötykäyttöön. Kattovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve voidaan hoitaa viivytysputkillä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä lisääntyy. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha.

Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvaimitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tehdään tarkemmat hulevesisuunnitelmat.



Havainnekuva Kuohuaukion suunnasta.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle eikä vaikuta alueen luontoarvoihin.

Vaikutukset ilmastoon

Hankkeen vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Rakentaminen ja purkaminen lisäävät aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen vuoksi. Toisaalta nyt rakennettava tontti tiivistää kaupunkirakennetta, tukeutuu Kehärataan ja runkobussilinjoihin ja palvelut ovat lähellä. Siten hanke mahdollistaa autottoman elämäntavan ja muodostaa käveltävää kaupunkia. Tontille sijoitettavien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja.

Tekninen huolto

Hanke hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Uomatiellä katuvalaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen liitetään tontilta 1 metrin kaistale, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle.

Nimistö

Kaava-alueelta poistuu Kuohupolku/Svallstigen (nimetty 2012). Jäljelle jäävä toriaukio on nimetty Kuohuaukio/Svallplatsen (Nr 5.11.2018, Kala 25.2.2019). Nämä liittyvät Kuohukujaan/Svallgränden (nimetty 1968). Nimistön vesien aihepiiri liittyy läheiseen Mätäojaan.



Uusi pyöräkatos liittyy suojellun ostoskeskuksen uuteen asuintaloon modernilla tavalla.

Leppänen Arkkitehdit Oy 2023

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hanke toteutetaan, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Rakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan rakennusluvassa.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaavasuunnittelija	Johanna Rajala (2017–2018)
	asemakaavasuunnittelija	Hanna Tiira (2018)
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää (2022–)
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki (2022–)
Kadut ja puistot	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman (2022–)
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
Kaupunginmuseo	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Marja Leppänen (2020)
	projektisuunnittelija	Seija Tulonen (2020)
	maisema-arkkitehti	Inka Lappalainen (2020)
	rakennustutkija	Susanna Paavola
Kiinteistöt ja tilat	asumisasioiden päällikkö	Tomi Henriksson
	lakimies	Paula Kovari (2020)
	lakimies	Heino Pitkänen (2021–)
	lakimies	Mirjam Ylinen (2021)

	hallintoasiantuntija	Katariina Nummi (2021)
Museopalvelut / taidemuseo	museon päällikkö	Pauliina Kaasalainen (2023)
	konservaattori	Liisi Hakala (2023)
	museoamanuessi	Pauliina Kähärä (2023)
	kuraattori	Maya Syrjälä (2023)
Rakennusvalvonta	lupapäällikkö	Ilkka Rekonen (2022)
	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen (2020)
	lupa-arkkitehti	Mikael Ström (2022–)
Yleiskaavoitus	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	maisema-arkkitehti	Anni Vuorikari (2023)
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	toimitusjohtaja	Mikko Vartiainen
T2H Helsinki Oy	toimitusjohtaja	Olli Tuominen
	projektipäällikkö	Ville Tirola
	hankekehittäjä	Juuso Puroila (2017–2020)
Leppänen Arkkitehdit Oy*	arkkitehti	Kari Leppänen
	arkkitehti	Jesse Poutanen (2022–)
	arkkitehti	Peter Butter (2017–2020)
	B.Arch.	Benita Leisso (2020)
	sisustusarkkitehti yo	Anna Lehtonen (2017)
Korjauspartnerit Oy*	rakennesuunnittelu	Jussi Eronen
	lvi-suunnittelu	Jukka Pesonen
	sähkösuunnittelu	Petri Hytönen
	automaatio	Juha Rainvuori
Optiplan Oy**	arkkitehti	Elli Maalismaa (2018)
	arkkitehti	Jouni Mäkinen (2018)
	arkkitehti	Juha Vihma (2018)
	kustannuslaskija	Joonas Ryytänen (2018)
Sitowice*	insinööri	Jani Kinnunen (2022)
	diplomi-insinööri	Anttoni Kananen (2022)

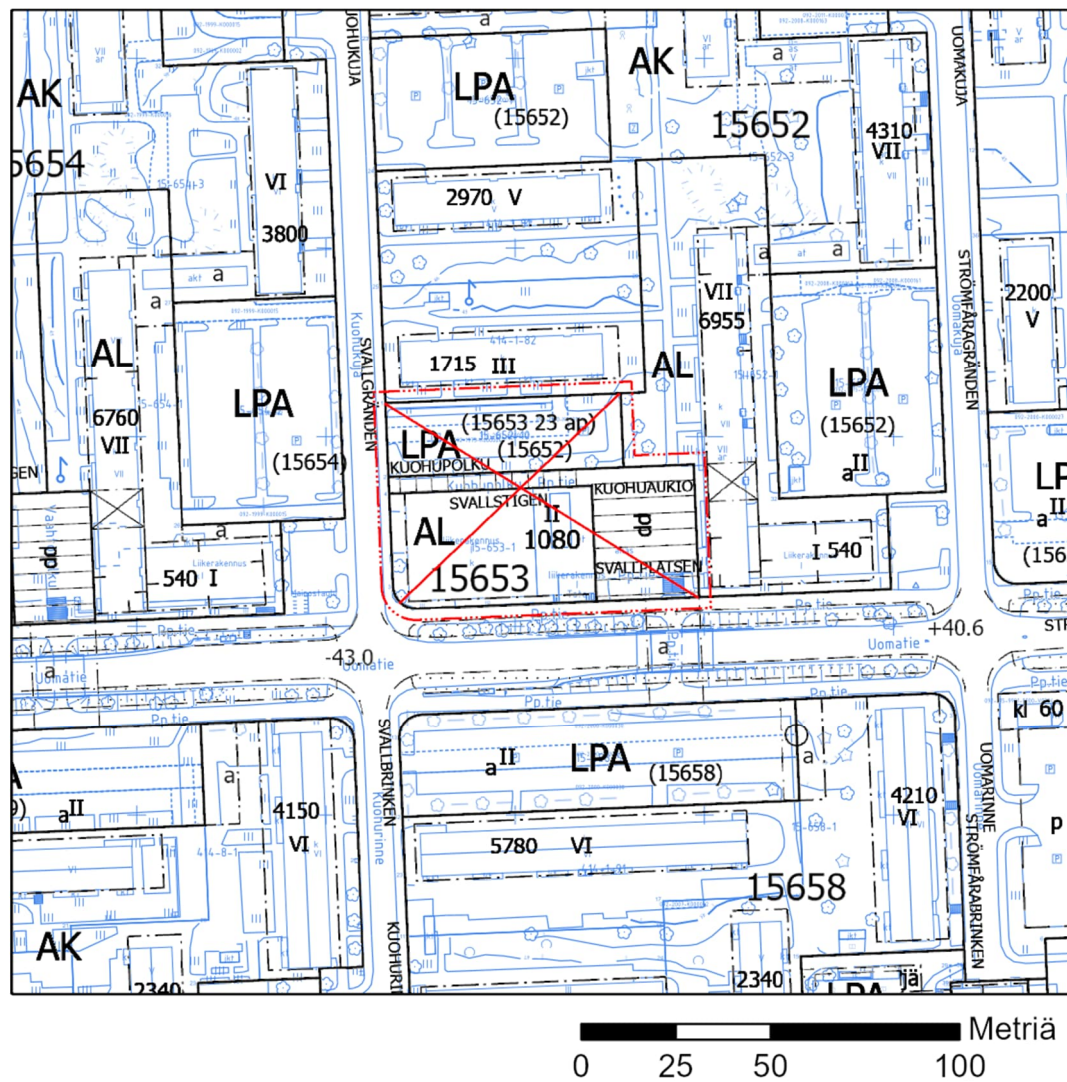
*) T2H:n konsultti. **) Kaupungin konsultti.

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

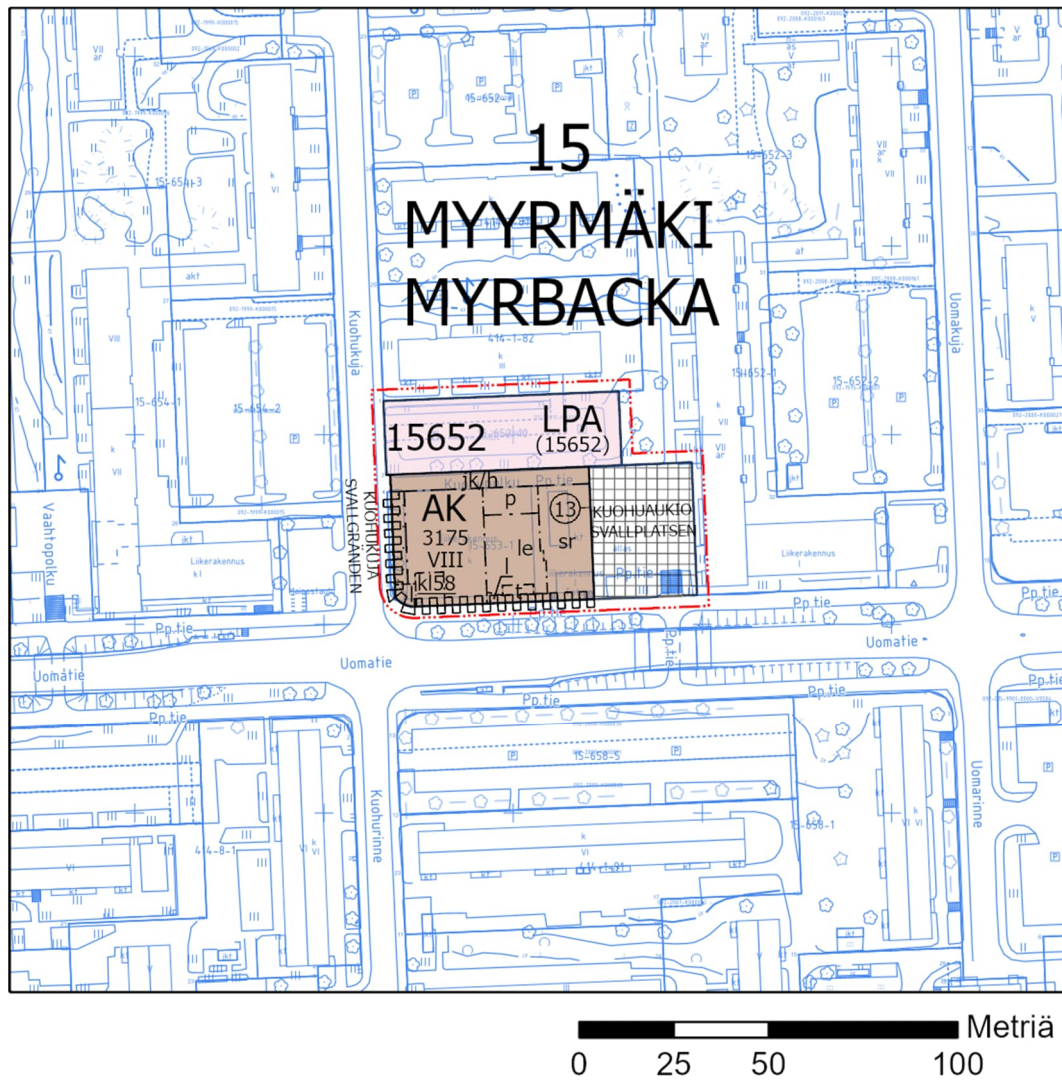
Vantaa 21.3.2023

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002504

Päiväys
Datum

21.3.2023

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katu- ja torialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000



Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatu- och torgområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön.

Liiketilän kerrosala on rakennettava.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Kaavassa sallitut asumista palvelevien yhteistilojen ja muut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

Arkkitehtuuri

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä poltettua ja paikalla muurattua tiiltä ja niissä tulee olla ikkunoita mustin karmein. Saumojen tulee olla tiilen sävyisiä.

Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla, jotka tulee lasittaa kirkkain lasiin. Vain ensimmäisen kerroksen alaosassa voi käyttää opaalilasia. Parvekkeiden piirakenteiden tulee olla pintakäsittelyä. Parvekesivuilla tulee käyttää aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä julkisivusäleikköjen kohdilla tulee käyttää värитеhosteita.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymät kahteen suuntaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

Den skyddade östra delen av köpcentret ska repareras och tas i bruk innan eller senast samtidigt som den nya bebyggelsen tas i bruk.

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

Trapphusen ska ha dagljusintag. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Utöver den i planen angivna byggrätten får boende- och gemensamma utrymmen byggas upp till högst 15 %. De tillåtna gemensamhetsutrymmena och övriga tillägsbyggrätter i planen dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Arkitektur

Bostads- och affärshuset, cykelskydd och det skyddade köpcentrumet ska bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Fasadmaterial ska vara högklassigt och hållbart.

Fasaderna i bostadshuset mot norr och söder ska huvudsakligen bestå av mörkt bränt och på platsen murad tegel i en röd nyans och ska ha fönster med svarta ramar. Fogarna ska ha samma färg som teglet.

Fasaderna i bostadshuset mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger som ska inglasas med klart glas. Opalglas får endast användas i nedre delen av första våningen. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Spjälverk ska användas som motiv vid balkongräckena. Färg effekter ska användas på balkongernas mellanväggar vid spjälverken.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Asuinrakennuksen liiketilan sisätien vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Liiketilassa tulee olla suuret näyteikkunat, jotka on jaettu osiin mustin karmein, ja ovi ulos, niin että liiketoiminta voi tarvittaessa laajentua ulkotilaan.

Uusissa liiketilan julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoja ja mustia kehyksiä.

Porrashuoneiden ja porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Pyöräkatos on rakennettava Uomatietä vastaan ja se tulee kattaa kasvikatolla.

Ilmanvaihtokonehuone tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Meluntorjunta

Ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike- ja työtiloissa vähintään 30 dB.

Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa.

Leikki- ja oleskelualue tulee suojata katumelulta pyöräkatoksella.

Piha

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunntaa. Sisäpihalla tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja tulee käyttää soveltuvin osin pihan rakenteissa.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9, mihin ei lasketa suojeltua ostoskeskusta.

Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 23, joista tontilla vähintään 4 ja viereisellä LPA-alueella vähintään 19.

Pysäköintipaikat tulee päällystää nurmikivetyksellä ja varustaa sähköautoille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pyöräpaikka / 30 k-m².

Autopaikkojen korttelialue.

Tontilla tulee olla vähintään 46 autopaikkaa, joista 27 tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja vähintään 19 tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.

Pysäköintipaikat tulee nurmikivetyksellä. Vain ajotien ja liikuntaesteisten autopaikat saa asfaltoida.

Den fria höjden inomhus i affärslokalen i bostadshuset ska vara minst 4,0 meter. Utrymmet ska förseas med husteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. Affärslokalen ska ha stora skyltfönster som är indelade i sektioner med svarta ramar, och dörren till utsidan, så att affärsverksamheten kan vid behov expandera utanför.

Fasaderna på nya affärsutrymmet ska ha motiv som hänvisar till det gamla köpcentret: rutfönstersindelningen och svarta ramar i synfönster.

Trapphusen och trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhåvas med stora fönsterytor.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaderna får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Cykelskyddet ska byggas mot Strömfåravägen och det ska täckas med växttak.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller ΔL ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs- och arbetsutrymmen minst 30 dB.

Balkongerna och terrasserna ska inglasas.

Lek- och vistelseområdet ska skyddas mot gatubuller med cykelskydd.

Gårdsplan

Gårdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kunnna som beaktar årstidernas växling. På innergården ska ta hänsyn till behoven hos brukare i olika åldrar.

Limträbalkarna från det gamla köpcentret ska användas i gårdens konstruktioner som tillämpligt.

Gröneffektivitetet ska vara minst 0,9, vilket inte inkluderar ett skyddat köpcentrum.

Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

Genomsläppliga beläggningar ska användas i området, förutom körförbindelsen som kan vara asfalt.

I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Parkering

Minimiantalet bilplatser är 23, varav på tomten minst 4 och i angränsande LPA-området minst 19.

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering och vara utrustade för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser är 1 cykelplats / 30 m²-vy.

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska vara minst 46 bilplatser, varav 27 för tomt 9 (Svallgränden 5) och minst 19 för tomt 13 (Svallgränden 1).

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering. Endast körvägen och bilplatser för rörelsehinder får asfalteras.

LPA

LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja korkoeron vaatiessa myös muille rajoille on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri.

Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle enintään 0,7 metrin kaistalle.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och då höjdskillnaden kräver det också på övriga gränser.

Gatubelysning och dess kablar får placeras på sidan av tomten i en remsa som inte överstiger 0,7 meter.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

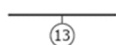
I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15
MYYR

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

15652

Korttelin numero.

KUOHUKUJA

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

3175

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

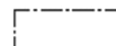
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



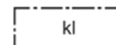
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

kl58

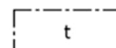
Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



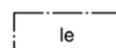
Rakennusala.



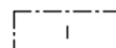
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.



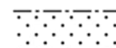
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



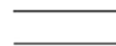
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.



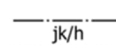
Istutettava alueen osa.



Katu.



Katuaukio/tori.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

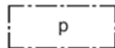
Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Öppen plats/torg.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

**Pysäköimispaikka.****Parkeringsplats.**

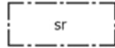
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(15652)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

**Suojeltava rakennus.****Byggnad som skall skyddas.**

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

En historiskt, byggnadshistoriskt, och med tanke av stadsbilden betydelsefull byggnad so inte får rivas. Sådana reparationer, förändringar och ytterligare byggnadsarbeten som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får inte utföras i byggnaden. Utlåtande av den lokala museimyndigheten ska inhämtas för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.

Ostokeskusrakennuksesta suojellaan sen Itäosa terassin taserojen kohdalle asti välikaide säilyttäen ja katoksen osalta välikäytävän valoaukkojen itälinjaan asti.

Den östra delen av köpcentrumbyggnaden ska skyddas upp till terrassens nivåskilnader, med bibehållande av mellanracket, och i fråga om skyddstaket upp till den östra linjen av takfönster i den mellanliggande korridoren.

Rakennuksille tunnusomaisia yksityiskohtia ovat alkuperäiset mustat kehykset ja oranssit julkisivulevyt, joita tulee vaalia ja palauttaa korjaustöiden yhteydessä.

Kännetecknande detaljer för byggnaderna är de ursprungliga svarta ramarna och orange fasadskivor som ska vårdas och återlämnas i samband med reparationsarbetet.

Katon tulee olla harmaa huopakatto.

Taket ska vara ett grå filltak.

Itäosan eteläpuolinen kiosk tulee säilyttää liiketilana. Pohjoispuolisen kioskin saa muuttaa käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Pohjoispuolinen kioskiosa ja uusi jätetila voidaan yhdistää yhtenäiseksi tilaksi.

Kiosken på södra sidan av den östra delen ska behållas som affärslokal. Kiosken på norra sidan får göras om till ekonomibyggnad. Kioskdelen på norra sidan och det nya avfallsrummet kan slås samman till en enda byggnad.

TONTTIJAKO**TOMTINDELNING**

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

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
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.02.2023
Kaavan nimi	002504 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002504
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4029	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4029

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4029	100,0	3233	0,80	0,0000	2153
A yhteensä	0,1833	45,5	3233	1,76	0,0209	2153
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2196	54,5	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4029	100,0	3233	0,80	0,0000	2153
A yhteensä	0,1833	45,5	3233	1,76	0,0209	2153
AK	0,1833	100,0	3233	1,76	0,1833	3233
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2196	54,5	0		-0,0209	0
Kadut	0,0031	1,4	0		0,0031	0
Katuaук./torit	0,0952	43,4	0		0,0952	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,1192	0
LPA	0,1213	55,2	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



10 §

Asemakaava 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan kinkerit / TLA

VD/9339/10.02.04.00/2020

TLA/A-RK/V-PR/VIK

Vehkalan kinkerit asemakaavalla mahdollistetaan tehokkaan, toiminnallisesti monipuolisen ja vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuvan Vehkalan työpaikka-alueen laajentuminen itään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on noin 34 876 k-m², josta toimitilarakentamisen (KTY) osuus on 30 685 k-m² ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakentamisen (TY) osuus on 4191 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 25093, 25094, 25095 ja 25099 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 25 Myllymäki.

Tonttijako on asemakaavassa ohjeellinen ja se koskee kortteleita 25093, 25094, 25095 ja 25099 kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Alue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, noin 400 metrin etäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta itään. Suunnittelualueita rajaa lännessä Härkälenkki ja sen varressa oleva yritystontti. Pohjoisessa alue rajautuu Härkähaantiehen ja sen pohjoispuolisiin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Idässä ja etelässä aluetta rajaa Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n reunaan sijoittuva jalankulku- ja pyöräilyreitti. Alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaava-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu TP-merkinnällä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja kestäväen kasvun vyöhykkeeksi. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue on lentomeluvyöhykettä L1 (LDEN yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Lisäksi alue on osittain lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Vehkalan nykyistä osittain vielä rakenteilla olevaa työpaikka-aluetta itään kohti Hämeenlinnanväylää. Kaavalla muutetaan entinen Vantaankosken koulun alue sekä Härkälenkin ja Isotammentien väliin sijoittuvat kaavoittamattomat kiinteistöt toiminnoiltaan monipuoliseksi ja tehokkaaksi työpaikka-alueeksi. Kaava koostuu neljästä työpaikkarakentamiseen osoitetusta korttelista



(KTY, TY). Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistys- (VL) puisto- (VP) ja katualueita. Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Pääosa rakentamisen mahdollistavista korttelialueista (81 %) osoitetaan toimitilarakentamiseen (KTY-korttelit 25093–25095). Loput (19 %) korttelialueet osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentamiseen (TY-kortteli 25099). Rakentamisen kerrosluku vaihtelee III-VI välillä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla kortteli kohtaisesti. Rakentamisen tehokkuus vaihtelee $e=0.5$:sta $e=1.0$:aan. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 34 876 k-m². Korttelialueille osoitetut rakennusalat ovat väljiä ja rakentamisen sijoittumista ohjataan kaavassa ainoastaan nuolimerkinnöillä, joilla osoitetaan rakennusalueen raja, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asemakaavassa on useita alueelle muodostuvan kaupunkikuvan luonteeseen ja laatuun vaikuttavia kaavamääräyksiä. Lisäksi kaava edellyttää uusiutuvan energian tuottamista ja osan rakennusten katoista toteuttamista kasvikattoina.

Asemakaava mahdollistaa alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan toteuttaa joko tuotanto- tai toimistotiloihin painottuvaa rakentamista. Lisäksi KTY-korttelialueilla kaava sallii rakennusten maantasokerrokseen liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta. TY-korttelialueella kaava mahdollistaa käyttää 25 % rakennusoikeudesta toimistotilojen ja 25 % pääkäyttötarkoitukseen liittyvien myymälä- ja muihin siihen verrattavien tilojen toteutukseen.

Katuverkon osalta alue liittyy rakennettuun ympäristöön Härkähaantien, Härkälenkin sekä Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän alikulkujen kautta. Kaava-alueen katuverkko muodostuu kahdesta päätyvästä tonttikadusta (Kinkeritie ja Kinkeripiha) ja yhdestä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetusta kadusta (Siirtolanpolku). Autoliikenteelle osoitetut katualueet on mitoitettu raskaalle liikenteelle ja niiden toiseen reunaan on varattu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti. Katujen toteutuksessa hyödynnetään alueella jo olevia ajoväyliä. Katujen yleissuunnittelutyön yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia säilyttää katualueilla olemassa olevaa puustoa. Säilytettävät puut on merkitty kaavakarttaan. Alueella olevaa puustoa säilyy myös kaavassa osoitetuilla viheralueilla (Kinkeripuisto sekä Georg ja Anna Collinin puisto), joille on osoitettu myös ulkoilureittejä tukemaan alueen jalankulku- ja pyöräilyreitistöä. Georg ja Anna Collinin puistoon on lisäksi osoitettu aluevaraus alueella muodostuvien hulevesien käsittelyyn. Alustavien puisto- ja vesihuoltosuunnitelmien mukaan puistoon toteutetaan kaksi erillistä hulevesipainannetta, joihin on mahdollista johtaa helevesiä myös korttelialueilta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.12.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 31.1.2021 mennessä 7 kappaletta. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Mielipiteissä tuotiin esiin alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevien voimajohto- ja vesihuoltolinjojen huomioonottaminen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa Mielipiteiden koonti -asiakirjassa, joka on saatavilla kaavan verkkosivulla:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vehkalan-tyopaikka-alue-laajenee-kinkereiden-alueelle>

Kaavatyötä esiteltiin 22.4.2021 koronarajoitusten takia virtuaalisesti järjestetyssä Kivistön yleisötilaisuudessa. Kaava-aineisto oli myös esillä Kivistön kirjastossa 27.10.2021 pidetyssä Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa. Kaava-alueen rajauksen muututtua osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 30.3.2022 ja se julkaistiin kaavan verkkosivulla. Päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei asetettu uudelleen nähtäville, koska kaava laajeni alueelle, jolla asemakaava



jo oli vireillä (Vehkalan työpaikka-alueet 2, kaava nro 25100). Uutta 30.3.2022 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja muuta kaava-aineistoa esiteltiin 31.3.2022 Kivistön kirjastossa pidetyssä Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön kyläjuhlilla 17.9.2022.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkakortteleita (4 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavaehdotus 251400, 25 Myllymäki / Vehkalan Kinkerit,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 21.3.2023
- Asemakaavan selostus 21.3.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

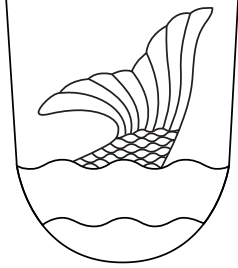
Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799,
asemakaavasunnittelija Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero

Planområdes nummer

251400



Vantaan kaupunki

Vehkalan kinkerit

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Asemakaava

Kortteilt 25093-25095 ja 25099 sekä katu- ja virkistysalueet.

1:1000

Päiväys

Datum

21.3.2023

Vanda stad

Veckals läsförör

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Detalplan

Kvarteren 25093-25095 och 25099 samt gatu och rekreatiomsområden.

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustilastoja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerosivun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikoja.

Katopinta-alasta vähintään 80 % tulee toteuttaa kasvikkatona.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.

Ilmastointi- ja muut tekniset tilat, laitteet ja rakenteet tulee olla näkyvissä ja niiltä tulee hyödyntää rakennuksen arkkitehtuurissa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av byggrätten placeras.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och vinstingstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Av takytan ska minst 80 % byggas som vegetationstak.

Stadsbild

Arkkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avseglja verksamheten och byggnadstekniken.

Ventilations- och övriga tekniska utrymmen, anordningar och konstruktioner ska vara synliga och de ska utnyttjas i byggnadens arkitektur.

Kinkertien ja Kinkeripihan varten sijoittuvien rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Kinkertien tai Kinkeripihan puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattuja paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Korttelissa 25093 yksi pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Härkähaantien ja Kinkertien risteykseen.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Härkähaantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toistiaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaaa sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurin, kivikörein ja altarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Korttelissa 25093 Härkähaantien ja Kinkertien risteykseen rajautuvalla tontin osalla rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ulkooalueet

Ulkovarastointialueet ja varastokotokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Katoksissa tulee käyttää kasvikkattoja.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huoltolussa kunnossa.

Mikäli tontti aidataan, alta tulee olla kolminkala verkkoa.

Korttelissa 25094 rakentaminen ja tonttia rajaavat rakenteet Kinkeripihan läheisyydessä eivät saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa katualueella oleville puille ja puiden juuristoille.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueella saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Katopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikkatona.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaav rikastuttavaa.

Päiväys

Datum

21.3.2023

Vanda stad

Veckals läsförör

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Detalplan

Kvarteren 25093-25095 och 25099 samt gatu och rekreatiomsområden.

1:1000

Vanda stad

Veckals läsförör

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Detalplan

Kvarteren 25093-25095 och 25099 samt gatu och rekreatiomsområden.

1:1000

Ilmastoilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti kadun puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattuja paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Kadun puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 40 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toistiaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaaa sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurin, kivikörein ja altarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Ulkooalueet

Ulkovarastointialueet ja varastokotokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on istutettava ja ne on pidettävä huoltolussa kunnossa.

Mikäli tontti aidataan, alta tulee olla kolminkalaverkkoa.

Puisto.

Puistoreittejä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida, etteivät ne aiheuta haittaa olemassa olevalle puustolle.

Lähiyristysalue.

Koko kaava-alueetta koskevat määräykset

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajajäpintoja.

Korttelialueella tulee tuottaa uusituvaa energiaa.

Korttein viheretehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0.8. Viheretehokkuuden toteuttaminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalta ja viheretehokkuuslaskelmalla.

Ympäristömelu

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av byggrätten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.

Ympäristömelu

Arkkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Ilmastoilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti kadun puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattuja paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Kadun puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 40 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toistiaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaaa sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurin, kivikörein ja altarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Ulkooalueet

Ulkovarastointialueet ja varastokotokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on istutettava ja ne on pidettävä huoltolussa kunnossa.

Mikäli tontti aidataan, alta tulee olla kolminkalaverkkoa.

Puisto.

Puistoreittejä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida, etteivät ne aiheuta haittaa olemassa olevalle puustolle.

Lähiyristysalue.

Koko kaava-alueetta koskevat määräykset

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajajäpintoja.

Korttelialueella tulee tuottaa uusituvaa energiaa.

Korttein viheretehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0.8. Viheretehokkuuden toteuttaminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalta ja viheretehokkuuslaskelmalla.

Ympäristömelu

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av byggrätten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.

Ympäristömelu

Arkkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liikelikat 1 ap / 100 k-m²

- Toimistot 1 ap / 60 k-m²

- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

- Liikelikat 1 pp / 40 k-m²

- Toimistot 1 pp / 50 k-m²

- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Hulevedet

Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Korttein, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KINKERTIE

III

e=0.7

vm

h

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

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

Tehokkuusluku eli kerroslaan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta vähintään 60 % on rakennettava nuolen osoittamaan rakennusalanrajan kiinni.

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Ohjeellinen hulevesialue.

Istutettava alueen osa.

Rakennusten kadunpuoleisten sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavia polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa istutettavalle alueelle.

Tonttia rajaava alta-, muuri-, ja kivikorirakenteita saa sijoittaa istutettavalle alueelle.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Mikäli puu kaatuu tai muutoin kuolee, sen tilalle tulee istuttaa vastaava isoksi kasvava lehtipuu.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

TONTTUAJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on separat toimitdelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestäms.

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Stadsstruktur och miljö

Asemakaavotus

Detaljanering

Mittaus- ja geopalvelut

Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskarten för detaljanering uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatio

ETRS-GRCS, korkeusjärjestelmä N2000.

Plankoordinaatistystem

ETRS-GRCS, höjdsystemet N2000.

Anna-Riitta Kujala, Aluearkkitehti, 7.3.2023 17.20

(Alekijoitus kaupungigeodeetti)

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20__

Godkänd av stadsfullmäktige _____.20__

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Av byggnadens fasad mot gatan ska minst 60 % byggas fast i den gräns till byggnadsytan som anges av pilen.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.

Riktigivande friutsled.

Riktigivande dagvattenområde.

Del av område som skall planteras.

Cykelplater som placeras i anslutning till byggnadernas entreer mot gatan får placeras i områden som planteras.

Staket-, mur- och stenkorgkonstruktioner som avgränsar tomten får placeras i området som planteras.

Träd som skall bevaras/planteras

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Om ett träd faller eller dör på ett annat sätt ska ett motsvarande lövträd som blir storruxet planteras istället för det.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktigivande gräns för område eller del av område.

Riktigivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadplatsens yta.

Byggnadsyta.

Riktigivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

LIIITE: Kaupungin ympäristötoimikunta 21.03.2023 / 10 5



Vantaa

251400 VEHKALAN KINKERIT

MYLLYMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 21.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 251400. Kaa-
voitus on tullut vireille 16.12.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 25093, 25094, 25095 ja 25099 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 25, Myllymäki.

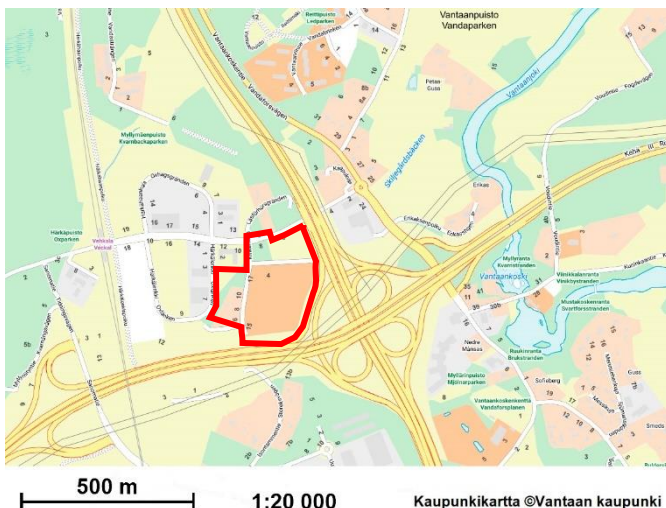
Tonttijako on asemakaavassa ohjeellinen.

Asemakaavalla mahdollistetaan tehokkaan, toiminnallisesti monipuolisen ja vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutuvan Vehkalan työpaikka-alueen laajentuminen itään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on noin 34 876 k-m², josta toimitilarakentamisen (KTY) osuus on 30 685 k-m² ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakentamisen (TY) osuus 4191 k-m².

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 Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, noin 400 metrin etäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta itään. Suunnittelualueita rajaa lännessä Härkälenkki ja sen varressa oleva yritystontti. Pohjoisessa alue rajoittuu Härkähaantiehen ja sen pohjoispuolisiin asemakaavoittamattomiin alueisiin. Idässä ja etelässä aluetta rajaa Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n reunaan sijoittuva jalankulku- ja pyöräilyreitti. Alueen pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa 2021 ja 2022, numerolla 251400.
- Kaavoitus tuli vireille 16.12.2020 kaupungin omana kaavatyönä. Kaavatyö käynnistettiin aluearkkitehdin päätöksellä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.12.2020.
- OAS:ta pyydettiin mielipiteet 31.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaavatyö on ollut esillä Kivistön alueen asukastilaisuuksissa 22.4.2021 ja 27.10.2021.

- OAS päivitettiin 30.3.2022 ja julkaistiin kaavan verkkosivulla. Aikaisempaa suunnittelualueen rajausta laajennettiin länteen 7.1.2015 vireille tulleen Vehkalan työpaikka-alueet 2:n (kaava nro 25100) suunnittelualueelle. OASia ei asetettu uudelleen nähtäville, koska kaava laajeni alueelle, jolla asemakaava jo oli vireillä.
- Kaavatyö ja 30.3.2022 päivitetty OAS olivat esillä Kivistön kirjastolla 31.3.2022 pidetyssä asukastilaisuudessa sekä 17.9.2022 Kivistön kyläjuhlilla.
- Asemakaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 21.3.2023.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1 Kaavan rakenne	25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset	27
4.4 Kaavan vaikutukset	31
4.5 Nimistö	36
5. Asemakaavan toteutus	36
6. Kaavatyöhön osallistuneet	39
7. Asemakaavan seurantalomake	41
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	43
9. Muu suunnitelma-aineisto	50

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: katujen ja puistojen yleissuunnitelma
- LIITE 2: vihertehokkuus, tulokortit kortteleittain

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)

- OAS-vaiheen mielipiteet 16.12.2020 ja vastineet, koonti (21.3.2023)
- Vehkalan kinkerit meluselvitys (Sitowise Oy 21.12.2022)
- Alustavan katusuunnitelman selostus (A-Insinöörit Oy, Maanlumo Oy 17.10.2022)
- Ympäristösuunnittelun analyysit ja suunnitelmat (Maanlumo Oy 7.10.2022)
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan hulevesiohjelma 2009
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Isontammentie, Vehkala - Puiden kuntoarviointi (Puunkaatopalvelu O & L 5.5.2022)
- Kivistön suuralueen visio 2042 (KALA 21.8.2017)
- Vantaan kasvikkatoselvitys 2022 (KALA 9.8.2022)

1. TIIVISTELMÄ

Vehkalan kinkerit asemakaava laajennetaan Vehkalan nykyistä osittain vielä rakenteilla olevaa työpaikka-aluetta itään kohti Hämeenlinnanväylää. Kaavalla muutetaan entinen Vantaankosken koulun alue sekä Härkälenkin ja Isotammentien väliin sijoittuvat kaavoittamattomat kiinteistöt toimintoihinsa monipuoliseksi ja tehokkaaksi työpaikka-alueeksi. Kaava koostuu neljästä työpaikkarakentamiseen osoitetusta korttelista (KTY, TY). Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistys- (VL) puisto- (VP) ja katualueita. Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Pääosa rakentamisen mahdollistavista korttelialueista (81 %) osoitetaan toimitilarakentamiseen (KTY-korttelit 25093–25095). Loput (19 %) korttelialueet osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentamiseen (TY-kortteli 25099). Rakentamisen kerrosluku vaihtelee III-VI välillä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla korttelikohtaisesti. TY- korttelialueella rakentamisen tehokkuus $e=0.5$:sta KTY alueilla joko $e=0.7$ tai $e=1.0$. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 34 876 $k\cdot m^2$. Korttelialueille osoitetut rakennusalat ovat väljiä ja rakentamisen sijoittumista ohjataan kaavassa ainoastaan nuolimerkinnöillä, joilla osoitetaan rakennusalueen raja, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asemakaavassa on useita alueelle muodostuvan kaupunkikuvan luonteeseen ja laatuun vaikuttavia kaavamääräyksiä. Lisäksi kaava edellyttää uusiutuvan energian tuottamista ja osan rakennusten katoista toteuttamista kasvikkatoina.

Kaava mahdollistaa alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan toteuttaa joko tuotanto- tai toimistotiloihin painottuvaa rakentamista. Lisäksi KTY-korttelialueilla kaava sallii rakennusten maantasokerrokseen liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta. TY-korttelialueella kaava mahdollistaa käyttää 25 % rakennusoikeudesta toimistotilojen ja 25 % pääkäyttötarkoitukseen liittyvien myymälä- ja muihin siihen verrattavien tilojen toteutukseen.

Katuverkon osalta alue liittyy rakennettuun ympäristöön Härkähaantien, Härkälenkin sekä Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän alikulkujen kautta. Kaava-alueen katuverkko muodostuu kahdesta päätyvästä tonttikadusta (Kinkeritie ja Kinkeripiha) ja yhdestä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetusta kadusta (Siirtolanpolku). Autoliikenteelle osoitetut katualueet on mitoitettu raskaalle liikenteelle ja niiden toiseen reunaan on varattu yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti. Katujen toteutuksessa hyödynnetään alueella jo olevia ajoväyliä. Katujen yleissuunnittelutyön yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia säilyttää katualueilla olemassa olevaa puustoa. Säilytettävät puut on merkitty kaavakarttaan. Alueella olevaa puustoa säilyy myös kaavassa osoitetuilla viheralueilla (Kinkeripuisto sekä Georg ja Anna Collinin puisto), joille on osoitettu myös ulkoilureittejä tukemaan alueen jalankulku- ja pyöräilyreitistöä. Georg ja Anna Collinin puistoon on lisäksi osoitettu aluevaraus alueella muodostuvien hulevesien käsittelyyn. Alustavien puisto- ja vesihuoltosuunnitelmien mukaan puistoon toteutetaan kaksi erillistä hulevesipainannetta, joihin on mahdollista johtaa hulevesiä myös korttelialueilta.



Kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin kaavaratkaisun mahdollistamia erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Kuvassa ns. hybridivaihtoehto, jossa rakennusoikeus on kaavan mukaisesti jaettu eri toimintojen kesken; sininen kuvaa tuotantotiloja, punainen toimistotiloja ja keltainen liiketiloja. Maantasepysäköinnin vaatima alue on merkitty harmaalla. Kaavan tehokkaimmassa korttelissa 25095 pysäköinti joudutaan todennäköisesti toteuttamaan maanalaisena tai rakenteellisesti useammassa tasossa. Tarkemmin eri toteutusvaihtoehdoista kerrotaan selostuksen kohdassa 5 asemakaavan toteutus.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Hämeenlinnanväylän länsipuolella ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kehäradan Vehkalan asema sijaitsee noin 400 m etäisyydellä alueen länsipuolella. Alueella sijainnut Vantaankosken koulu lakkautettiin vuoden 2019 alussa ja koulurakennukset on purettu vuonna 2021. Rakennusten purkutöiden jäljiltä alueella on laajoja tasaisia hiekkakenttiä. Maiseman pääpiirteet ilmenevät hyvin vuoden 2021 ilmakuvasta.



200 m

1:5 000

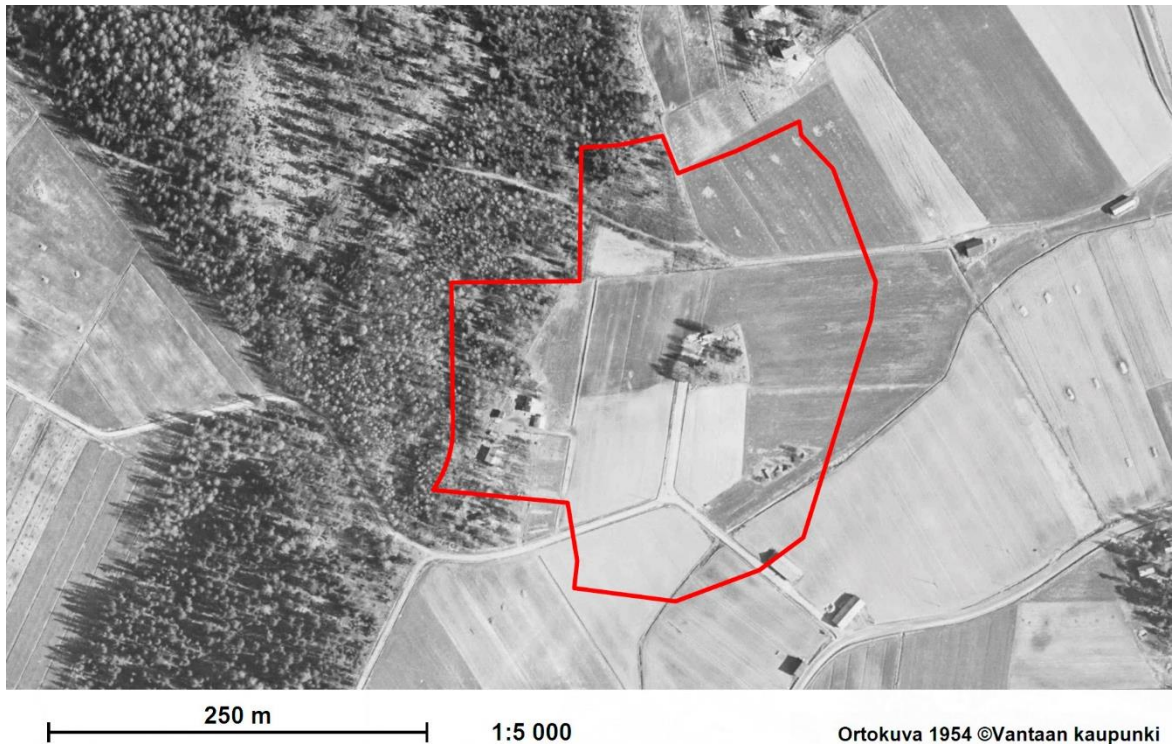
Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki

Ilmakuva vuodelta 2021. Kaava-alueen raja on merkitty punaisella viivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maastonmuodoiltaan alue hahmottuu suhteellisen tasaisena lukuun ottamatta alueen länsireunan kallion päällä kasvavaa nuorta metsikköä ja alueen keskellä sijaitsevaa puustoista kumpareta. Alueen maanpinta vaihtelee välillä noin +31,0...+45,0. Korkeimmillaan maanpinta on alueen länsiosassa ja laskee kohti etelää ja kaakkoa.



Suunnittelualueen rajaus ja Ilmakuva alueesta vuodelta 1954. Suunnittelualue on pääosin viljelyskäytössä. 1960-luvun alussa alueelle aloitettiin rakentamaan Vantaankosken koulun rakennuksia, jotka koulutoimintojen päättyessä 2019 purettiin vuonna 2021.

Luontoarvot

Kaava-alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Alue on vanhastaan rakennettua, ja puustoista rakentamatonta osaa on jäljellä vain vähän. Kaava-alueen puustoisimmat alueet sijaitsevat alueen pohjois- ja länsiosissa. Alueella kasvaa arvopuina vaahteraa, jalavia ja isoja haapoja sekä yksittäisiä mäntyjä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on puustoinen pieni (n. 0,4 ha) alue, joka on määritelty kehittyväksi elinympäristöksi liito-oraville (Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016). Kehittyvä elinympäristö tarkoittaa metsää, joka on puustoltaan pääasiassa liito-oravalle soveltuvaa, mutta usein iältään vielä nuorta tai puulajisuhteiltaan liian yksipuolista liito-oravan elinympäristöksi. Se ei ole tällä hetkellä siis liito-oravalle soveltuva. Alueen täysikasvuinen korkea puusto koostuu harvakseltaan kasvavista haavoista ja koivuista, aluskasvustona on lehtipuutiheikköä. Alueella ei ole liito-oravalle tärkeitä suojakuusia, eikä kolopuita ja se on jäänyt eristykseen muista metsäisistä alueista sekä liito-oravan ydinalueista. Lähimmälle ydinalueelle on n. 250 m ja se on todettu vuoden 2021 liito-oravan suojelusuunnitelmassa asutuksi.

Suunnittelualueen länsiosassa Härkälenkin itäpuolella kasvaa yli 15 m koivuja ja muutamia korkeita havupuita. Metsäisen alueen pohjoisosan puusto on nuorempaa ja matalampaa lehtipuustoa. Alueen pensaskerros on lehtipuutiheikköä. Metsäisen alueen itäosassa, Isotammentien reunassa kasvaa n. 15 m korkea kuusirivi.

Suunnittelualueen keskellä, purettujen koulurakennusten piha-alueilla kasvaa rivissä 10 kpl alle 15 m korkeita vaahteroita ja alueen itäosassa on yli 15 m korkeita lehtipuita (pääosin koivuja) ja muutamia n. 15 m korkeita mäntyjä.



Suunnittelualueen koillisosassa Härkähaantiehen rajautuvalla puuttomalla peltoalueella on ollut kesäisin kaupungin ylläpitämä kukkaketo.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen eteläosa kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen eteläosassa hulevesiviemäri johtaa hulevedet Kehä III:n alikulun kautta Martinlaakson puolelle, jossa vedet purkavat avo-ojaan. Avo-ojassa vedet virtaavat länteen päätyen Myllymäenojaan. Myllymäenoja virtaa edelleen lännen suuntaan yhdistyen Petikossa Kynikenojaan. Kynikenoja virtaa lounaaseen ja laskee Pikkujärven kautta Pitkäjärveen ja edelleen Espoon halki Suomenlahteen.

Kaava-alueen pohjoisosa kuivattuu idän suuntaan. Hulevedet ohjautuvat hulevesiviemäreissä Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie alitse purkautuen Piispankylässä avo-ojaan. Avo-oja virtaa edelleen itään purkaen vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupunginlahdessa Suomenlahteen.

Suunnittelualue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella, eikä alueella ole pohjaveden mittauspisteitä.

Maaperä

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Pintamaalajikartan mukaan maaperä on täyttöä, savea, silttiä, moreenia ja paikoin avokalliota. Kinkerikujan pohjoispuoli on savea ja silttiä. Kinkerikujan eteläpuoli ja Kinkeritien itäpuoli on pääosin täyttöaluetta. Täyttöalueen keskellä on moreeni- ja silttialue. Kinkeritien länsipuoli on pääosin moreenia ja avokallioalueita.

Pohjatutkimusten mukaan Kinkeritien länsipuolella pintakerroksen alla on silttiä ja moreenia. Maakerrosten paksuus kallion päällä on paikoitellen ohut ja paikoin esiintyy myös avokalliota. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1,0–7,0 m syvyydelle maanpinnasta.

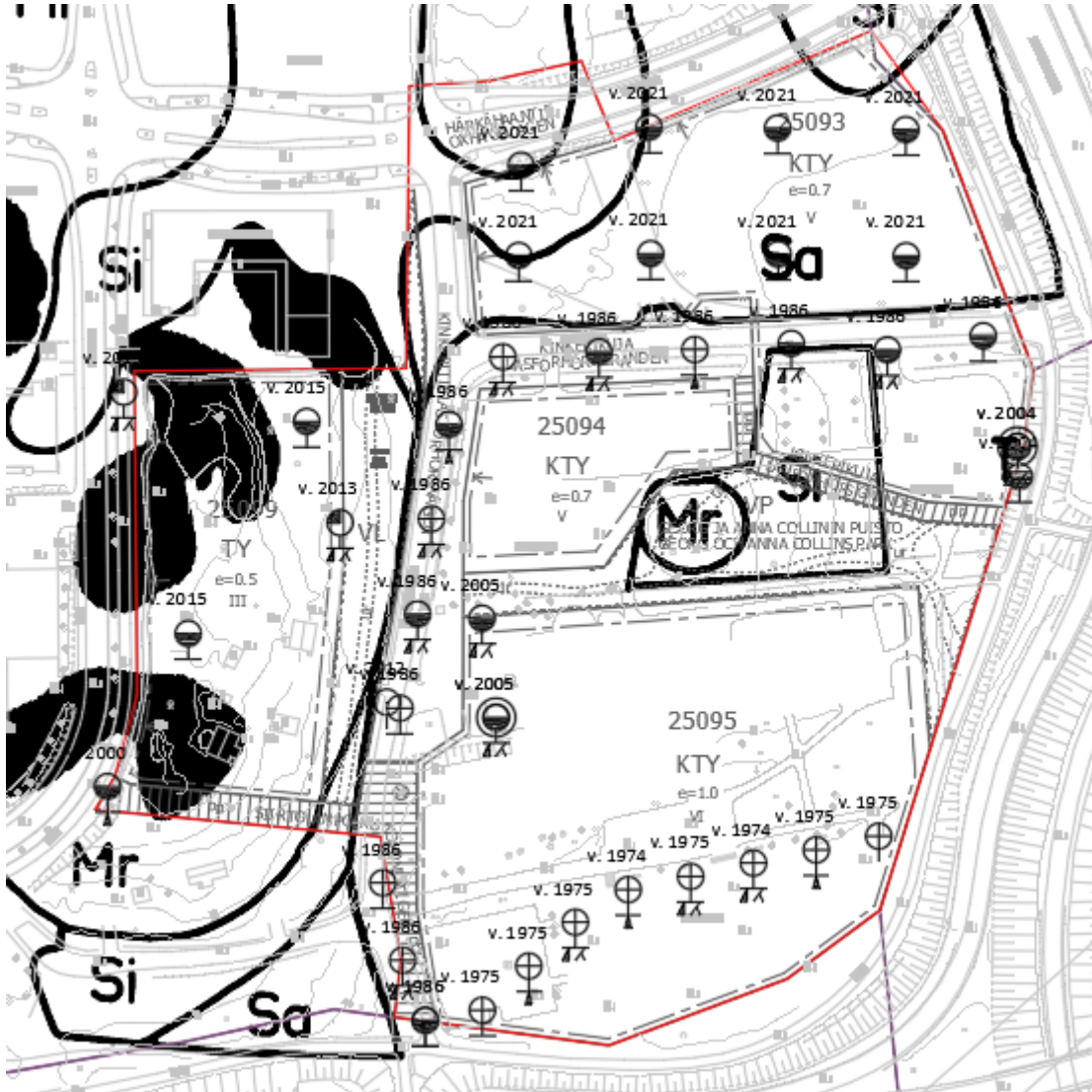
Kinkeritien länsipuolella pintakerroksen alla on savea, silttiä, hiekkaa ja moreenia. Kairaustulosten perusteella saven paksuus on enimmillään noin 3,8 metriä. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1,1–21,7

m syvyydelle maanpinnasta. Syvimät kairaukset sijoittuvat alueen itäreunalle. Kairaukset ovat päättäneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamaan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.



Maalaji- ja pohjatutkimuskartta, johon on merkitty suunnittelualueella tehty pohjatutkimuspisteet. (kartta ei mittakaavassa)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllymäen kaakkoiskulmassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:een ja idässä Hämeenlinnanväylään. Alueen länsipuolelle on vuonna 2014 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti rakentumassa monipuolinen työpaikka-alue. Alueen yritystonteista on rakennettu noin puolet. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee kaksi 1950-luvulla rakennettua omakotitaloa

piharakennuksineen. Rakennusten vuokrasopimusten päätyttyä rakennukset on tarkoitus purkaa. Muilta osin kaavoitettava alue on rakentamaton. Alueella sijainneet Vantaankosken koulun rakennukset on purettu vuonna 2021.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja. Kaava-alue rajautuu lännessä rakenteilla olevaan Vehkalan työpaikka-alueeseen. Näin ollen lähialueen palvelutarjonta kehittyy ja monipuolistuu tulevaisuudessa. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Vantaan-puistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä ja tulevaisuudessa Kivistön keskustassa.

Kaupunkikuva

Kaava-alue on osa rakenteilla olevaa Vehkan työpaikka-aluetta. Alueen kaupunkikuva on vahvassa muutostilassa. Viimeisten 10 vuoden aikana alueen metsäinen maisema on muuttunut Kehäradan, Vehkalan aseman ja sen yhteyteen toteutetun liityntäpysäköintialueen rakentamisen myötä voimakkaasti. Kaupunkikuvaa leimaavat tällä hetkellä kaupungin esirakentamat tyhjät tontit, kesken-eräiset rakennushankkeet ja uudet toimitila- ja teollisuusrakennukset sekä itse suunnittelualueella purettujen rakennusten paikalla olevat hiekkakentät. Oman mausteensa maisemaan ja kaupunkikuvaan antavat myös puretun koulun pihapiirissä kasvaneet jykevät lehtipuut, jotka ovat tärkeitä alueen identiteettitekijöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä siltä tunnetta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjään-
nöksiä.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Kinkeripuiston ulkoilureittiä pitkin Petikon lähivirkistysalueille. Hämeenlinnanväylän alikulun kautta alueelta on hyvät yhteydet myös Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Liikenne

Suunnittelualueen erityinen vahvuus on sen sijainti liikenteellisessä solmukohdassa, Kehä III:n ja Hämeenlinnan väylän risteuksen tuntumassa. Alueelta on hyvät ajoneuvo- ja joukkoliikenneyhteydet.

Ajoneuvoliikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Kehä III:lta lännessä saavuttaessa Sanomatietä ja Härkähaantietä pitkin. Idän suunnasta saavuttaessa Vantaankoskentieä ja Härkähaantietä pitkin. Härkähaantie on alueellinen kokoojaku, jonka keskiarviliikennemäärä vuonna 2021 oli 2 770 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Suunnittelualueella on kaksi päättyvää tonttikatua Isontammentie ja Kinkerikuja.

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan Vehkalan aseman läheisyyden takia hyvät. Vehkalan asema sijaitsee 400 m etäisyydellä alueen länsipuolella. Lisäksi Härkähaantiellä kulkee kaksi joukkoliikenteen linjaa. Niillä pääsee Kivistöstä Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat 50 m etäisyydellä alueen luoteispuolella.

Kaava-alueella sijaitsevien tonttikatujen Isotammentien ja Kinkerikujan varressa kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Härkähaantien pohjois- ja eteläpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Alueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet etelään Kehä III:n alikulun kautta. Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva kävelyn ja pyöräilyn reitti mahdollistaa sujuvat yhteydet itään ja länteen.

Vesihuolto

Vesijohto ja jätevesiviemärointi

Kaava-alueella sijaitsee yleistä vesihuoltoverkostoa Isontammentien eteläosassa, kaava-alueen ja Hämeenlinnanväylän välissä olevalla kävelyn ja pyöräilyn väylällä idässä ja puretun koulun tontilla. Kaava-alueen pohjoisosassa olevalla pellolla on yksityinen tonttivesijohto, joka palvelee Härkähaantien pohjoispuolella olevaa omakotitaloa.

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Alueen painetaso vaihtelee välillä +83...+100. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista. Jätevedet johdetaan etelän suuntaan Martinlaaksoon ja sieltä lännen suuntaan ja Espooseen. Espoossa jätevedet johdetaan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Alueella on hulevesiviemärointiä Isontammentien eteläosassa sekä Isontammentien itä-länsisuuntaisella osuudella. Hulevesiviemärointiä on jonkin verran myös puretun koulun tontilla. Nämä koulun pihan kuivatusta palvelleet hulevesiviemärit voidaan poistaa käytöstä tontin rakentamisen myötä. Katujen alla olevat yleiset hulevesiviemärit tulee joko säilyttää tai siirtää tulevan rakentamisen tieltä, sillä niihin johdetaan alueen hulevedet rakentamisen jälkeen tonttiviivytyksen kautta. Hulevedet purkavat alueelta etelään Kehä III:n alitse ja itään Hämeenlinnanväylän alitse.

Kaukolämpö

Vantaan Energian mukaan alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sijaitsee suunnittelualueella ja sen läheisyydessä Isontammentien ja Härkähaantien varressa. Isontammentien varressa sijaitsee myös yksi Vantaan Energian muuntamo.

Suurjännitekaapeleiden johtoreitti sivuuttaa suunnittelualueen kaakossa Kehä III liikenne alueella. Voimajohtoalue ei ulotu suunnittelualueelle.

Ympäristöhäiriöt

Aluetta rasittavat Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liikennemelu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu.

Tieliikenteestä aiheutuvan melun määrä vaihtelee suunnittelualueella noin 50 dB ja noin 65 dB välillä. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella yli 60 dB. Kaava-alueen eteläosa kuuluu lisäksi lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeeseen. Alueen meluolosuhteet eivät mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle.

Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle L1 (LDEN yli 60 dB). Yleiskaavan lentomelumääräyksen tarkempi sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa ”2.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset”.



Kaava-alueen päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot (kuva kaavan meluselvityksestä, Sitowise 2022).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
412-1-15	Vantaan kaupunki	0,3
412-1-16	Vantaan kaupunki	0,4
412-1-22	Vantaan kaupunki	1,4
412-1-29	Vantaan kaupunki	2,1
412-1-36	Vantaan kaupunki	0,1
412-5-41	Vantaan kaupunki	0,8
412-5-43	Vantaan kaupunki	0,7
412-6-0	Vantaan kaupunki	0,5
Yhteensä		6,2

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

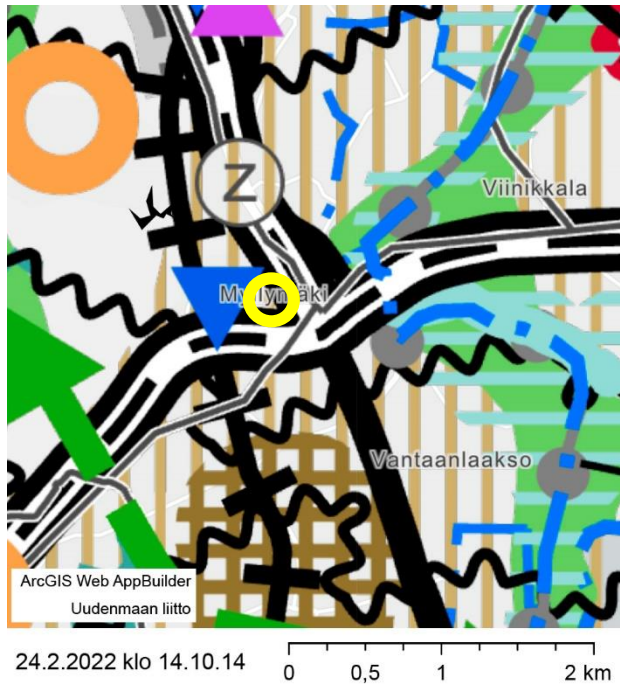
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteena on, että edistetään hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. 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. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

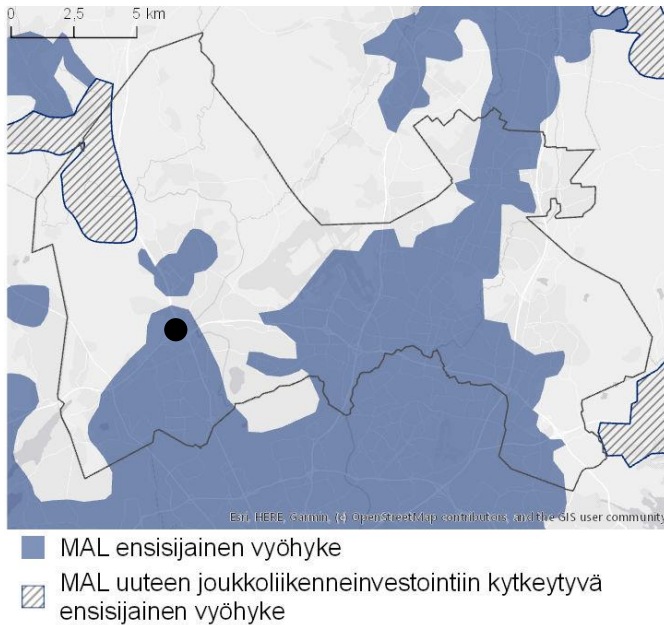


Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantumisen myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokielossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Oheisessa kartassa on ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä ja se sijoittuu kartassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Asemakaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 suunnitelma

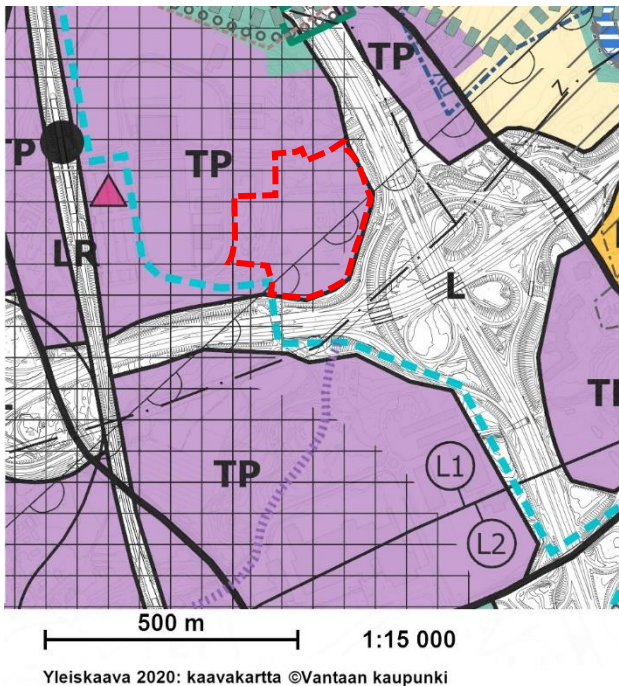
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 määritetty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Vehkalan työpaikka-alue ja nyt suunnittelun kohteena oleva alue, sijoittuvat MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeelle Vehkalan aseman, Hämeenlinnan-väylän ja Kehä III:n läheisyyteen, joten kaavahanke edesauttaa MAL-tavoitteiden saavuttamista.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa alue on osoitettu monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa viher-tehokkaasti.

Ruutukuvioisena alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle L1 (LDEN yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja.

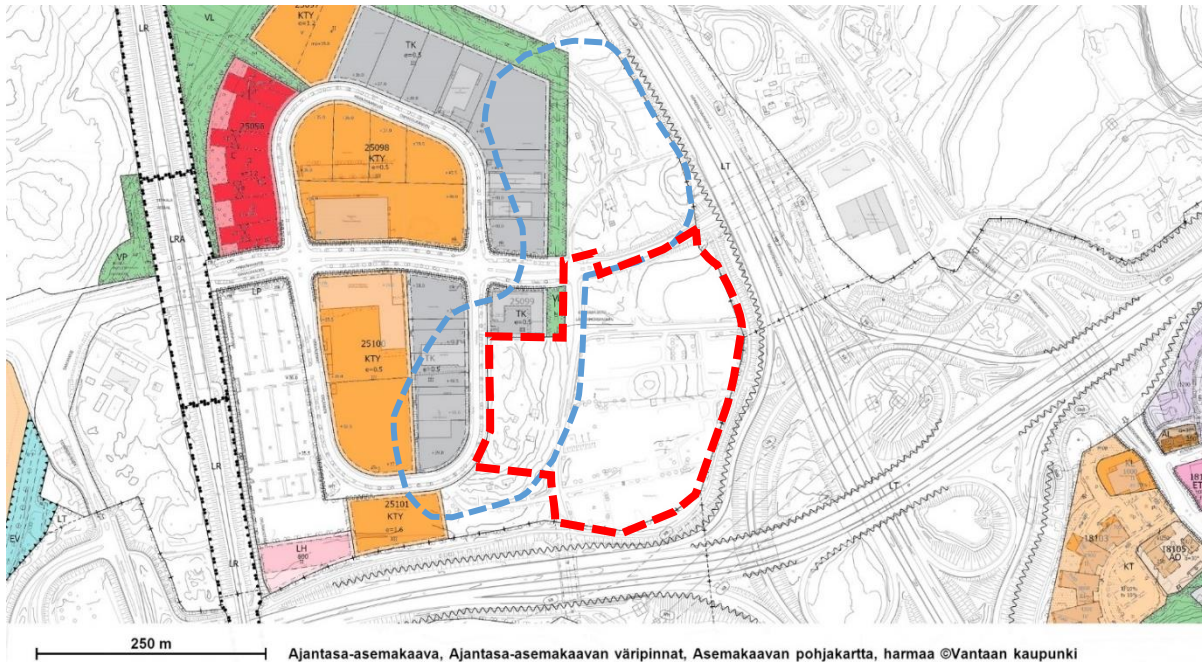
Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB. Lisäksi alue on osittain lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulko-kuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu lännessä Vehkalan työpaikka-alueet 1 asemakaavaan (250900) sekä idässä ja etelässä Kehä III:n asemakaavaan (181000).

Suunnittelualueen länsiosassa Härkälenkin ja Isotammentien välisellä alueella on myös vireillä vuonna 2015 käynnistetty Vehkalan työpaikka-alueet 2 (251000) asemakaavatyö.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Sinisellä katkoviivalla on merkitty vuonna 2015 vireille tullut Vehkalan työpaikka-alueet 2 (251000) asemakaavatyö.

Rakennuskielto

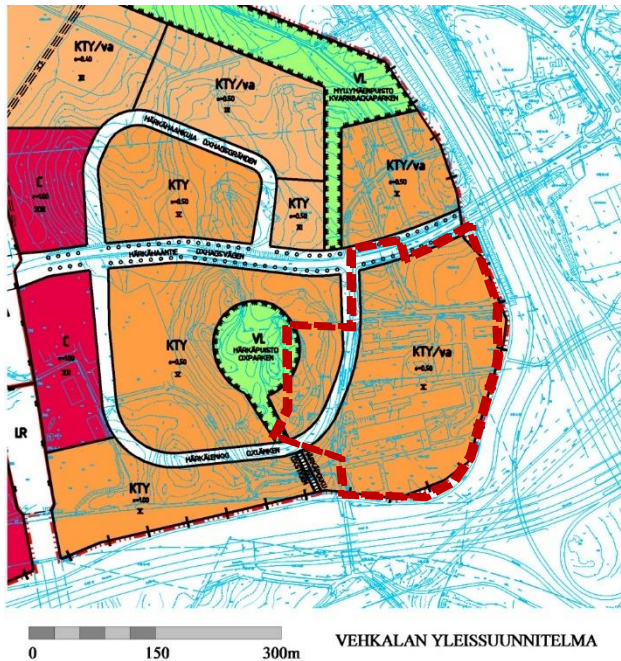
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)

Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.

Vehkalan yleissuunnitelma



Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on laadittu Vehkalan työpaikka- alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelialuumerkintä KTY on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle.

Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vihreä 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 suuralueen eteläosaan, joka on visiossa nimetty elinkeinojen Kivistöksi. Kyseisen aluetyypin tavoitteilaksi on määritelty: Elinkeinojen Kivistö on toiminnallisesti monipuolinen ja muuntautuva toimintaympäristö, joka on aktiivinen ympäri vuorokauden. Tilaa vievät toiminnot sovitetaan ympäristöön.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vehkalan kinkerit asemakaava on tullut vireille 16.12.2020. Kaavatyö on mainittu ensimmäisen kerran vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaavatyö on aloitettu kaupungin toimesta ja se tehdään ns. kaupungin omana työnä.

Kaava-alueen rajausta on tarkistettu 30.3.2022 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan: suunnittelualueeseen on lisätty kaupungin omistukseen siirtyneet kaksi kiinteistöä vuonna 2016 vireille tulleesta Vehkalan työpaikka-alueet 2:n asemakaava-alueesta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistaja ja maanvuokraajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristön toimiala (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), 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

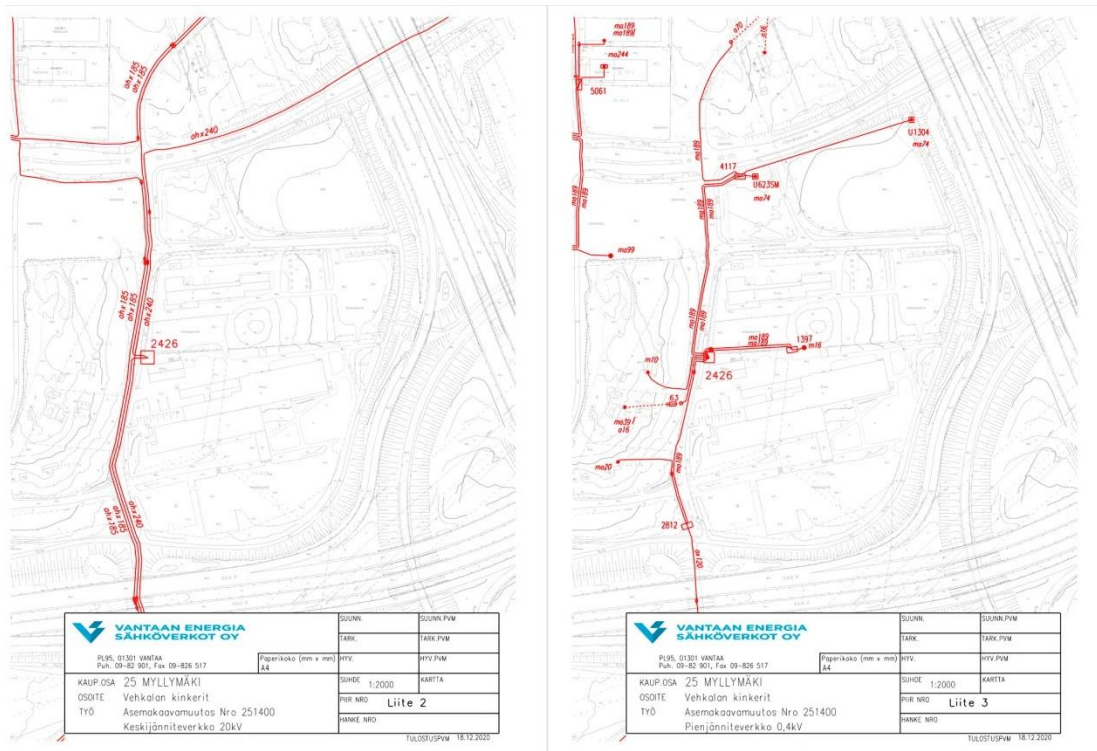
Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaava-aineistoa on esitelty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuuksissa Kivistön kirjastossa 27.10.2021 sekä 31.3.2022 ja Kivistön kyläjuhilla 17.9.2022. Kaavatyötä esiteltiin myös 22.4.2021 koronarajoitusten takia virtuaalisesti järjestetyssä Kivistön yleisötilaisuudessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka julkaistiin 16.12.2020, saatiin 31.1.2021 mennessä 7 mielipidettä. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

Museovirasto totesi lausunnossaan, että heidän ja Vantaan kaupunginmuseon välisen työnjaon perusteella kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon. Vantaan kaupungin museon lausunnossa todetaan, että alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä siltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Lausunnossa todetaan myös, että museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon mukaan keski- ja pienjännite- maakaapelit sijaitsevat alle esitettyjen karttaliitteiden 2–3 mukaisesti.



Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon liitteet 2 ja 3 joissa on esitetty alueelle sijoittuvat pienjännitekaapelit.

Yhtiön suurjänniteilmajohdot sijoittuvat kaava-alueen etelän ja kaakon puolelle, Kehä III:n liikennealueelle sijoittuvalle johtoreitille. Lausunnossa todetaan myös, että alueen suunnittelussa tulee huomioida varaukset uusille pien- ja keskijännitekaapeloinneille sekä mahdollisesti tarve uudelle muuntamolle. Mahdollisista muuntamoiden sijainneista on käyty s-postikeskustelua Vantaan Energia kanssa kaavaehdotuksen vaihtoehtoja pohdittaessa. Kaukolämpöverkon osalta lausunnossa todetaan vain, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavan vireille tulovaiheessa kaava-alueen naapurikiinteistön 412-1-16 omistaja antoi suullisesti mielipiteen. Naapurikiinteistön omistajan mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.12.2020) maankäyttöluonnoksessa esitetty viheralue ulottuu hänen omistamalleen kiinteistölle 412-1-16. Kiinteistön omistajan mukaan asemakaava on rajattava siten, että kiinteistö jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavan vireille tullessa ja 16.12.2020 nähtäville asetetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa em. kiinteistö sijoittuu kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle.

Fingrid Oyj mainitsee lausunnossaan, että yhtiön voimajohto sijaitsee kaava-alueen etelä- ja kaakopuolella olevalla voimajohtoalueella. Lausunnassa tuodaan esille myös suunnittelussa huomioitavia seikkoja, mikäli kaava-alueen rajausta suunnittelun edetessä muuttuu siten että se koskee myös voimajohtoaluetta. Kaavaehdotuksessa lausunnossa mainittu voimajohtoalue varoalueineen sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille tarjotaan monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.

Vantaan valtuustokauden 2021–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyysedelläkävijä. 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 päivitetty KV 10.10.2022)

- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita, asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita sekä kaupungin omistamaa maata.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelun keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
 - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
 - Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
 - Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
 - Vähennetään liikkumistarvetta.
 - Vähennetään lämmityksen päästöjä.
 - Edistetään vähähiilistä rakentamista.
 - Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
 - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vesihuolto

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti, sekä pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen vesihuollon ratkaisuihin. Tavoitteena on myös, että hankkeen yhteydessä saadaan uusittua alueen vuotoherkkää vesijohtoa ja vanhaa jätevesiviemäriä.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla mm. edistetään vehreän ja viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen, ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Tavoitteena on asemakaavassa määrittää alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso.

Osallisten asettamat tavoitteet

Vantaan Energia Sähköverkot Oy (palaute 14.1.2021)

Alueella sijaitsevat maakaapelit, keski- ja pienjännitekaapelit ja suurjänniteilmajohdot sekä mahdollinen tarve uudelle muuntamolle tulee huomioida suunnittelussa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

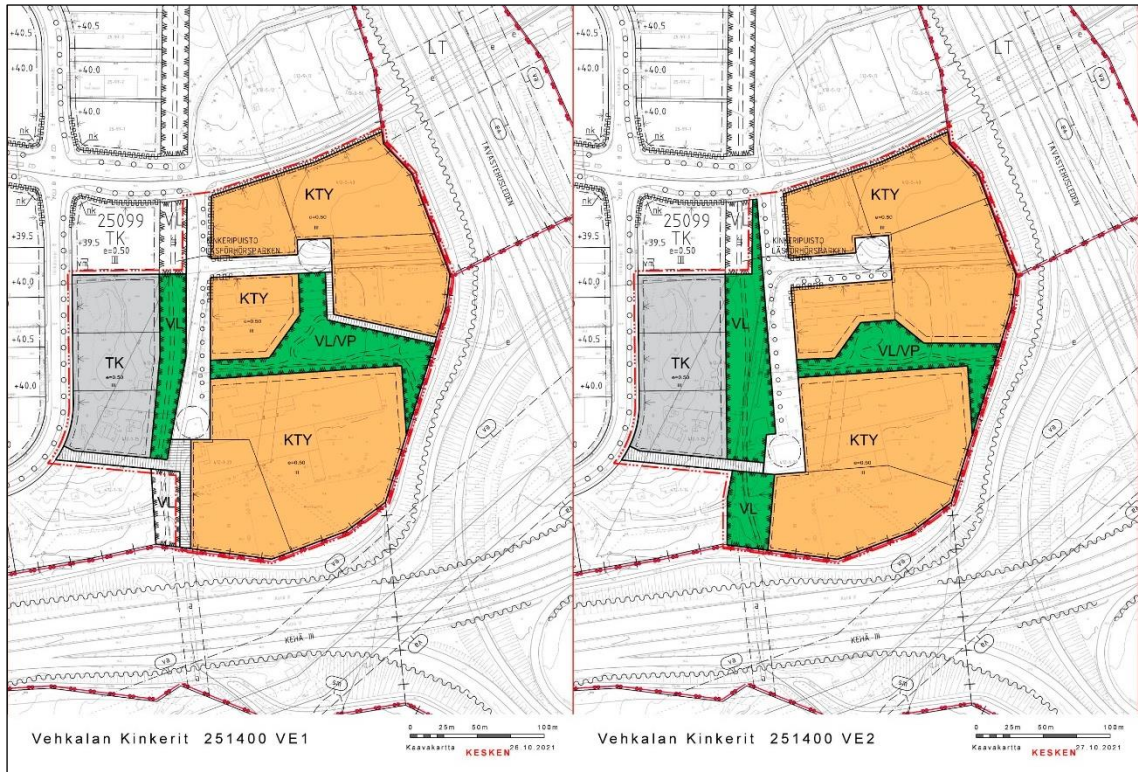
Kaavatyön vireille tulon ja 16.12.2020 julkaistun osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä laadittiin myös ensimmäinen alustava vaihtoehto kaavaratkaisusta havainnollistamaan kaavatyölle asetettuja tavoitteita. Yhtenä kaavan tavoitteena on jatkaa voimassa olevassa kaavassa olevaa Kinkeripuistoa ja sille sijoittuvaa ulkoilureittiä kohti etelään Kehä III:n alittavaa jalan- kulun ja pyöräilyn reittiä. Ensimmäisessä maankäyttö luonnoksessa Kinkeripuiston laajennus sijoituu Isotammentien alueelle ja sen itäpuolelle. Kaava-alueen palveleva pohjoiseteläsuunnassa kulkevan tonttikadun sijainti korttelialueiden välissä edellyttää alueen keskellä sijaitsevan kumpareen tasaamista.



Kaavan vireilletulon 16.12.2020 yhteydessä laadittu ensimmäinen luonnos alueen maankäytöstä.

Varsinaisen suunnittelun käynnistyessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen pohdittiin alueen suunnittelua mm. jalankulku- ja pyöräilyn näkökulmasta. Alueen keskellä sijaitsevan puustoisien kumpareiden säilyttäminen ja hyödyntäminen osana alueen jalankulku- ja pyöräily verkostoa otettiin yhdeksi suunnittelun päätavoitteista. Lisäksi alueen suunnitteluun olennaisesti vaikuttivat vuoden 2021 syksyllä kaupungin tekemän maanhankinnat kaava-alueen länsipuolella. Kaupunki hankki yksityisiltä maanomistajilta omistukseensa kiinteistöt 412-1-15 ja 412-1-16. (Kiinteistöt sijoittuvat 7.1.2015 vireille tulleen 251000 Vehkalan työpaikka-alueet 2:n kaava-alueelle. Sopimusteknisistä syistä kyseinen asemakaavatyö ei ole vuoden 2015 jälkeen kuitenkaan edennyt.)

Suunnittelualueen ympäristön maanomistilanteen muuttuessa lähdettiin tutkimaan mahdollista kaava-alueen laajentamista länteen. Laadittiin vaihtoehtoja, jossa kaava-alue rajautuu lännessä Härkälenkkiin.



Alustavat kaavakarttavaihtoehdot 1 ja 2.

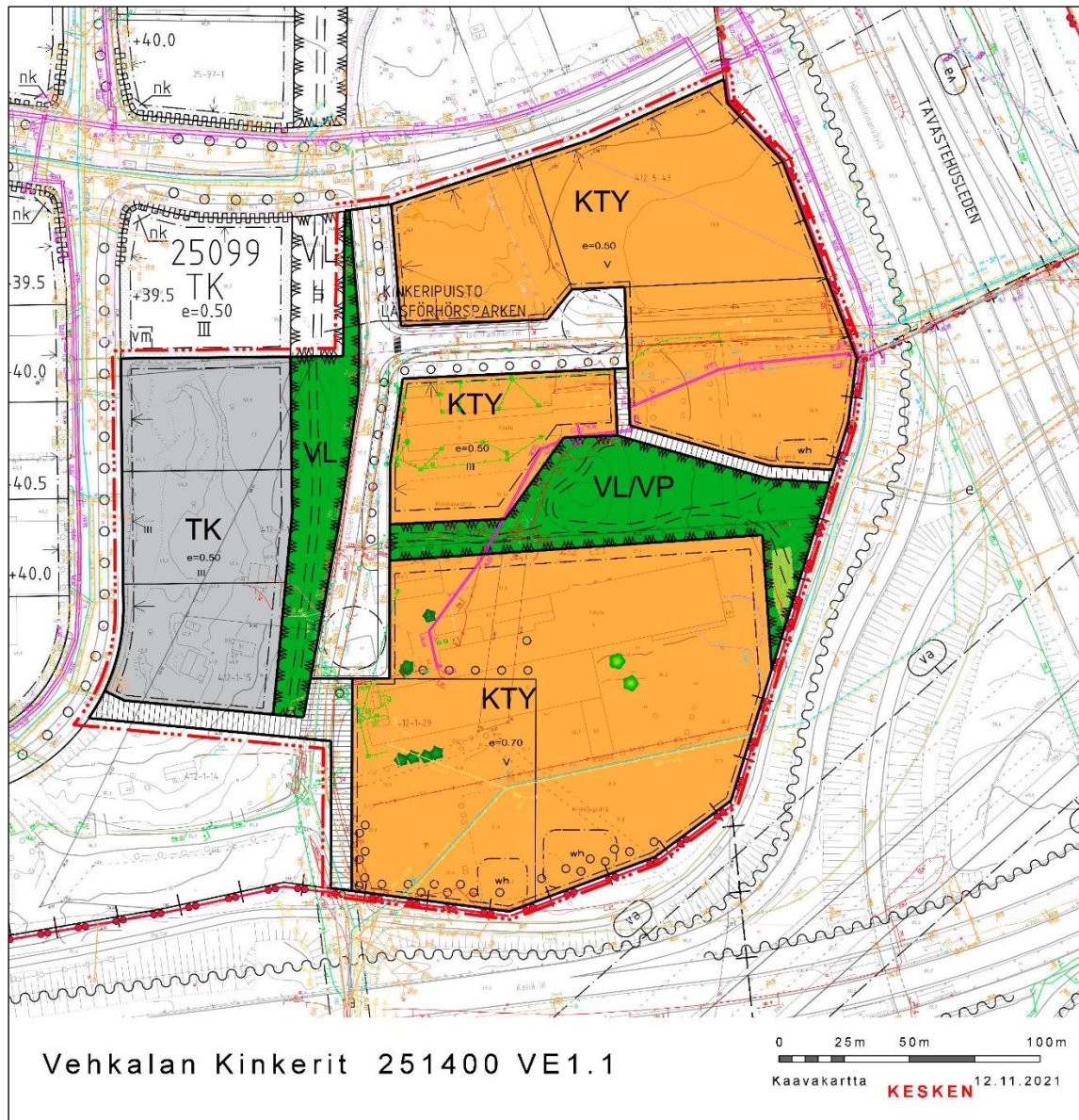
26.10.2021 päivätyssä kaavakartta vaihtoehto 1:ssä ja 27.10.2021 päivätyissä kaavakartta vaihtoehto 2:ssä aluetta palveleva tonttikatu erkanee Härkähaantiestä etelään nykyisen Isotammentien risteyksen kohdalta.

Vaihtoehto 1 koostuu kolmesta KTY- ja yhdestä TK- korttelista. Korttelialueiden rakentamistehokkuudet ovat $e=0.5$. Vaihtoehdon mahdollistama rakennusoikeus on $22\,800\text{ k-m}^2$ ja rakentamisen kerrosluku jokaisessa korttelissa on III. Vaihtoehdon katuverkko hyödyntää molempia alueen olemassa olevia teitä. Jalankulku- ja pyöräliikenteen osalta vaihtoehto kytkeytyy hyvin liikenneverkkoon. Kehä III:n ja Hämeenlinnan väylän alittavat jalankulku- ja pyöräilyreitit on huomioitu hyvin ja kaava ratkaisu sujuvoittaa Vehkalan aseman saavutettavuutta. Alueen olemassa olevaa puustoa säilytetään puistoalueilla. Isotammentien varressa, tien itä puolella oleva muuntamo sijoittuu kaualueelle.

Vaihtoehto 2 koostuu kahdesta KTY- ja yhdestä TK- korttelista. Korttelialueiden rakentamistehokkuudet ovat $e=0.5$. Vaihtoehdon mahdollistama rakennusoikeus $22\,000\text{ k-m}^2$ on hieman vähemmän kuin vaihtoehto 1:ssä. Rakentamisen kerrosluku III on sama kuin vaihtoehto 1:ssä. Alueen pohjois-etelä suuntainen tonttikatu sijoittuu kadun eteläpäässä nykyisen Isotammentien itäpuolelle. Kaava-alueella oleva muuntamo on mahdollista säilyttää puistoalueella. Vaihtoehdosta 1:sta poiketen alueen sisäinen jalankulku- ja pyöräiliikenne toimii tonttikatujen ja puistoalueille osoitettujen ulkoilureittien varassa. Alueen ainoa jalankululle ja pyöräilylle varattu katu yhdistää kaava-alueen pohjois-etelä suuntaisen kadun alueen länsipuolella sijaitsevaan Härkälenkkiin. Alueen olemassa olevaa puustoa säilytetään puistojen lisäksi myös länsi-itä suuntaisen tonttikadun varressa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

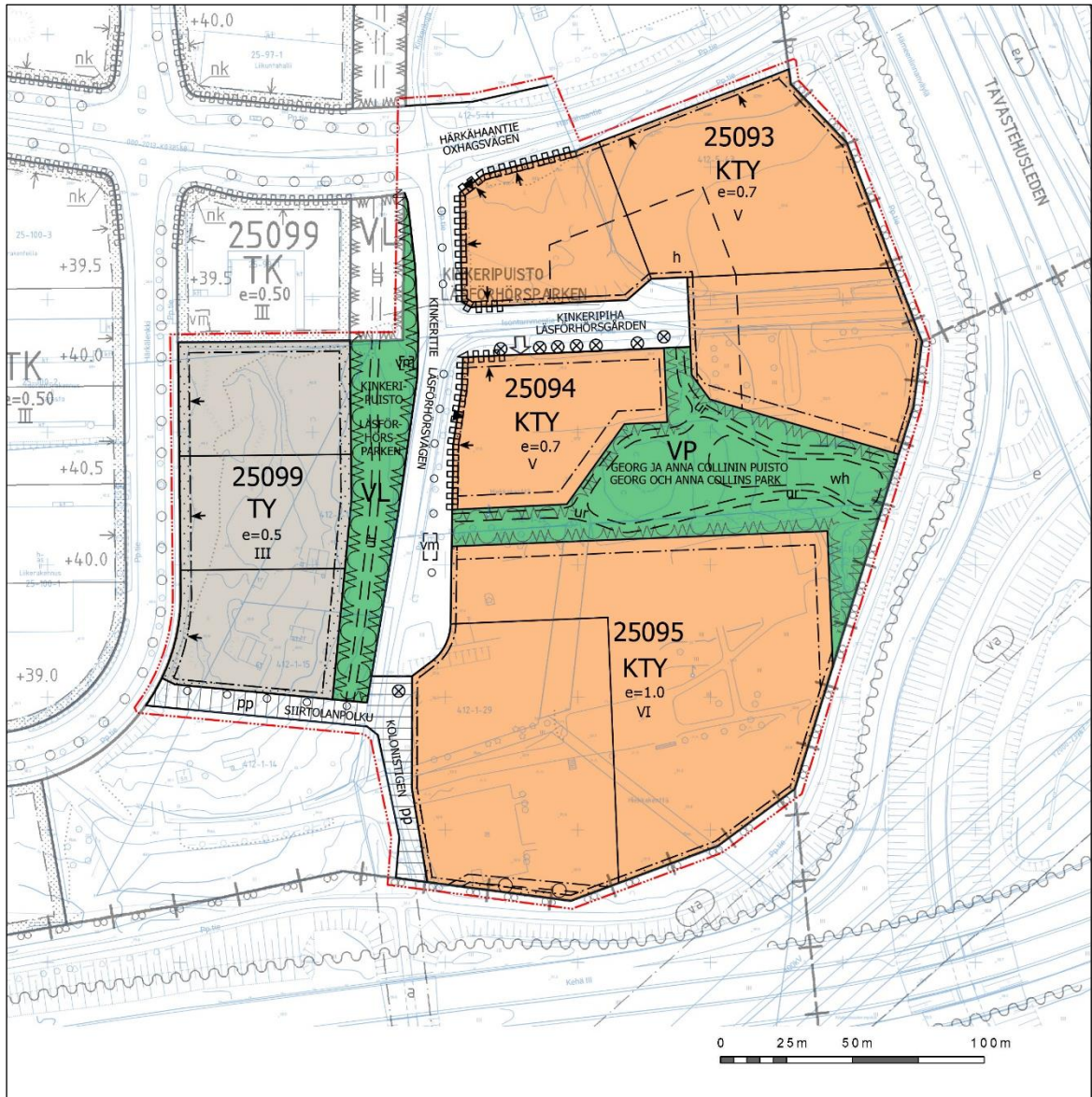
Edellä kuvatuista luonnoksista jatkokehittäväksi valittiin vaihtoehto 1 ja sen pohjalta laadittiin 12.11.2021 päivätty vaihtoehto 1.1. Suunnittelun tavoitteena oli yhdistää edellä kuvattujen vaihtoehtojen 1 ja 2 parhaat ominaisuudet. Lisäksi pohdittiin kaava-alueen eteläisimmän KTY-korttelin mahdollista tehokkaampaa rakentamista.



Alustava kaavakarttavaihtoehto 1.1. (päivätty 12.11.2021)

Vaihtoehto 1.1:ssä katuverkko sekä jalankulku- ja pyöräilyreitistö noudattavat vaihtoehto 1 esitettyjä ratkaisuja, jossa jalankulku- ja pyöräilyverkon toimivuus myös talviolosuhteissa on paremmin turvattu. Alueen länsi-itäsuuntaisella tonttikadulla säilytetään alueen olemassa olevaa komeaa puustoa samaan tapaan kuin vaihtoehto 2:ssa. Myös alueen eteläosassa sijaitsevilla jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitetulla katualueella jatkosuunnittelun yhteydessä pyritään säilyttämään kaupunkikuvallisesti isossa roolissa oleva hopeasalava. Pinta-alaltaan suurimman korttelin rakentamisen tehokkuutta on nostettu $e=0.7$ ja rakentamisen kerrosluvuksi on merkitty V. Suunnittelun yhteydessä tarkistettiin myös pohjois-etelä suuntaisen tonttikadun rajauksia ja linjausta siten, että alueella sijaitseva muuntamo on mahdollista säilyttää katua-alueelle suunniteltavalla viherkaihtalla.

Vaihtoehto 1.1:n todettiin hyvin huomioivan alueen vahvana identiteettitekijänä olevat puut, muodostavan toimivan ja hyvin ympäristöön kytkeytyvän liikenneverkon ja mahdollistavan myös alueella sijaitsevan muuntamon säilyttämisen. Näin ollen vaihtoehdon 1.1. pohjalta käynnistettiin keväällä 2022 kaava-alueen katu- ja puistoalueiden yleissuunnittelu ja tutkittiin myös alueen kunnallisteknisten verkostojen ja katualueilla säilytettävän puuston vaatimat tilavaraukset.



Asemakaavaehdotuksen kaavakartta 21.3.2023.

Konsulttityön valmistuttua marraskuussa 2022 katu- ja korttelialueiden rajauksiin tehtiin useita pieniä tarkistuksia jokaisella katualueella. Kunnallisteknisten verkostojen osalta, korttelin 25095 eteläosaan lisättiin maanalaisille putkille varattu alueenosa. 12.11.2021 päivätyssä kaavakartta-vaihtoehto 1.1:ssä oleva VL/VP-alueen pohjoisreunaa mukaileva jalankululle ja pyöräilylle varattu katu poistettiin ja korvattiin puistoon rakennettavalla kevyempirakenteisella ulkoilureitillä. Lisäksi alustavan puistosuunnittelun mukaisesti, puistoalueelle merkittiin ohjeellisella rajauksella alue hu-
levesien käsittelyä varten. Vuoden 2022 kevään ja syksyn aikana pohdittiin myös alueen rakentamisen tehokkuutta. Kaupungin yritystonttien kysynnän perusteella, KTY-korttelialueiden rakentamisen tehokkuutta nostettiin kortteleissa 25093 ja 25094 e=0.5:sta e=0.7:ään ja korttelissa 25095 e=0.7:sta e=1.0:aan. Rakentamisen tehokkuuden kasvaessa myös kaavan mahdollistamaa rakennusten kerroslukua nostettiin korttelissa 25094 ja 25095. Tarkemmin em. vuonna 2022 kaavakarttaan tehdyt muutokset ilmenevät sivuilla 22 ja 23 esitetyistä kuvista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu perustuu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmaan ja noudattaa valtuuston 25.1.2021 hyväksymää yleiskaavaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan neljä työpaikkarakentamiseen soveltuvaa korttelia (TY ja KTY), jotka jatkavat Vehkalan työpaikka-alueen kaupunkirakennetta idässä Hämeenlinnanväylän ja etelässä Kehä III varteen. Korttelialueiden lisäksi alueita osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Kaava-alue kytkeytyy tieverkon osalta ympäröivään kaupunkirakenteeseen alueen pohjoispuolella sijaitsevan Härkähaantien kautta. Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaava-alueelta on hyvät yhteydet myös länteen, etelää ja itään.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) sekä jalankulkuun ja pyöräilyyn tukeutuvan monimuotoisen ja vehreän työpaikka-alueen toteutumiselle.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6,21 ha. Alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä on yhteensä 34 876 k-m². Koko kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 0,56$ (Luku sisältää korttelialueiden lisäksi myös kaavan katu- ja viheralueet.)

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 3,6 ha
- Rakennusoikeus 30 685 k-m²
- KTY-alueiden keskimääräinen tehokkuus $e = 0,85$. (KTY-kortteleiden 25093 ja 25094 tehokkuusluvut ovat $e = 0,7$, ja korttelin 25095 $e = 0,1$.)
- Suurin sallittu kerrosluku on joko V tai VI
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - Liiketilat 1 ap / 100 k-m²
 - Toimistot 1 ap / 60 k-m²
 - Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²
- Säältä suojattujen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 - Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
 - Toimistot 1 pp / 50 k-m²
 - Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

- Pinta-ala yhteensä 0,84 ha
- Rakennusoikeus 4 191 k-m²
- Tehokkuus $e = 0,5$
- Suurin sallittu kerrosluku on III

- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - o Liiketilat 1 ap / 100 k-m²
 - o Toimistot 1 ap / 60 k-m²
 - o Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²
- Säältä suojattujen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 - o Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
 - o Toimistot 1 pp / 50 k-m²
 - o Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 0,28 ha

VP, puisto

- Pinta-ala yhteensä 0,62 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 0,87 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Härkälenkin varteen sijoittuvan korttelin 25099 (TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) rakentamien noudattaa pitkälti jo osittain rakentuneen Härkälenkin ja Härkähaankujan TK- kortteleiden rakentamistapaa ja mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamattomien tontin osien käsittelystä on annettu useita vastaavia kaavamääräyksiä kuin voimassa olevassa Vehkalan työpaikka-alueet 1:n asemakaavassa. Rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset koskevat suurelta osin kadunpuoleisten julkisivujen jäsentelyä ja sisäänkäyntien sijoittelua ja luonnetta.

Kinkeritien itäpuolisten kortteleiden 25093, 25094 ja 25095 (KTY, toimitilarakennusten korttelialue) rakentaminen erottuu Vehkalan työpaikka-alueen itä osassa omana kokonaisuutena. Rakentaminen on hivenen tehokkaampaa ja kaava sallii myös kerrosluvultaan korkeampaa rakentamista kuin kaava-alueen länsiosassa ja voimassa olevan kaavan alueella keskimäärin. Myös kortteleiden 25093 ja 25095 koot mahdollistavat isommat tontit ja näin ollen massaltaan isompien rakennusten toteuttamisen kuin alueen itäosassa ja Vehkalan asema tuntumassa.

Hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta on annettu myös määräykset. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Vantaalla on käytössä vihertehokkuus menetelmä. Kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialueilla täyttyy vihertehokkuuden tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta pinta-alaan. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä.

Alueen keskeisestä sijainnista, tehokkaasta rakentamisesta ja työpaikka-alueiden toiminnallisesta luonteesta johtuen korttelit on osoitettu suurelta osin rakentamiseen ja muille työpaikka-alueille ominaisille toiminnoille. Näin ollen tilaa vehreille istutuksille tonteilla jää vähän. KTY kortteleissa kaavamääräys edellyttää, että rakennusten kattopintalasta 80 % tulee toteuttaa kasvikkotoina. TY-korttelia koskeva vastaava kaavamääräys edellyttää kattopintalasta 40 % toteuttamaan

kasvikattoina. Kasvikattoja voidaan hyödyntää kortteleiden hulevesien käsittelyssä. Osaltaan ne myös parhaimmillaan toteuttavat Vantaan tavoitetta säilyttää ja lisätä luonnon monimuotoisuutta rakennetuilla alueilla.

Kaavaan sisältyy kaksi viheraluetta, joilla säilytetään alueella olevaa puustoa. Georg ja Anna Collinin puiston suunnitelmissa on varauduttu myös alueella muodostuvien hulevesien käsittelyyn. Viheralueiden lisäksi puustoa säilytetään kaavassa osoitetuilla katualueilla. Kaavatyön yhteydessä laaditun katu- ja puistoalueiden yleissuunnittelutyössä katualueille sijoittuvien puiden kunto arviointiin ja säilytettäväksi valitut puut on merkitty kaavakarttaan.

Uusituvan energian käytöstä kaavassa määrätään, että korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaratkaisussa on osoitettu korttelialueita työpaikkarakentamiseen (KTY, TY). Lisäksi alueita on osoitettu viheralueiksi (VL, VP) ja katualueiksi. Kaavamääräyksissä on useita kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä, jotka käsittelevät pysäköintiä, ulkomainontaa, vihertehokkuutta, uusiutuvaa energiaa, hulevesien käsittelyä, rakentamisen korkeutta ja meluntorjuntaa.

Kaava-alueen pinta-alasta (6,2 ha) korttelialueita on 72 % (4,4 ha), katualueita 14 % (0,9 ha) ja virkistysalueita 14 % (0,9 ha).

Kaavamääräykset ovat esitetty kappaleessa 8. Keskeisiä kaavassa tehtyjä ratkaisuja, kaavamääräyksiä, -merkintöjä ja niihin liittyviä tavoitteita käyttötarkoituksalueittain selostetaan seuraavaksi.

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Korttelialueita koskeen useita rakennusten arkkitehtuuria ja alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräysten mukaan arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. Ilmastointi- ja muut tekniset tilat, laitteet ja rakenteet tulee olla näkyvissä ja niitä tulee hyödyntää rakennuksen arkkitehtuurissa.

Kaavakartan nuolimerkinnot kortteleissa 25093 ja 25094 ohjaavat rakentamisen kiinni Härkähaantien, Kinkeritien ja osittain Kinkeripihan varteen. Alueelle muodostuvan katukuvan elävöittämiseksi kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mm. siten, että rakennukset avautuvat tontin puoleisten piha-alueiden lisäksi myös suoraan kadulle. Kaavamääräyksen mukaan Kinkeritien ja Kinkeripihan varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Kinkeritien tai Kinkeripihan puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyörien pysäköintiin.

Alueen rakentuessa syntyy kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta Härkähaantien ja Kinkeritien risteykseen. Kaavamääräyksissä edellytetään rakennuksen pääsisäänkäynnin sijoittamista risteykseen rajautuvalle tontin osalle.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat myös kaavamääräykset rakennuksissa käytettävistä pääväreistä ja lasin käytöstä osana julkisivumateriaaleja (julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia). Härkähaantien varteen sijoittuvien rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen luonnetta ja rytmiä ohjataan lisäksi siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Kortteleiden niiltä osin missä rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.



Näkymä Härkähaantien ja Kinkeritien risteyksestä KTY-korttelin 25093 suuntaan. Kaavamääräysten mukaisesti tekniset tilat, laitteet ja rakenteet ovat osa rakennusten arkkitehtuuria. Kaava edellyttää yhden pääsisäänkäynnin sijoittamista risteykseen.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Härkälenkkiin rajautuva TY-kortteli 25099 on luontevaa jakaa kaavaan merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaan kolmeen tonttiin. Alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan korttelissa voi olla myös yksi tai kaksi tonttia.

Kaavamääräyksen mukaan alueella saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Liike- ja toimistotilojen rakentamista on rajoitettu kaavamääräyksissä siten, että enintään 25 % rakennusoikeudesta saa toteuttaa toimistotiloina ja enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviin myymälä- ja muihin siihen verrattaviin tiloihin. Lisäksi korttelialuetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan rakennusten kattopinta-alasta 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen arkkitehtuuria ja alueelle syntyvän kaupunkikuvan muodostumista ohjataan pitkälti samoilla määräyksillä kuin kaava-alueen KTY-korttelissa. Rakennusten värejä, julkisivujen materiaaleja, sisäänkäyntejä sekä tonttien aitaamista koskevat määräykset ovat samoja KTY-korttelialueilla (selostettu tarkemmin yllä kohdassa KTY, toimitilarakennusten korttelialue). Härkälenkin varteen sijoittuvien rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen luonnetta

ja rytmiä ohjataan lisäksi siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 40 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.



Näkymä TY-korttelista Härkälenkin varresta. Reipas värien käyttö sekä kaavamääräysten mukaisesti sijoitetut rakennusten pääsisäänkäynnit kadunpuoleisilla julkisivuilla elävöittävät ja rytmittävät kaupunkikuvaa.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Kaavassa osoitettu Kinkeripuisto -niminen VL-alue laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa olevaa saman nimistä lähivirkistysaluetta etelään kohti Kehä III:n alikulku yhteyttä. Kinkeripuisto on osa laajempaa viheralueiden verkkoa. Kinkeripuistoon kaavassa osoitettu ulkoilureitti parantaa Petikon laajojen ulkoilualueiden saavutettavuutta kaava-alueen lisäksi Kehä III:n eteläpuolisten alueiden osalta. Kinkeripuiston koillisosaan Kinkeritien varteen on varattu ohjeellinen rakennusala puistomuuntamoa varten Vantaan Energia Oy:n tarpeiden mukaisesti.

VP, puisto

KTY-kortteleiden keskellä Kinkeritien itäpuolella sijaitsee Georg ja Anna Collinin puisto -niminen puistoalue. Suunnittelun tavoitteena on ollut säilyttää puistoksi osoitetulla alueella nykyistä puustoa mahdollisimman paljon. Erityisesti puiston keskelle sijoittuvalla kumpareella kasvavilla jykevillä koivuilla on vahva vaikutus alueen identiteettiin ja alueelle muodostuvaan kaupunkikuvaan. Puistoon on osoitettu ulkoilureitti, joka yhdistää Kinkeritien ja Kinkeripihan jalankulku- ja pyöräilyreitit Hämeenlinnanväylän alikulkuyhteyden suuntaa. Ulkoilureittiyhteys täydentää alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.



Näkymä kaavassa puistoksi osoitetulta alueelta syyskuussa 2021. Kuvassa näkyvät koivut ja keskellä taaempänä näkyvä puurivi säilyvät kaavan VP-alueella.

Puistoalueelle on kaavassa osoitettu myös ohjeellisella rajauksella alue hulevesin käsittelyyn. Alustavan puistosuunnitelman mukaisesti alueelle on tarkoitus toteuttaa luonnonmukaiset hulevesipainanteet, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ympäröivän puiston kanssa. Painanteiden luiskat ja pohjat ovat kasvillisuuspeitteiset ja ne hoidetaan niittämällä säännöllisesti, kuten myös laajemmin painanteiden ympäristö.

Katualueet

Kaavaan sisältyy kaksi työpaikka-alueiden luonteenomaisesti raskaalle liikenteelle mitoitettua päättävää tonttikatua ja yksi jalankululle- ja pyöräilylle varattu katu. Alueen molempien tonttikatujen varressa kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Korttelialueiden rakennuttua alueella oletetaan olevan kohtalaisesti kaava-alueen sisäistä liikennettä. Kaavassa osoitettu katuverkko ei mahdollista moottoriajoneuvojen läpiajoliikennettä. Kävely ja pyöräily on pääasiassa alueelle suuntautuvaa asiointi- ja työmatkaliikennettä ja vähäisessä määrin läpikulkuliikennettä. Jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit mahdollistavat liikkumisen alueen kautta ja parantavat Vehkalan aseman saavutettavuutta esim. Vantaankosken suunnasta. Kaava mahdollistaa useita vaihtoehtoja korttelialueiden rakentamiseen, joten tonttien lopullinen käyttötarkoitus vaikuttaa myös oleellisesti alueen liikennemääriin.

Ajoneuvoliikenteelle osoitetut tonttikadut (Kinkeritie ja Kinkeripiha) sijoittuvat alueella jo olevien katujen kohdille (Isotammentie ja Kinkerikuja). Kaava-alue kytkeytyy ajoneuvoliikenteen osalta ympäröivään liikenneverkkoon Kinkeritien ja Härkähaantien risteyksen kautta.

Kaavatyön yhteydessä laaditussa katujen yleissuunnitelmassa Kinkeripihan ja Kinkeritien leveydet on mitoitettu työpaikka-alueen tarpeita vastaaviksi ja katujen päihin on suunniteltu kääntöpaikat. Kinkeritien varteen on yleissuunnitelmassa osoitettu pysäköintitaskuja palvelemaan alueen asiointi yms. lyhytaikaista pysäköintiä.

Härkähaantien ja Kinkeritien liittymän pohjois- ja etelätulosuunnille on suunniteltu keskisaarekkeet. Liittymän läntisen tulosuunnan suojatien ylitys on kavennettu yksikaistaiseksi. Edellä mainitut toimenpiteet mahdollistavat jalankulkijan turvallisemman kadunylityksen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tiivistävää. Kaupunkirakenteen tiivistämisen myötä avautuu mahdollisuus säilyttää taajamien ulkopuolisia ja ympäröiviä luontoalueita vähemmän pirstoutuneina ja yhtenäisempinä sekä edistää luonnonmonimuotoisuuden säilyttämistä kaupunkien ulkopuolisilla alueilla.

Rakentamattomana alue säilyisi nykyisellään osittain metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Vehkalan työpaikka-alueen rakentumista idän suuntaan. Ratkaisu monipuolistaa ja edistää työpaikka-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kehäradan Vehkalan asemasta. Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat lähikävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa vahvasti alueen kaupunkikuvaa verrattuna nykyhetkeen. Härkähaantien varressa kaava-alueen kohdalla kaupunkikuva muuttuu vahvasti rakennetummaksi. Kinkeritien ja Härkähaantien kainalossa oleva pienehkö lehtipuumetsikkö sekä metsikön itäpuolella oleva avoin niitty katoavat. Tilalle nousee katutilaa rajaava värikäs toimitilarakennus, jonka kaupunkikuvalliseen laatuun em. risteyskohdalla on kaavamääräysten mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Samoin kaupunkikuva muuttuu Kinkeritien ja Kinkeripihan varressa nykyisestä rakentamattomasta avoimesta tilasta tehokkaasti rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Puisto- ja katualueilla säilytettävät ja istutettavat puut tuovat vehreyttä muuten tehokkaasti rakennettuun ympäristöön.

Härkähaantien varteen sijoittuva TY-korttelin 25099 täydentää nykyistä osittain vielä rakenteilla olevaa työpaikka-aluetta. TY-korttelin rakentaminen yhtenäistää Vehkalan alueen kaupunkikuvaa kaava-alueen länsiosassa.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava täydentää Vehkalan aseman itäpuolelle rakentuvaa työpaikka-aluetta. Kaavan rakentamisen myötä Vehkalan alueen palvelutarjonta kasvaa ja alueelle syntyy uusia työpaikkoja.

Vehkalan yleissuunnitelmatyön yhteydessä (vuonna 2012) koko Vehkalan työpaikka-alueelle on arvioitu syntyvän 9500 työpaikkaa. Yleissuunnitelmassa laskentaperusteina on käytetty KTY-alueilla 1 työpaikka/80 k-m² ja TT-alueet 1 työpaikka/100 k-m². Näillä laskentaperiaatteilla nyt kaavoitettavalle alueelle syntyy yhteensä 426 työpaikkaa.

Arviot voivat osoittautua epätarkoiksi. Jos kaava-alueen tehokkaimmat KTY-korttelialueet toteutuvat esimerkiksi toimistotyöpaikkavaltaisina, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteen takia arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen/yritysten sijoittumisen alueelle, joten työpaikkamäärän tarkempi arviointi on hankalaa.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava tuottaa lentomelualueelle soveltuvaa toimitila- ja teollisuustoimintaa, mikä lisää kaupungin työpaikkatarjontaa ja elinvoimaa liikenteellisesti hyvällä sijainnilla.

Katujen ja vesihuollon rakentamisen kustannuksiksi on laskettu noin 2 800 000 €. Kadut on mitoitettu täysperävaunullisten rekkojen tarpeisiin, mikä lisää niiden tilantarvetta. Muutoin katujen tilavaraukset ovat normaalit. Kinkeritietä osaltaan leventää se, että sillä pysytetään oleva muuntamo. Tämä kuitenkin säästää kustannuksia verrattuna siihen, että muuntamoa siirrettäisiin.

Yleisiin alueisiin kuuluvat lisäksi kaksi puistoaluetta, joista Kinkeripuisto on varattu pohjoisete-läsuuntaisen viheryhteyden tarpeisiin.

Kaupunki on ostanut vuonna 2021 kaava-alueelta ja sen ympäristöstä kolme omakotikiinteistöä, mikä on ollut edellytys asemakaavakokonaisuuden toteuttamiselle. Näin koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Maanhankintakulut ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset katetaan maanmyyntituloilla.

Virkistys

Kaavassa osoitetut viheralueet (Kinkeripuisto, Georg ja Anna Collinin puisto) ovat osa laajempaa viheralueiden verkostoa. Kaavan viheralueet ja niille toteutettavat ulkoilureitit varmistavat laajempien virkistyskäyttöön osoitettujen alueiden (Petikko) hyvän saavutettavuuden yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Hanke on VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä kaava-aluetta laajemmin koko Vehkalan työpaikka-alueella. Kaavan vahvistuttua ensivaiheessa liikennettä aiheuttavat alueen rakentamisesta aiheutuva toiminta. Alueen rakennuttua alueelle sijoittuvien yritysten toiminnasta aiheutuvaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Ajoneuvoliikenteen arvioidaan suuntautuvan pääsääntöisesti Härkähaantien kautta länteen Kehä III:lle tai itään Vantaankoskentien suuntaan. Liikenteen arvioidaan olevan kaikkina vuorokauden aikoina sujuvaa.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta ja linja-autoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Asemakaavan myötä korttelin 25095 alueella sijaitseva yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri tullaan siirtämään etelämmäksi kaava-alueen ja Kehä III:n välissä kulkevan jalankulku- ja pyörätien yhteyteen. Siirtoja tarvitaan myös pohjoisempana, jossa korttelin 25093 alueelle sijoittuva hulevesiviemäri siirretään etelämmäksi Georg ja Anna Collinin puiston reunaan. Lisäksi Härkähaantien pohjoispuolelta tuleva korttelin 25093 luode-kaakko suunnassa halkaiseva yksityinen tonttivesijohto poistuu käytöstä. Em. tonttivesijohto liitetään Härkähaantien vesijohtoon.

Uutta vesihuoltoa toteutetaan Kinkeritielle, jonne tarvitaan sekä kadun kuivatusta että tonttien kuivatusta varten hulevesiviemäröinti. Kinkeritielle on suunniteltu tilavaraus uudelle vesijohdolle, jonka toteutusaikataulua ja reittivaihtoehtoja vielä tarkastellaan.

Kinkeripihalle tulee hulevesiviemäri sekä vesijohto ja jätevesiviemäri palvelemaan uusia tontteja. Nämä linjat johdetaan Kinkeripihan päästä Georg ja Anna Collinin puiston kautta kaava-alueen itäreunaan ja liitetään siellä nykyisiin vesihuoltolinjoihin. Georg ja Anna Collinin puistossa varaudutaan viivyttämään kaava-alueella muodostuvia hulevesiä ennen niiden johtamista eteenpäin hulevesijärjestelmässä.

Ympäristöhäiriöt

Alueen rakentuessa katujen ja toimitilojen rakennushankkeet saattavat aiheuttaa jossain määrin melu- tai muita ympäristöhäiriöitä, mikä voidaan katso normaalisti rakentamisesta aiheutuvaksi

häiriöksi. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa sekä toimisto- liike- ja näyttelytiloja. Tonttien rakennuttua kaavan mukaisesti yritysten toiminta ei siis lisää alueen ympäristöhäiriöitä.

Rakentamisen myötä alueen sisäinen liikenteen kasvu etenkin raskaan liikenteen osalta saattaa aiheuttaa jonkin verran normaalille työpaikka-alueelle ominaista melua ja tärinää.

Tällä hetkellä ja myös alueen rakentamisen jälkeen alueella mitoittavina ympäristöhäiriöinä ovat lentomelu ja Hämeenlinnanväylän sekä Kehä III:n tieliikennemelu. Alueen meluolosuhteet on huomioitu toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on aina vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Kaava-alueella rakentaminen edellyttää jonkin verran puuston kaatoa, mutta toisaalta suuri osa kaava-alueen nykyisestä puustosta pystytään säästämään VL-, VP- ja katualueilla.

Korttelin 25093 alueella rakentaminen edellyttää Kinkeritien ja Härkähaantien risteyksen kainaloon sijoittuvan 0,3 ha lehtipuuvaltaisen metsikön kaatamista. Samoin metsikön itäpuolinen kukkaketona toiminut pelto jää rakentamisen alle. Muilta osin kortteli 25093 on Kinkerikujan katupohjaa ja rakentamatonta hiekkakenttää, jolla rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi. KTY-kortteleita koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennusten katoista 80 % tulee toteuttaa kasvikattona. Riippuen toteutuksesta, kasvikattonen yhteenlaskettu pinta-ala on noin puolet korttelin pinta-alasta. Kasvikatot tasoittavat korttelista valuvia hulevesihuippuja ja tukevat luonnon monimuotoisuuden säilymistä alueella.

Korttelin 25099 alueella (TY) olevat vehreät omakotitalojen pihat ja puustoinen kalliokumpare muutetaan työpaikkatonteiksi. Alueen maaston korot tasataan noudattamaan Härkälenkin katualueen korkoja. Näin ollen korttelin 25099 alueella luonnonympäristö katoaa. Kaavamääräysten mukaan rakennusten katoista 40 % tulee toteuttaa kasvikattona. Maantasossa ainoa kasvillisuudelle varattu alue on korttelialuetta reunustava 2–4 m leveä istutettava alue, jolle on mahdollista sijoittaa matalia pensas- ja köynnösistutuksia.

Kortteleissa 25094 ja 25095 alueelta purettujen koulurakennusten jäljiltä alueet ovat rakentamatonta hiekkakenttää. KTY-kortteleita koskevan kaavamääräysten mukaan rakennusten katoista 80 % tulee toteuttaa kasvikattona. Näiden kortteleiden osalta kaavan mukainen rakentaminen lisää luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluita alueella nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Kaava-alueen kaikkia kortteleita koskien, vehreyttä ja kasvillisuutta edellytetään kaavamääräyksissä myös vihertehokkuus vaatimuksella, joka tulee olla vähintään 0,8. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutusta sekä vahvistetaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä rakennetuilla alueilla.

Kaavassa moottoriajoneuvoille osoitetut katualueet noudattavat alueen nykyistä katuverkkoa ja katualueilla säilytetään useita olemassa olevia puita. Lisäksi Kinkeritien varteen on katujen yleisuunnitelmassa tilavaraukset uusille katupuuistutuksille. Katujen toteutuksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnon ympäristöön.

Kaavassa osoitetuilla viheralueilla on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Alueelle toteuttavat ulkoilureitit toteutetaan olemassa oleva puusto huomioiden. Georg ja Anna Collinin puistoon osoitettu hulevesien käsittelyyn varattu alue, voi toimia luonnon monimuotoisuuden keskittymänä rakennetussa ympäristössä. Veden myötä kasvillisuus ja hyönteismaailma rikastuvat ja hyönteiset tarjoavat ravintoa linnuille sekä sammakkoeläimille. Näin ollen kaava voi lisätä luonnon monimuotoisuutta alueella.

Suurimmalta osaltaan kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa kaavan toteuttamisen myötä. Odotettavissa on, että tontit tulevat olemaan pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä korostaa hulevesien hallinnan tärkeyttä. Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi luonnontilaan verrattuna. Hulevesien hallintaa toteutetaan sekä tonteilla että alueellisissa viivytysrakenteissa ennen hulevesien johtamista alueelta eteenpäin. Tästä huolimatta rankimpien sateiden aikana virtaamat alueen ulkopuolelle kasvavat alueen rakentumisen myötä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun maapinta-alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla rakentaminen siten että se tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen rakentuminen laajentaa olemassa olevaa työpaikka-aluetta sekä tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Lisäksi kaavamääräykset edellyttävä, että korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Kaavassa edellytetty korttelialueiden vihertehokkuustaso on vähintään 0,8. Vihertehokkuuden – kasvikattojen, istutusten ja hulevesielementtien – avulla pyritään hillitsemään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliymiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, vähentää koneellisen viilennyksen tarvetta rakennuksissa ja lisää alueen viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

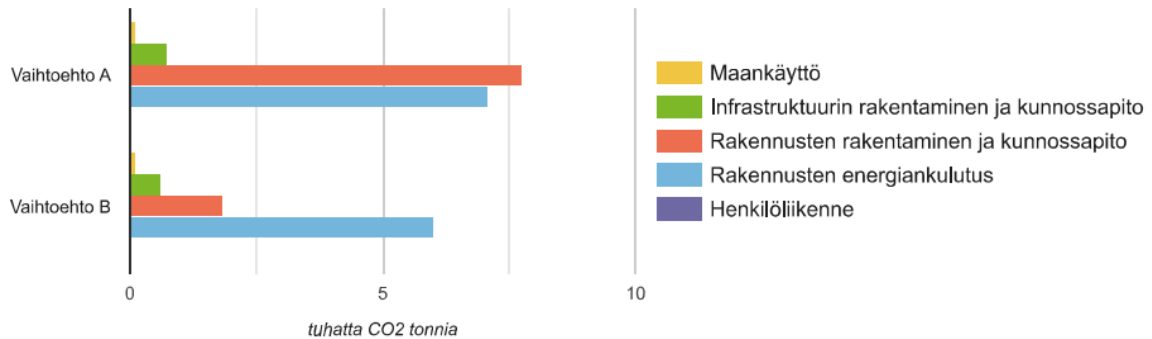
Keko-tarkastelut

Kaava-aluetta ja alueen tuottamia kasvihuonekaasupäästöjen määrää on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -työkalua.

Vaihtoehto A:ssa ns. tavanomaisessa ratkaisussa alueelle toteutettavien rakennusten materiaaleina oli käytetty terästä, betonia, kevytsoraharkkoa, terästä ja lasia. Vaihtoehto B:ssä rakennusten materiaaleista em. materiaalien ohella oli 50 % puuta. Rakennusten ylläpitoon käytetyn energian ja sen tuotannon osalta vaihtoehdot poikkesivat toisistaan siten, että vaihtoehto A:ssa rakennusten lämmitys oli kokonaisuudessa hoidettu kaukolämmöllä. Vaihtoehto B:ssä lämmitykseen käytetystä energiasta 50 % saatiin uusiutuvista energiamuodoista (30 % maalämpö ja 20 % aurinkoenergia).

Tarkastelussa arvioitiin kaavassa sallitun rakentamisen kasvihuonepäästöt 50 vuoden ajanjaksolla. Vaihtoehto A:ssa suurin päästölähde oli rakennusten rakentaminen ja kunnossapito, kun taas vaihtoehto B:ssä suurimmat päästöt aiheutti rakennusten energiankulutus, mikä oli kuitenkin vähemmän kuin vaihtoehto A:n vastaavat päästöt. Infrastruktuurin rakentamisen ja kunnossapidon osuus oli molemmissa vaihtoehdoissa vähäinen suhteessa muihin päästöjä aiheuttaviin tekijöihin. Myös yritysten toimenkuva ja sen vaikutus rakennusten käytön aikaiseen liikenteeseen aiheuttaa merkittäviä päästöjä, mutta laskelmassa sitä ei ole arvioitu.

Vaihtoehto A:n mukaisen toteutuksen aiheuttamat päästöt 50 vuoden aikajaksolla olivat laskurin mukaan yhteensä 15 694 tuhatta CO₂ tonnia. Vaihtoehto B:n vastaavat päästöt samalla aikajaksolla olivat yhteensä 8 556 tuhatta CO₂ tonnia, eli noin 45 % pienemmät verrattuna vaihtoehtoon A:n aiheuttamiin päästöihin.



Tarkasteltujen vaihtoehtojen kasvihuonekaasupäästöt jaoteltuna (50 vuoden aikajaksolla).

Tarkastelusta on havaittavissa, että selvästi merkittävin vaikutus päästöihin on alueen tonttien rakentamisen aikana tehdyillä materiaalivalinnoilla ja rakennusten kunnossapidolla sekä jossain määrin uusiutuvan energian käytöllä.

Kaavassa ei ole määräksi puun tai kierrätettyjen materiaalien käytöstä rakennusmateriaaleina eikä myöskään vaatimusta rakennusten energiatehokkuudesta. Näihin liittyviä vaatimuksia voidaan määritellä tonttien luovutusten yhteydessä.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Ilmastovaikutusten kannalta kaava-alueen sijainti on hyvä, sillä se täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen. Kaava-alueen toteuttamisessa rakentamisen sekä käytönaikaisia päästöjä on mahdollista pienentää monella tavalla. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluva energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla, joiden sijoittamiseen suuret yhtenäiset kattopinnat sopivat hyvin.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Lisäksi Georg ja Anna Collinin puistoon on kaavakartassa osoitettu aluevaraukset hulevesien käsittelyyn. Kaavatyön yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa em. aluevarauksille on suunniteltu kaksi hulevesien viivytysallasta alueellista viivytystä varten.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään alueelle sijoittuvien toimijoiden rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Tontti- tai korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla 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 hulevesien 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.

Georg ja Anna Collinin puistoon on suunnitteilla sijoittaa kaksi hulevesiallasta alueellista hulevesien hallintaa varten. Viivytysaltaat tarvitaan, jotta hulevesien virtaamahuippuja saadaan tasattua ennen hulevesien johtamista eteenpäin nykyisiin hulevesiviemäriin, joita ei ole mitoitettu kaavan aiheuttamille virtaamille. Hulevesialtaiden viivytyskapasiteetti on noin 220–230 m³. Tonttien viivyttäessä omat hulevetensä riittävät nämä altaat yhdessä tonttien viivytyksen kanssa hallitsemaan kerran 50 vuodessa toistuvat 10 minuutin ja 60 minuutin sadetapahtumat.

4.5 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on päätetty nimistöryhmän kokouksessa 10.5.2022.

Käytössä olevat nimet:

Kinkeripuisto, Läsförhörsparken

Puisto laajenee, nykyinen nimi on vuodelta 2013.

Uudet nimet:

Kinkeripiha, Läsförhörsgården

Kadun sijainti vanhan koulupihan paikalla.

Kinkeritie, Läsförhörsparken

Härkähaantieltä etelään erkaneva katu, jolta haarautuu itään Kinkeripiha.

Siirtolanpolku, Kolonistigen

Tällä kohdalla on 1950-luvun lopussa ollut Siirtolaksi kutsutulle alueelle (jossa oli lähinnä kesä-asutusta) johtava Siirtolantie.

Georg ja Anna Collinin puisto, Georg och Anna Collins park

Helsingin maalaiskunta ja Vantaan yhteiskoulun kannatusyhdistys ry ostivat alueelle 1950- ja 60-luvun taitteessa rakennetuille kouluille tontit Övre Månsaksesta Georg ja Anna Collinilta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelialueiden toteutuksen osalta kaavaratkaisu on väljä. Kaava mahdollistaa alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan useita erilaisia toteutus vaihtoehtoja, joita kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin kortteleittain karkeilla massamalleilla. KTY-kortteille laadittiin kolme ja TY- kortteille kaksi toteutusvaihtoehtoa.

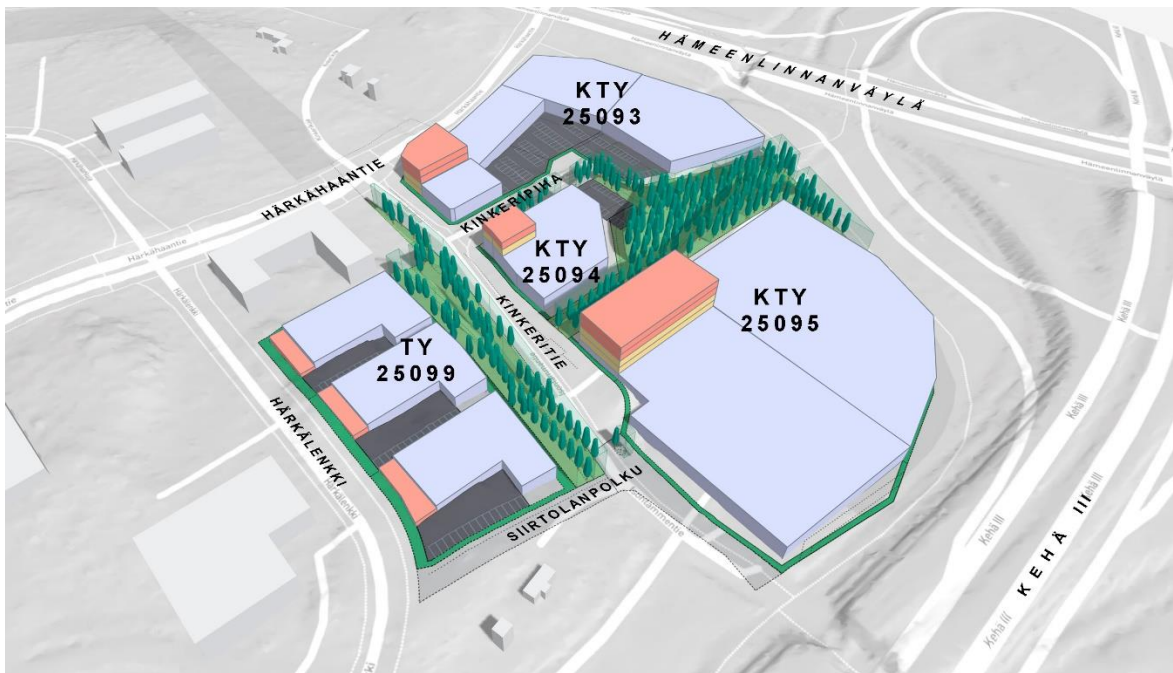
Tarkasteluissa testattiin KTY-kortteiden kortteiden toimivuutta tapauksissa, joissa rakennusoikeus painottuu kaavan mukaisesti joko tuotantotiloihin tai toimisto- ja liiketiloihin. Lisäksi laadittiin tarkastelu ns. hybridivaihtoehdosta, jossa rakennusoikeus jakaantuu tasaisemmin eri toimintojen kesken. Tuotantotiloihin painottuvassa vaihtoehdossa toimisto- ja liiketilojen osuus korttelin rakennusoikeudesta oli yhteensä 20 %, loput 80 % oli käytetty tuotantotiloihin. Toimistotiloihin painottuvassa vaihtoehdossa koko rakennusoikeus oli käytetty toimistotiloihin. Hybridi vaihtoehdossa toimistotiloihin ja tuotantotiloihin oli käytetty kumpaankin 40 % rakennusoikeudesta (yhteensä 80 %) ja loput 20 % jäi liiketiloille.

TY-korttelia koskevassa tuotantotiloihin painottuvassa vaihtoehdoissa rakennusoikeudesta 90 % oli tuotantotilaa ja loput 10 % käytettiin toimistotiloihin. Toisessa toimisto- ja liiketiloihin

painottuvassa vaihtoehdossa, näihin tiloihin oli käytetty kaavan mahdollistama maksimi, eli yhteensä 50 % rakennusoikeudesta (toimistotilat 25 % ja liiketilat 25 %).

Tarkasteluiden lähtökohtana kaikissa kortteleissa oli, että tuotantotilat ovat 1. kerroksisia, 8 m korkuisia ja sijaitsevat rakennusten maantasokerroksessa kaikki samassa tasossa. Kaavan mahdollistamat toimisto- ja liiketilat ym. toiminnot sijoitettiin tarkasteluissa useampaan kerrokseen kaavan mukaisesti katuihin rajautuville tontin osille. Ajoneuvopysäköinti pyrittiin vaihtoehdoissa lähtökohtaisesti sijoittamaan maantasoon ilman rakenteellista pysäköintiä.

Rakennusoikeuden painottuessa tuotantotiloihin, KTY- korttelissa 25093 pysäköinnin vaatima tila peittää kaikki rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet. Kortteleissa 25094 ja 25095 pysäköinti joudutaan toteuttamaan rakenteellisesti useampaan tasoon tai esim. maanalaisena tuotantotilojen alla. TY- korttelissa pysäköinti mahtuu tonteille mutta vapaata muille toiminnoille osoitettavaa pihaa aluetta ei juurikaan jää.



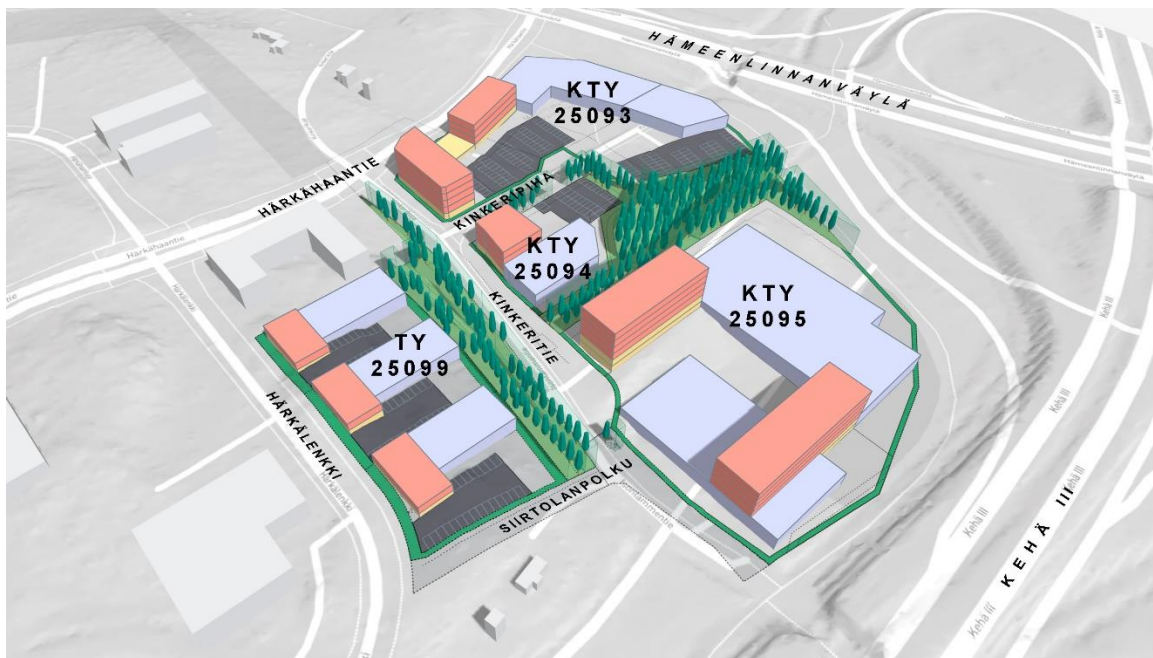
Tuotantotiloihin painottuva toteutusvaihtoehto. Kuvassa sinisellä tuotantotilat, punaisella toimitilat ja keltaisella liiketilat.

Toimistotiloihin painottuvassa vaihtoehdossa KTY- kortteleissa rakennukset ovat V ja VI-kerroksisia. TY- korttelissa Härkälenkin puoleiset osat rakennuksista ovat II-kerroksisia. Tarkastelu osoittaa, että kaikissa kortteleissa rakentamatonta alaa tonteille jää runsaasti ja pysäköinti voidaan sijoittaa maantasoon. Lisäksi etenkin KTY-kortteleissa pihalueita voidaan käyttää myös muihin toimintoihin tai ne voidaan istuttaa ja hyödyntää hulevesien käsittelyyn.



*Toimistotiloihin painottuva toteutusvaihtoehto. KTY-kortteleissa koko rakennusoikeus on käytetty toimistotiloihin. TY- korttelissa toimisto ja liiketiloihin on käytetty rakennusoikeudesta kaava sal-
lima maksimi 25 % + 25 %.*

Hybridi vaihtoehdossa KTY- kortteleissa 25093 ja 25094 rakentamien ja pysäköinti pystytään sijoit-
tamaan luontevasti ja vapaata piha-alueita jää myös muille toiminnoille. Korttelissa 25095 raken-
tamisen tehokkuuden takia (e=1,0) pysäköinti todennäköisesti joudutaan toteuttamaan rakenteel-
lisesti joko rakennusten alle tai päällekkäin useampaan tasoon.



*Hybridi vaihtoehdossa rakennusoikeus On KTY- kortteleissa jaettu: tuotantotilat 40 %, toimistotilat
40 % ja liiketilat 20 %. TY-korttelin toteutus on sama kuin yllä olevassa toimistotiloihin painottu-
vassa vaihtoehdossa.*

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu alustavat yleissuunnitelmat koskien katu- ja puistoalueita sekä vesihuoltoa. Yleissuunnitelmat toimivat lähtötietona katujen ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelussa. Näissä suunnitelmissa on esitetty myös puistoon tarvittavat alueelliset viivytysaltaat sekä puistoon suunniteltu kunnallistekniikka.

Alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaava on tullut voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anna-Riitta Kujala	alue-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti
	Hertta Ahvenainen	asemakaava-arkkitehti
	Kai Zukale	kaavoitusinsinööri
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori
	Saara Lehtonen	kaavatekninen koordinaattori
	Ville Leppänen	asemakaavasuunnittelija
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri, kadunsuunnittelu
	Satu Onnela	maisema-arkkitehti, katualueet
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti, viheralueet
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Petri Isokoski	lupakäsittelijä
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sonja Lahtinen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikka
Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
HSY:	Matti Lehtoniemi	
A-Insinöörit:	Hamikar Alava Bergroth, Jari Koskela, Teemu Riihimäki, Mikko Romu, Henri Hunnako	
Maanlumo:	Krista Muurinen, Rolf Autio, Reeta Pellinen	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä maaliskuuta 2023

Veli-Pekka Ristimäki
asemakaava-arkkitehti

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.11.2022
Kaavan nimi	251400 Vehkalan Kinkerit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092251400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2099	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,2099
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2099	100,0	34876	0,56	6,2099	34876
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6032	58,0	30685	0,85	3,6032	30685
T yhteensä	0,8382	13,5	4191	0,50	0,8382	4191
V yhteensä	0,8944	14,4			0,8944	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8741	14,1			0,8741	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

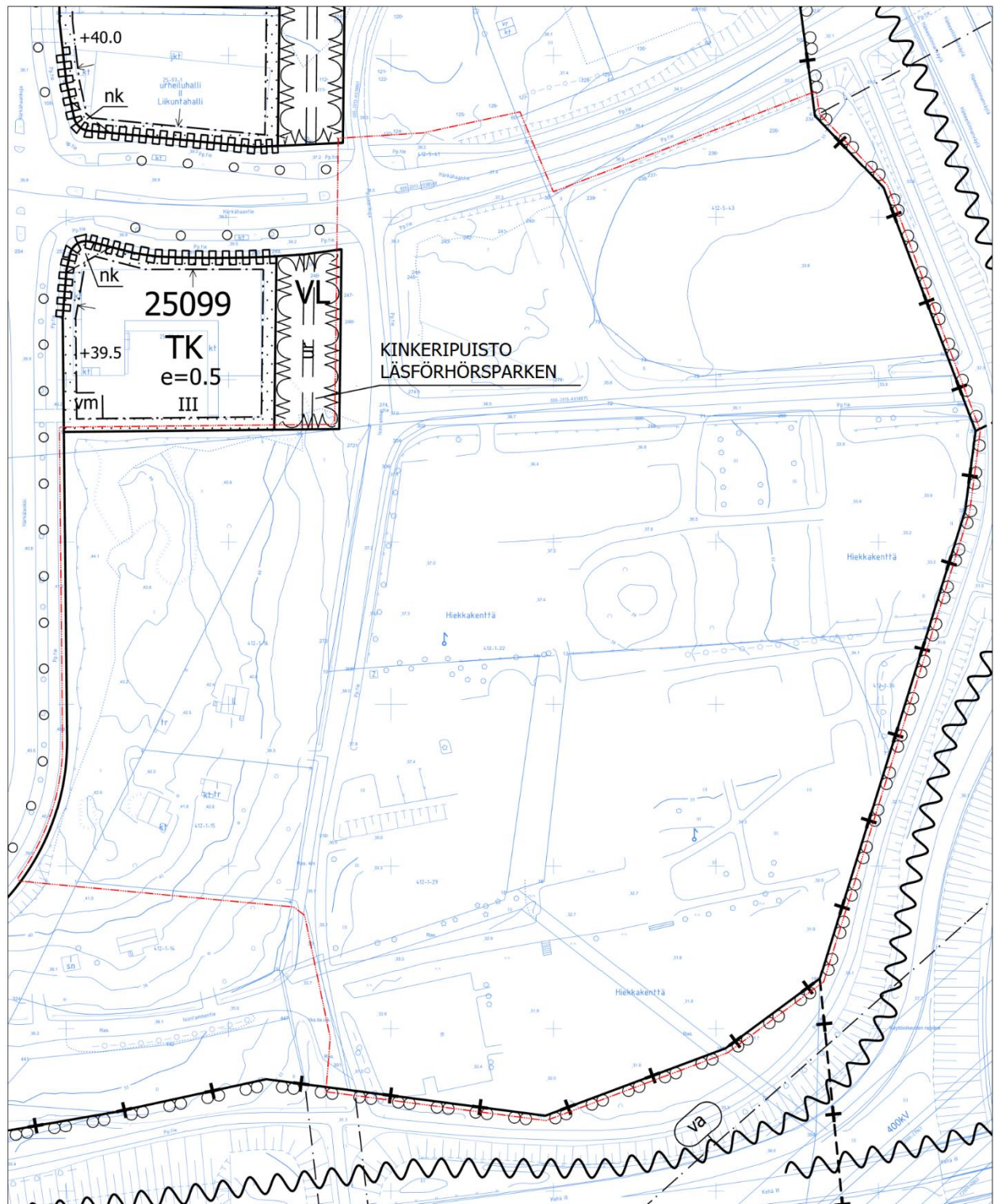
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2099	100,0	34876	0,56	6,2099	34876
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6032	58,0	30685	0,85	3,6032	30685
KTY	3,6032	100,0	30685	0,85	3,6032	30685
T yhteensä	0,8382	13,5	4191	0,50	0,8382	4191
TY	0,8382	100,0	4191	0,50	0,8382	4191
V yhteensä	0,8944	14,4			0,8944	
VP	0,6161	68,9			0,6161	
VL	0,2783	31,1			0,2783	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8741	14,1			0,8741	
Kadut	0,7121	81,5			0,7121	
Kev.liik.kadut	0,1620	18,5			0,1620	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





ASEMAKAAVAEHDOTUS
1:1000

0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 251400	Päiväys Datum 21.3.2023
Vantaan kaupunki Vehkalan kinkerit	 Vanda stad Veckals läsförför
Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI	Stadsdel 25, KVARNBÄCKA
Asemakaava Korttelit 25093-25095 ja 25099 sekä katu- ja virkistysalueet.	Detaljplan Kvarteren 25093-25095 och 25099 samt gatu och rekreationsområden.
1:1000	1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoustilastoja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.

Ilmastointi- ja muut tekniset tilat, laitteet ja rakenteet tulee olla näkyvissä ja niitä tulee hyödyntää rakennuksen arkkitehtuurissa.

Kinkeritien ja Kinkeripihan varteen sijoituihin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Kinkeritien tai Kinkeripihan puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattuja paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Korttelissa 25093 yksi pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Härkähaantien ja Kinkeritien risteykseen.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av byggrätten placeras.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Av takytan ska minst 80 % byggas som vegetationstak.

Stadsbild

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avspejla verksamheten och byggnadstekniken.

Ventilations- och övriga tekniska utrymmen, anordningar och konstruktioner ska vara synliga och de ska utnyttjas i byggnadens arkitektur.

I byggnader som placeras vid Läsförhörsvägen och Läsförhörsgården ska minst en huvudentré ordnas från Läsförhörsvägen eller Läsförhörsgården. I anslutning till huvudentrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

I kvarteret 25093 ska en huvudentré placeras i Oxhagsvägens och Läsförhörsvägens korsning.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Härkähaantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Korttelissa 25093 Härkähaantien ja Kinkeritien risteykseen rajautuvalla tontin osalla rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan on kiinnitettävä erityistä huomioita.

Ulkoualueet

Ulkovarastointialueet ja varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Katoksissa tulee käyttää kasvikatkoja.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Mikäli tontti aidataan, aita tulee olla kolmilanka verkkoa.

Korttelissa 25094 rakentaminen ja tonttia rajaavat rakenteet Kinkeripihan läheisyydessä eivät saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa katualueella oleville puille ja puiden juuristoille.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueella saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa.

Ilmastoitilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti kadun puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 sääältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Kadun puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 40 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Fasaderna mot gatan ska försees med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas.

Fasaderna mot Oxhagsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden.

Om byggnaderna inte placeras så att de är fast i byggnadsytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar och staketkonstruktioner. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras.

I kvarteret 25093 ska särskild uppmärksamhet fästas vid den stadsbildsmässiga ställningen hos byggnaden på den tomt del som gränsar till Oxhagsvägens och Läsforhörsvägens korsning.

Utomhusområden

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett ögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friutslädderna eller grannstomten gårdplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en arkitektonisk helhet.

I takkonstruktionerna ska gröntak användas.

De tomt delar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett värdat skick.

Om en tomt inhägnas, ska inhägnaden bestå av trefärdssnät.

I kvarteret 25094 får inte byggande och konstruktioner som avgränsar tomten i närheten av Läsforhörsgården störa eller skada träden och trädens rötter i gatuområdet.

Kvarteretsområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av byggrätten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.

Stadsbilden

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och den ska berika stadsbilden.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen.

Till byggnaderna ska minst en huvudentré ordnas från gatan. I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

Fasaderna mot gatan ska försees med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas.

Fasaderna mot gatorna ska struktureras i högst 40 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaaa sävyä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueella.

Ulkoualueet

Ulkovarastointialueet ja varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on istutettava ja ne on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Mikäli tontti aidataan, aita tulee olla kolmilankaverkkoa.



Puisto.

Puistoreittejä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida, etteivät ne aiheuta haittaa olemassa olevalle puustolle.



Lähivirkistysalue.

Koko kaava-alueella koskevat määräykset

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvun yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Ympäristömelu

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- Toimistot 1 ap / 60 k-m²
- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa seuraavasti:

- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- Toimistot 1 pp / 50 k-m²
- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden.

Om byggnaderna inte placeras så att de är fast i byggnadsytan mot gatan, ska tomlerna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högtklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar och staketkonstruktioner. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras.

Utomhusområden

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en arkitektonisk helhet.

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena ska förses med planteringar och hållas i ett värdat skick.

Om en tomt inhägnas, ska inhägnaden bestå av treträdskät.

Park.

Då parkleder planeras och anläggs ska hänsyn tas till att de inte stör det existerande trädbeståndet.

Område för närrekreation.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Utomhusreklam får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Miljöbuller

Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokaler ut- och insida.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

- Affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy
- Kontor 1 bp / 50 m²-vy
- Produktionslokaler 1 bp / 120 m²-vy

Utrymme för väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

- Affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
- Kontor 1 cp / 50 m²-vy
- Produktionslokaler 1 cp / 250 m²-vy

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högtklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

	Hulevedet	Dagvatten
	Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Pä tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
	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.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
25	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYLLYMÄKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
25093	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KINKERINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
III	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.
e=0.7	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta vähintään 60 % on rakennettava nuolen osoittamaan rakennusalanrajaan kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Av byggnadens fasad mot gatan ska minst 60 % byggas fast i den gräns till byggnadsytan som anges av pilen.
	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.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa. Rakennusten kadunpuoleisten sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavia polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa istutettavalle alueelle. Tonttia rajaavia aita-, muuri-, ja kivikorakenteita saa sijoittaa istutettavalle alueelle.	Del av område som skall planteras. Cykelplatser som placeras i anslutning till byggnadernas entréer mot gatan får placeras i området som planteras. Staket-, mur- och stenkorgskonstruktioner som avgränsar tomten får placeras i området som planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras

	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Mikäli puu kaatuu tai muutoin kuolee, sen tilalle tulee istuttaa vastaava isoksi kasvava lehtipuu.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Om ett träd faller eller dör på ett annat sätt ska ett motsvarande lövträd som blir storvuxet planteras istället för det.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område 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. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
{Allekirjoitus aluearkkitehti}		{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__	

Allekirjoitettu sähköisesti

LIITE 1 katujen ja puistojen yleissuunnitelma



MERKINTÖJEN SELITYKSET:

-  Säilytettävä puusto
-  Istutettava lehti- tai havupuu
-  Nurmi / niitty
-  Hulevesiuoma (ma = maapohja)
-  Ajorata, asfaltti
-  Kevyen liikenteen väylä, asfaltti
-  Betonikiveys tai nurmikivi
-  Noppakiveys
-  Kivituhka (puistokäytävät)
-  Suunniteltu reunatuki (harmaa luonnonkivi)
-  Suunniteltu madallettu reunatuki
-  Reunakivetön reunalinja (päälysteen reuna)
-  $+99.05$ Likimääräinen korkeus
-  Uusi hulevesiviemäri / kaivo
-  $\frac{1}{1000}$ pakkileikkaukset 1-1, 2-2, 3-3 ja 4-4, ks. piir. xxxxx/x-x

 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
		Tark.	
		Suunn.	
25 MYLLYMÄKI, VEHKALAN TYÖPAIKKA–ALUE 1 KINKERITIE VÄLILLÄ KEHÄ III – HÄRKÄHAANTIE ASEMAPIIRUSTUS		Mittakaava 1: 1000	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt.piiir.nro	
214	ALUSTAVAT KATUSUUNNITELMAT	Piir.nro	
42	ALUSTAVAT PUISTOSUUNNITELMAT	59222-1	
GEOTEK- NIikka		Hyv.	Tark.
		14.09.2022	A. Homikar Suunn.
		14.09.2022	J. Koskela Korkein

LIITE 2 vihertehokkuus, tulokortit kortteittain

Tulokortti

Päivämäärä 24.1.2023

Osoite

Kaavan numero ja kortteli

Kinkeripiha

251400_Vehkalan kinkerit/25093

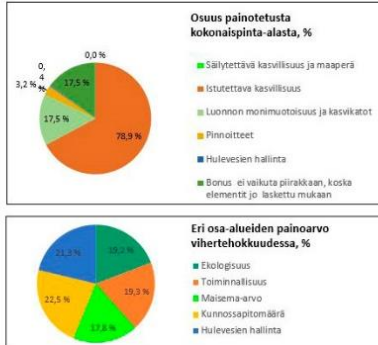
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	5	36

Hulevesimäärä m ³	
92,7	
Valuma kerroin C	
0,9	
Viivytystilavuustarve m ³	
92,7	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	93,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
28 %	



Tulokortti

Päivämäärä 24.1.2023

Osoite

Kaavan numero ja kortteli

Kinkeripiha

251400_Vehkalan kinkerit/25094

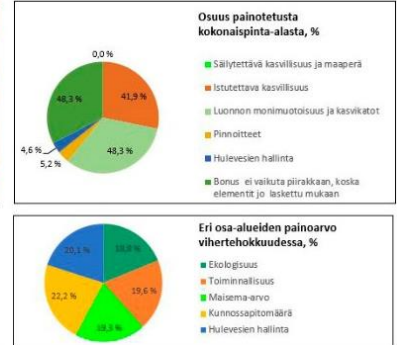
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	4	36

Hulevesimäärä m ³	
21,0	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
21,0	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	21,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
40 %	



Tulokortti

Päivämäärä 30.1.2023

Osoite

Kaavan numero ja kortteli

Kinkeritie

251400_Vehkalan Kinkerit/25095

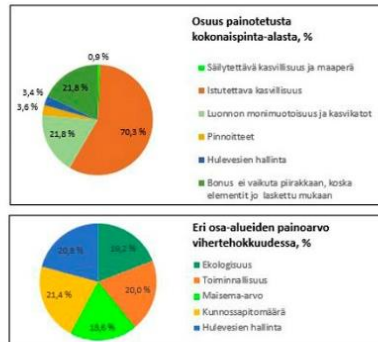
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,1
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	1	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	8	36

Hulevesimäärä m ³	
90,0	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
90,0	
Jää viivytettävä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	108,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
32 %	



Tulokortti

Päivämäärä 27.1.2023

Osoite

Kaavan numero ja kortteli

Härkälenkki 8-10

251400_Vehkalan kinkerit/25099

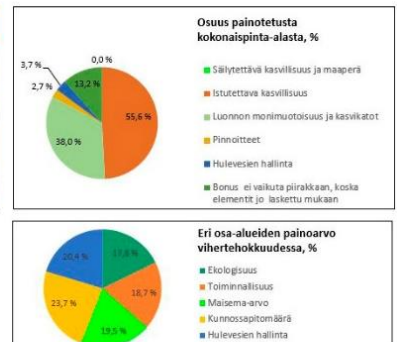
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	2	8
Pinnotteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	6	36

Hulevesimäärä m ³	
40,8	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
40,8	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	52,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
29,9%	





11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäki liitosalue / TLA

VD/1697/10.02.04.00/2018

TLA/MJA/NKO/JVH/VIK

Vantaaseen kuntaliitoksella Sipoon kunnan alueesta 1.1.2018 liitetulle kiinteistölle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Ratkaisun periaatteena on sama kuin rajoittuvalla Nikinmäki 1B - asemakaava-alueella, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) tehokkuudella $e=0.2$ 2 kerroksessa.

Asemakaava koskee osaa korttelista 86037 ja katualuetta, kaupunginosassa 86 Nikinmäki.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan rajan siirtoa.

Alue sijaitsee Nikinmäessä Siikatien päässä Sipoon rajalla. Kiinteistö 753-431-1-27 (pinta-ala 4236 m²) liitettiin Valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kiinteistö on yhden asunnon asunto-osakeyhtiö, jonka omistajia hakijat ovat. Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikan osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian verkostoihin.

Hakija

Yksityinen maanomistaja.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavoitusanomus on saapunut 15.2.2018.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä ja 11.1.2023 voimaantulleessa yleiskaavassa 2020 alue on pientalovaltaista asuinalueita AP.

Asemakaava

Asemakaavalla jatketaan Nikinmäen aluerakennetta vastaavalla ratkaisulla erillispientalojen korttelialuetta AO.

Kaavoitettavan alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle on jätetty 6 m leveä kaistale kävelijöille ja tontille ajoin tarkoitetuksi kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta on tarkoitus kaavoittaa n. 9,6 m² suuruinen kolmiomainen pala kevyen liikenteen katualueeksi Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän mainitun kulkuyhteyden mahdollistamiseksi.

Muu osa kiinteistöstä on tarkoitus laadittavassa kaavassa liittää osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) asemakaavan 860300 NIKINMÄKI 1B mukaisesti. Asemakaavan kaupungin rajaa muutetaan vastaamaan nykytilaa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 17.6. 2021

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yksi mielipide, joka koski kulkuyhteyttä Siikatieltä Sipoon puolelle. Viranomaismielipiteissä ei ollut huomautettavaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9 päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta erillispientalojen asuntokerrosalaa 864 k-m². Kaava voi toteutua esimerkiksi neljänä yksiasuntoisena pientalona.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavan selostus 21.3.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411

asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p. 050 302 9293

asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

860900 NIKINMÄKI LIITOSALUE

NIKINMÄKI



Havainnekuva, Vantaan kaupunki. Vantaan ja Sipoon raja suuntaa antavasti punaisella esitettynä. Kaavan mahdollistamat pientalot tummakattoisina esitettynä, kaavarajaus sinisellä värillä.

Asemakaavan ja -muutoksen selostus, joka koskee 21.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 860900. Kaavoitus on tullut vireille 17.6.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Osa korttelia 86037 ja katualuetta

Asemakaavan muutos:

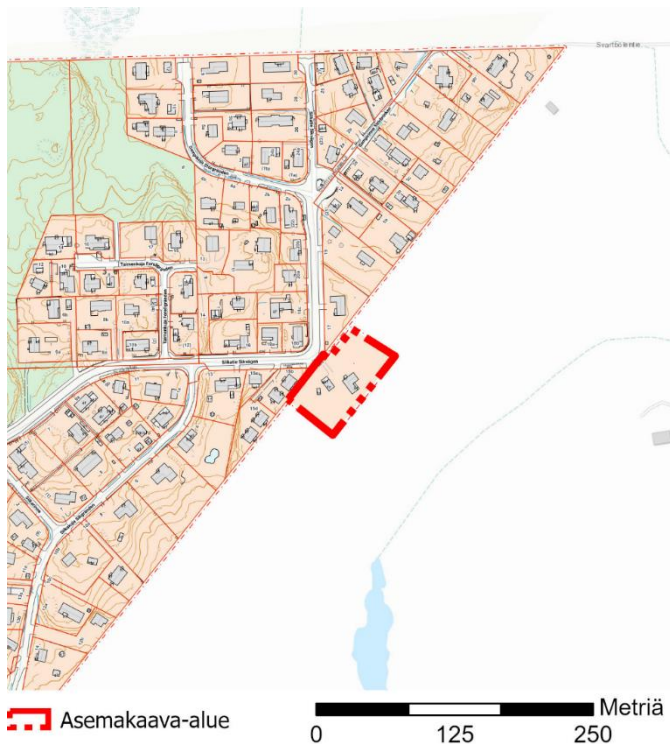
Kaupunginosan rajan siirto.

Kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, korttelissa numero 86037.

Kuntaliitoksella Sipoosta Vantaaseen 1.1.2018 liitetyle kiinteistölle, osoitteeseen Siikatie 15 c tehdään asemakaava ja katujärjestelyjä. Asemakaava mahdollistaa ratkaisusta arviolta neljän uuden, yksiasuntoisen pientalon rakentamisen. Tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Samalla tehdään asemakaavan muutos, jossa siirretään kaupunginosan rajaa

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, Vantaan kaupunki; jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kuva: Hankkeen sijainti Vantaan kaupunkikarttapohjalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Hakijat ovat jättäneet asemakaavahakemuksen 15.02.2018 Vantaan kaupungille.
- Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 11.2.2020. Kokoukseen osallistuivat hakijat sekä kaupunkisuunnittelun asiantuntijoita.
- Asemakaava ja asemakaavamuutos ovat tulleet vireille 17.6.2021. Vireille tulosta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla 15.6.2021 sekä Vantaan Sanomissa.
- Asemakaavan oli tarkoitus mennä hyväksymiskäsittelyyn 12.10.2021. Hakijan toiveesta kaavahanketta ei silloin kuitenkaan viety käsittelyyn. Hakija ilmaisi uudelleen kiinnostuksensa kaavahanketta kohtaan syksyllä 2022. Hanke on mukana Vantaan kaavoitusohjelmassa 2023-25.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	13
4. Asemakaavan kuvaus	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	16
4.6 Nimistö	16
5. Asemakaavan toteutus.....	16
6. Kaavatyöhön osallistuneet	17
7. Asemakaavan seurantalomake	18
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	20

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisussa kiinteistön osa osoitetaan erillispientalojen (AO) alueeksi. Rakennustehokkuudeksi osoitetaan $e=0,2$. Alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle jätetään 6 m leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan $9,6 \text{ m}^2$ suuruinen kolmiomainen pala kevyen liikenteen katualueeksi Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän mainitun kulkuyhteyden mahdollistamiseksi. Muu osa kiinteistöstä liitetään osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037. Asemakaava-alueen pinta-ala on 4236 m^2 .

Nyt kaavoitettava kiinteistö on Valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella liitetty Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikan osalta Vantaan kaupunkiin ja Vantaan Energiaan. Kaavahanke on mukana Vantaan asemakaavoituksen työohjelmassa 2023-25.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



 Asemakaava-alue

Kuva: Alue nykytilassaan ortokuvassa vuodelta 2019

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue ja asemakaavamuutosalue sijaitsevat Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, osoitteessa Siikatie 15 c. Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan

kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kaava-alueen historia

Kiinteistö on liitetty valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kaava-alue liitettiin samalla 11.1.2023 voimaan tulleen Vantaan yleiskaavan alueeseen. Nikinmäessä asuntorakentaminen alkoi jo 1900-luvun alussa, jolloin Nissbackan talon maat osittanut osuuskunta Toimela lohkoi ja myi tontteja alueella. Nikinmäessä on vakituisen asutuksen lisäksi 1920-luvulta lähtien ollut helsinkiläisten kesäasuntoja. Vapaa-ajan asuntoja alueella ei enää ole jäljellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne sekä kasvillisuus ja eläimistö

Nikinmäen pientaloaluetta kiertävät metsä- ja peltoalueet. Nikinmäen ja Jokivarren kaupunginosan välissä virtaa Keravanjoki, jonka varressa on laaja Jokivarrenpuisto. Asuinalueiden välissä on myös viheralueita.

Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen itäosassa, jossa maastoa luonnehtivat kumpuilevat kalliomäet. Vallitsevana metsätyypinä Pohjois-Nikinmäessä on kuusivaltainen mustikkatyypin metsä.

Kaava-alue käsittää pientaloalueen, viljelysmaan ja osittain avohakaturun metsän ympäröimän, yhden talon kiinteistön. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Pohjois-Nikinmäen alueen luonnonympäristön arvoja on selvitetty viimeksi vuonna 2009. Silloin tehtiin selvitykset Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Suunnittelualueella ei merkittäviä luontoarvoja ole kirjattu. Sen sijaan niitä havaittiin itäpuolen virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistökohteita. Siikatien alue kuuluu Nikinmäen ojien pienvaluma-alueeseen (Vantaan karttapalvelu 2023).

Topografia ja maaperä

Kaava-alueella ei ole suuria korkeuseroja. Se on noin 45 metrin korkeudella merenpinnasta (GK25, N2000). Alueen maaperä koostuu savesta, moreenista ja kallioisesta alueesta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja sen kehitys kaupunginosassa

Asukkaina on erityisen paljon lapsiperheitä. Nikinmäessä alle 16-vuotiaiden osuus asukkaista oli noin 27 % vuodenvaihteessa 2021–2022 (Vantaan väestö -verkkosivut).

Yhdyskuntarakenne, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Nikinmäki on väljä, vihreä ja omakotivaltainen kaupunginosa. Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen ja maaseutualueen rajalla. Nikinmäen kaupunkikuva muodostuu pääosin sodanjälkeisillä vuosikymmenillä ja 2000-luvulla rakennetuista pientaloista, jotka ovat tyyliltään kirjavia.

Rakennusten kattomuotoina Pohjois-Nikinmäessä on käytetty niin harja-, auma- kuin tasakattoakin. Osa alueen omakotitaloista on kooltaan suurehkoja, noin 200 m². Alueella on myös joitakin paritaloja.

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Virkistys

Lähimmät leikkipaikat löytyvät Nikinmäen Korennonpuistosta ja Siimapuistosta sekä Jokivarren Kestimmäestä ja Etanapuistosta. Virkistysyhteydet Sipooseen ja Keravanjoelle ovat hyvät. Lähellä sijaitsee Pohjois-Nikinmäen pienimuotoinen hiihtolatu. Viirilänsuo-Keinukallio- yhdyshiihtolatu kulkee kaava-alueen lähistöllä, Sipoon puolella.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Vantaan katuverkkoon Siikatien kautta. Siikatiellä kulkevat tätä kirjoittaessa bussilinjat 737 ja 737K (Pohjois-Nikinmäki-Nikinmäki-Mikkola-Korso). Vuoroja on yhteensä 13 maanantaista perjantaihin. Pääliikenneväyliä ovat Lahdenväylä, Vanha Lahdentie ja Sipoontie. Niitä pitkin kulkevat myös HSL:n bussireitit.

Vesihuolto

Kiinteistö on liittynyt HSY:n vesijohtoverkkoon ja viemäriverkkoon sekä hulevesiviemäriverkkoon.

Kaukolämpö, voimalinjat ja sähköverkko

Kaava-alue ei ole kaukolämmön piirissä. Se on liitetty Vantaan energian sähköverkkoon. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimalinjoja.

Ympäristöhäiriöt, melu ja erityistoiminnot

Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Alueella ei ole tie- tai lentomelua.

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaava- asemakaavamuutosalueella on yksityinen maanomistaja. Vähäiseltä osin omistus siirtyy maankäyttösopimuksella (9,6 m² osuus Siikatien katualueesta) Vantaan kaupungille.

2.1.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

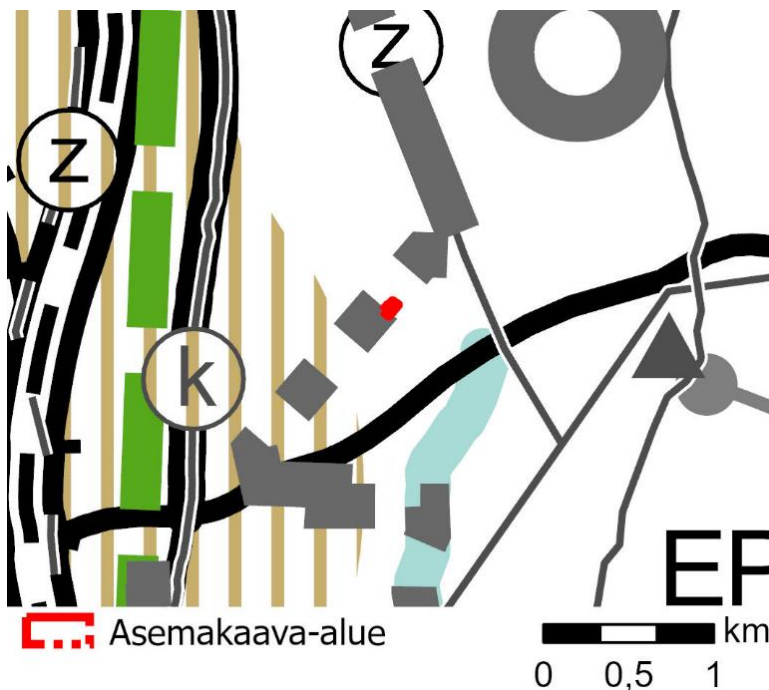
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5. Tavoitteet, joita noudetaan kaavaan soveltuvin osin, on lueteltu alla tiivistettynä:

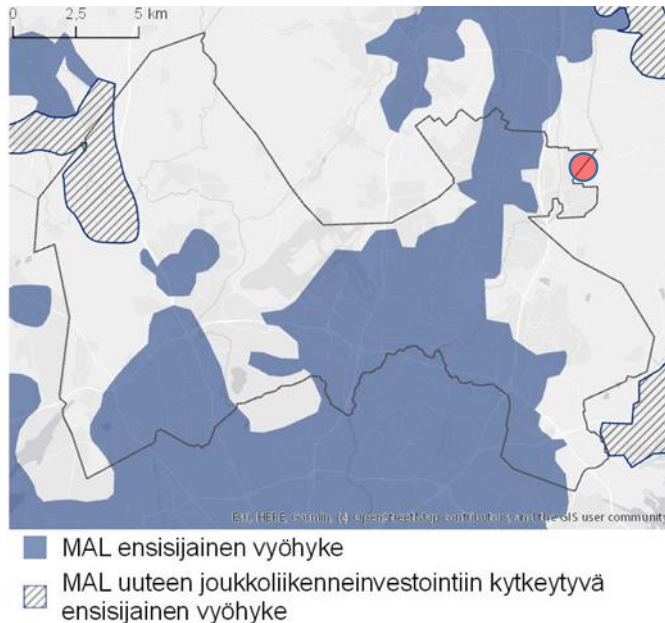
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueella. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Aluetta sivuaa etelässä maakunnallisesti merkittävä tie (Jokivarrentie), jolta lähtee etelään kulttuuriympäristön kannalta tärkeä tie (Vanha Porvoontie). Suunnittelualueen itäpuolella noin 0,4 km etäisyydellä kulkee voimajohto (z).



Kuva: Asemakaava-alueen sijainti punaisella värillä Uudenmaan maakuntakaavassa. Asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen (ruskea pystyviivitus) sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan maakuntakaava-alueiden raja paksulla harmaalla pistekatkoviivalla.

MAL 2019 -suunnitelma



Kuva: MAL-vyöhykkeet. Kaava-alue ei sijaitse ensisijaisella vyöhykkeellä. Sijainti punaisella värillä.

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 sijoitumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet.

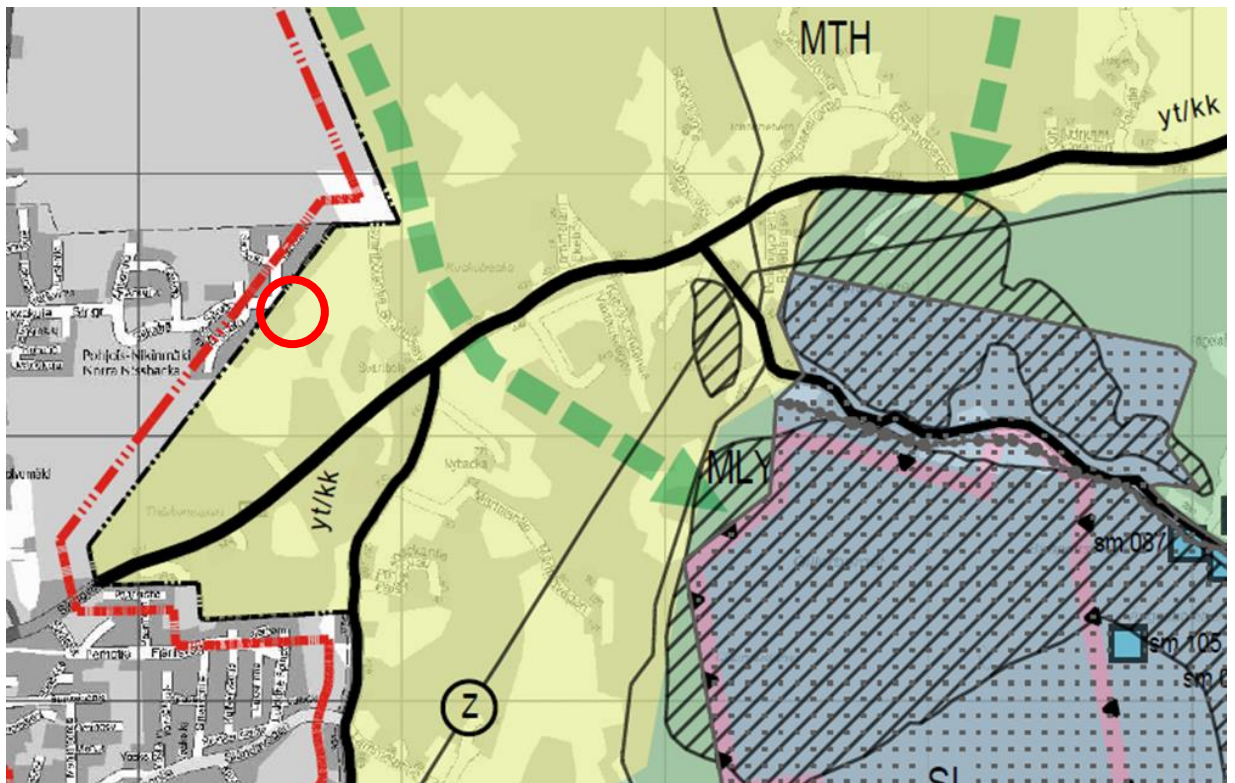
Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Kaavan ja kaavamutoksen sijainti on osoitettu punaisella pallolla.

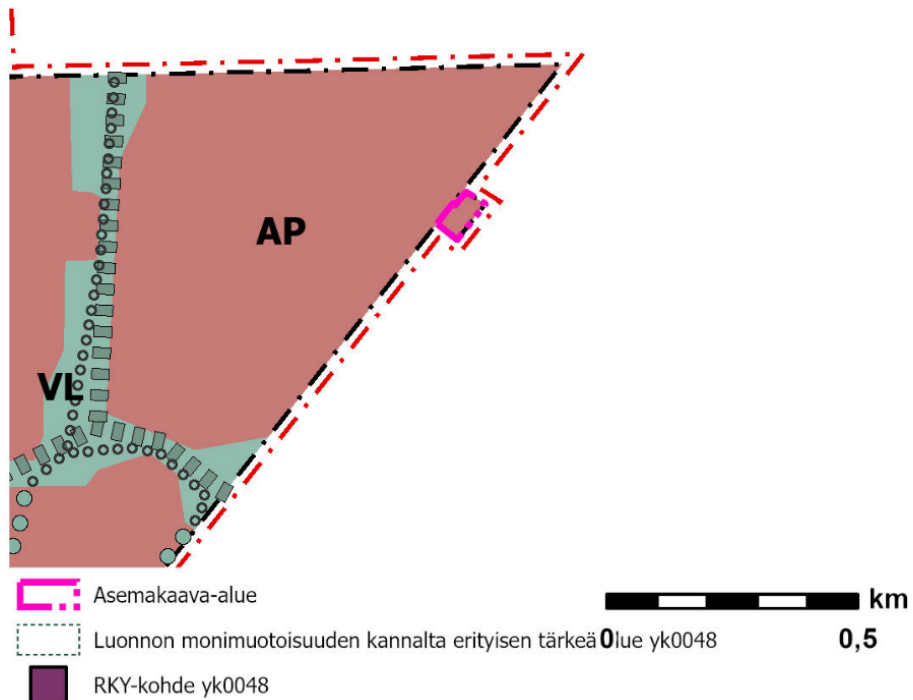
Yleiskaava

Ennen kuntaliitosta kiinteistön osalta oli voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Siinä kiinteistön alue lukeutui merkintään MTH, haja-asutusalue.

Kaava-alue on huomioitu Vantaan yleiskaava 2020:ssa. Siinä suunnittelualue on merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Vantaan rakentamista vuosiksi eteenpäin ohjaava yleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Voimaantulo ei koske hallinto-oikeuden kumoamia merkintöjä ja määräyksiä eikä Länsisalmen aluetta, koska se rajattiin aiemmin pois yleiskaavasta. Asemakaavaehdotus on Vantaan yleiskaava 2020:n mukainen.



Kuva: Ote Sipoon yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva: Ote Vantaan valtuuston hyväksymästä yleiskaava 2020:stä. Kaava-alueen ja kaavamuutos-alueen sijainti on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen viereisellä alueella on voimassa asemakaava 860300 NIKINMÄKI 1B vuodelta 2003.



Kuva: Ote Vantaan ajantasa-asetmakaavasta, pohjana ortokuva 2017. AO = Erillispientalojen korttelialue. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaava- asemakaavamuutoshanke laaditaan hakijoiden aloitteesta. Hakijat maksavat kaavan laatimisen kustannukset. Kaava ja kaavamuutos saivat työohjelmassa numeron 860900 ja kaavoitus tuli vireille 9.12.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukas-lehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yhteensä seitsemän mielipidettä. Kuusi niistä saatiin kirjeitse, yksi puhelimitse. Yhteenveto on alla. Kaavoittajan kommentit ovat mielipiteiden alla kursivoituina.

Kaava-alueen rajanaapuri:

Sipoon puolen rajanaapuri toivoi kaavakarttaan

lisättäväksi merkintää, jossa tontille ajo on sallittu mahdollista tulevaisuuden rakentamista varten.

→ *Ajo on mahdollistettu kaavamerkinnoin.*

Caruna Oy:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Fingrid Oyj:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

HSL:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

HSY:

HSY:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan energia:

Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo:

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esiin, että kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja että alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi täydentää suunnittelualueen rakennuskannan tiedoilla ja kuvauksella, jotta vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi mahdollista arvioida. Sipoosta Vantaan kaupunkiin vuonna 2018 liitetyn alueen rakennuskanta ei ole ollut mukana kaupungin museon rakennusperinnön inventoinneissa.

→ *Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakentamisen määrä on pieni, arviolta neljää uutta pientaloa. Rakennusten näkyvyys Siikatien kaupunkikuvassa tulee olemaan melko vähäistä, koska uudisrakennukset eivät tule sijoittumaan suoraan kadun varrelle. Vantaalta Sipooseen liitetyllä alueella sijaitsee vain yksi rakennus, joka on 1980-luvulla rakennettu aumakattoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen yksikerroksinen pientalo. Sipoon puolen peltomaisemassa rakennukset tulevat asettumaan pääosin olemassa olevan suojapuuston ja uuden istutettavan tontin osan suojaan.*

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoitettavan alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle on jätetty 6 metriä leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan 9,6 m² suuruinen kolmiomainen alue kevyen liikenteen katualueeksi. Sillä mahdollistetaan kulkuyhteys Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähen.

Muu osa kiinteistöstä on tarkoitus laadittavassa kaavassa liittää osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) asemakaavan 860300 NIKINMÄKI 1B mukaisesti.

Lisäksi hankkeessa huomioidaan alla olevat tavoitteet:

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden 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 ja Kv 10.10.2022)

- 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 mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Resurssiviisaus, vihertehokkuusperiaate ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu ympäröivän alueen väljä rakennustehokkuus ja rakentamistapa. Alue sijaitsee kaupunkirakenteen reunalla, jossa kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu on väljä ja vehreyttä säilyttävä. Kaavoituksen myötä yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö saa ensimmäisen asemakaavansa.

Mutta maanomistajan toiveesta tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä, vaan mahdollinen tonttijako tehdään myöhemmin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen aluetta AO 0,4330 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle syntyy 864 k-m² tehokkuusluvulla e=0,2. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä. Py-säköinnin mitoitus on 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi osoitetaan Sipoon puolen naapurin kulkuyhteyttä varten alle 10 m² kokoinen kolmion muotoinen katualue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan määräykset noudattavat viereisen Nikinmäki 1 B-kaavan (vuodelta 2003) tehokkuudeltaan väljää ja kaupunkikuvallisesti monimuotoista linjaa. Kaavassa noudatetaan Vantaan viherkerroinperiaatetta, jonka mukaisesti viherkertoimen tavoiteluvuksi määrätään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Kasvillisuus vähentää muun muassa tulvariskiä, sitoo hiilidioksidiä ja

lisää terveysvaikutuksia. Kaavan mukaiset uudet pientalot täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Enemmän tietoa vihertehokkuudesta löytyy Vantaa.fi -verkkosivuilta.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on pääosin erillispientalojen aluetta (AO) 0,4330 ha. Kaava-alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Alle 10 m² varataan katualueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu kohtalaisten joukkoliikenneyhteyksien varteen. Nykyistä kaupunkirakennetta täydentävää hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Hanke toteuttaa näiltä osin kaupungin maapoliittisia linjauksia.

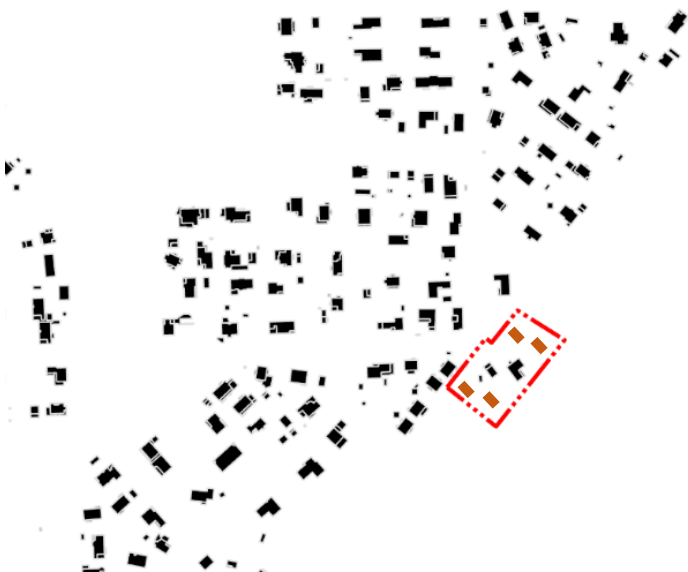
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos täydentää osaltaan Nikinmäen pientalovaltaista kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä.

Yhdyskuntarakenne

Keravanjokilaakson itäpuoliselle rinne- ja selännealueelle sijoittunut Pohjois-Nikinmäen pientalo-alue on syntynyt Lahdentiehen rajoittuville rinteille ja rakennuskaavan mukaan siltä itään päin johtavan Silakkakuja - Siikatie -kokoojakadun ympärille. Alueella on päiväkotia ja supermarket. laajat sisäiset metsäalueet tekevät alueesta luonnonläheisen. Keravan ja Sipoon puolella on joitakin



Kuva: rakeisuuskartta kaava-alueelta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla. Kaava-alueen ympäristö on pientaloaluetta Vantaan kaupunkirakenteen reunalla. Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään vain yksi rakennus, sen autotalli ja muut piharakennukset. Uudisrakentaminen on kuvassa viitteellisesti oranssilla värillä esitetty.

Nikinmäkeen tukeutuvia omakotitontteja.

Maisemakuva ja kulttuuriperintö

Kaava-alue sijoittuu maisemallisesti Pohjois-Nikinmäen väljähkön pientaloalueen ja sipoolaisen maalaismaiseman rajamaille. Asemakaavalla on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakennukset tulevat vähäisesti näkymään Sipoon puolen peltomaisemassa.

Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei ole merkittäviä kulttuuriperintökohteita. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa arviolta neljän uuden pientalon rakentamisen tehokkuudella $e=0,2$.

Alueelle saa kaavan mukaan sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30 % tontinrakennusoikeudesta, joten pienimuotoinen asunnon yhteyteen sijoittuva elinkeinotoiminta on siis mahdollista kaava-alueella.

Taloudelliset vaikutukset ja sosiaalinen ympäristö

Kunnallistekniikka on olemassa, joten kustannukset Vantaan kaupungille jäävät vähäisiksi. Uusia vesi- ja viemäriinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuolto-palvelut. Alueen asukasmäärä lisääntynee enimmillään parilla kymmenellä asukkaalla pienkotirakentamisen myötä. Väljään pientaloasumiseen investoivat usein hyvin toimeentulevat lapsiperheet.

Virkistys

Kaavahanke ei vaikuta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Alueen ulkoilumahdollisuudet, jotka on kuvattu kohdassa 2.1.3, ovat hyvät.

Vesihuolto ja liikenne sekä ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on jo liittynyt HSY:n kunnallistekniikkaan. Uusille tonteille tulee liittymä Siikatieltä. Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueella ei ole saastunutta maaperää, eikä se ole lentomelu- tai ratamelualueella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä sekä vesistöt ja vesitalous

Vaikutukset aiheutuvat uusien ajoyhteyksien ja rakennusten rakentamisesta. Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat kuitenkin rajalliset, koska kaava mahdollistaa vain muutaman uuden pientalon rakentamisen.

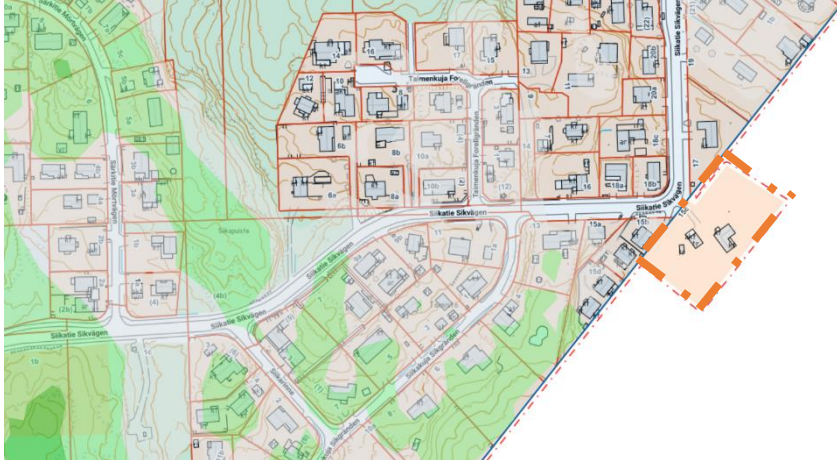
Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö muun muassa lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaavan mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa

yhdyiskuntarakennetta ja tukeutuu olevaan infrastruktuuriin, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT



Kuva: Tiemelu ei Vantaan karttapalvelun uusimpien, vuoden 2021 tietojen perusteella ulotu kaava-alueelle. Vihreällä värillä osoitettuna melualue 45-50 dB, joka ulottuu noin 50 m etäisyydelle kaava-alueesta. Kaava-alue osoitettu oranssilla pistekatkoviivalla.

Ympäristössä ei ole kaavoituksessa huomioitavia häiriötekijöitä. Alue ei sijaitse lentomelualueella. Myöskään tiemelu ei Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan ulotu alueelle. Lähimmät merkittävät tiemelun lähteet Lahdentie ja Pitkäsiima-Pohjoinen Nikinmäentie sijaitsevat noin 1,3 ja 0,6 km etäisyyksillä kaava-alueesta.

4.6 NIMISTÖ

Alueen olemassa oleva nimistö (Siikatie, Sikvägen) pysyy samana.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Rakennuslupia voidaan hakea, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	aluearkkitehti, 31.10. 2021 saakka
Mari Jaakonaho	aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen
Jukka-Veli Heikka	asemakaava-arkkitehti
Anna Hellén	asemakaava-arkkitehti
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Jarmo Lagstedt	suunnitteluinsinööri
Sanna Ervasti	kaupunginmetsänhoitaja
Ari Asikainen	suunnitteluinsinööri
Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä maaliskuuta 2023

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.07.2021
Kaavan nimi	860900 Nikinmäki liitosalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092860900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4330	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4330
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

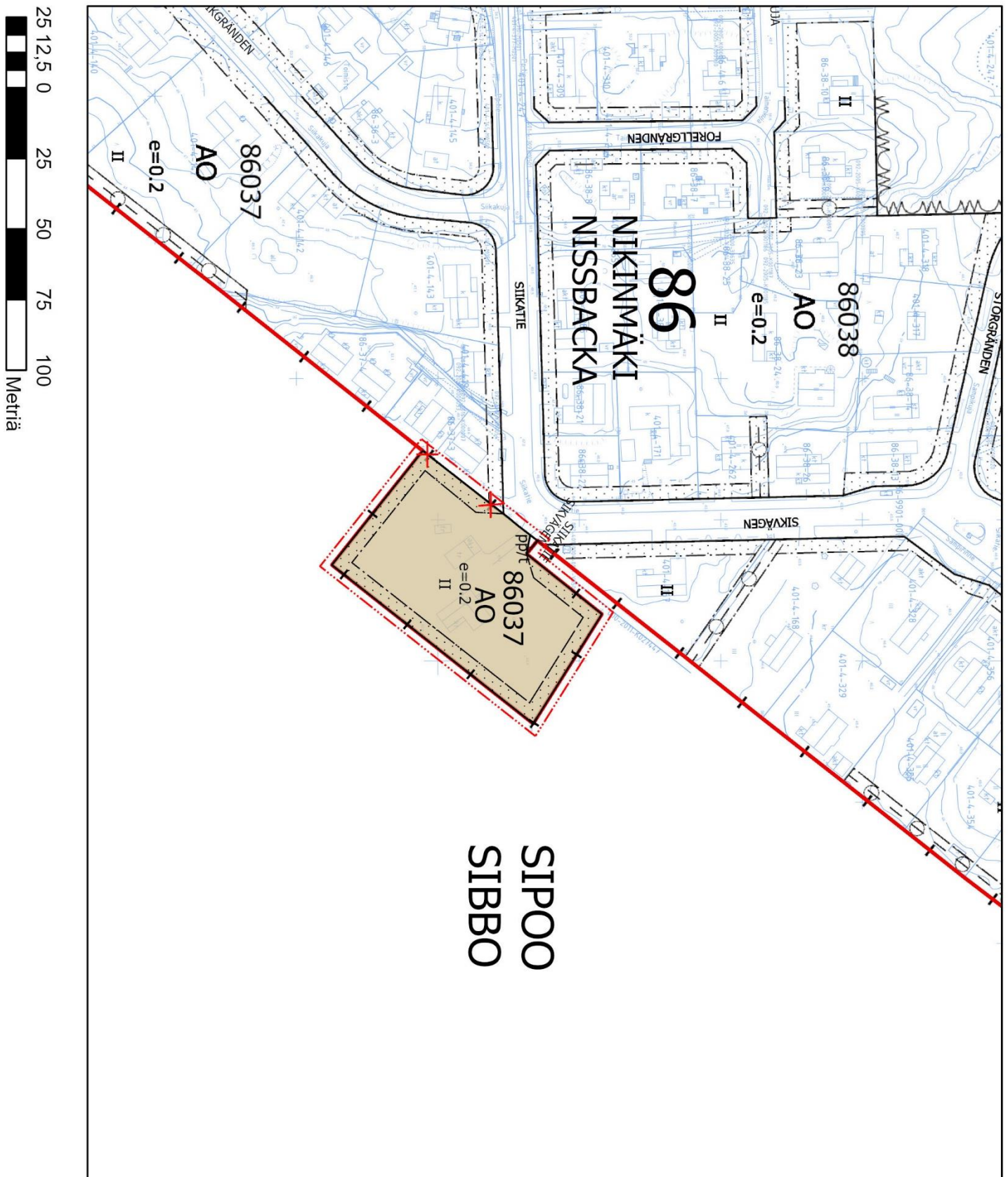
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

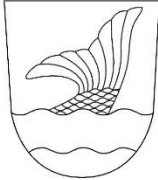
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
AO	0,4320	100,0	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
Kev.liik.kadut	0,0010	100,0	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 860900	Päiväys Datum 21.3.2023
Vantaan kaupunki NIKINMÄKI LIITOSALUE Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI	 Vanda stad NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING Stadsdel 86, NISSBACKA
Asemakaava Osa korttelia 86037 ja katualuetta. Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto. 1:2000	Detaljplan Del av kvarteret 86037 och gatuområde. Ändring av detaljplan Överföringen av grannskapet. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

—

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för fristående småhus.**

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m²-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

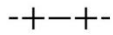
På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

86

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

NIKIN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

86037

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

SIIKATIE

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.

e=0.2

Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



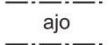
Rakennusala.

Byggnadsyta.



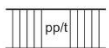
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



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.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatisto
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



12 § Asemakaavan muutos 002398 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vaakapuisto / TLA

VD/2568/10.02.04.00/2018

TLA/TKA/VIK

Kaksi Vaakapuistoa toimii nyt suojaviheralueina Rajatorpantietä vastaan. Alueille kaavoitetaan kaksi townhouse-tyyppistä rivitaloa, jotka suojaavat pihvoja ja eteläpuolista asutusta tiemelulta. Väritys vaihtelee asunnoittain. Rakentamista tulee kahteen kerrokseen yhteensä 4 840 k-m². Lisäksi ullakoille saa sisustaa asuintiloja. Tonttitehokkuus on $e = 0,42$, mahdolliset ullakot huomioiden $e = 0,50$. Liito-oravan ydinalue muuttuu puistosta suojaviheralueeksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 11007 ja 11014 sekä katu- ja erityisalueita kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Muutos koskee kumoutuvan asemakaavan virkistys- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleita 11007 ja 11014.

Alue sijaitsee Vaakapuistossa.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Konsultteina olivat Faunatica Oy, Sitowice Oy ja Ramboll Finland Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita AP ja kaupunkikuvan kehittämisvyöhykettä.

Voimassa oleva asemakaava

Alue on puisto- P ja lähivirkistysalueita VL ja osin katualuetta.

Nykytilanne

Alue on kaupunkimetsänä hoidettua sekametsää, joka toimii Rajatorpantien suojaviheralueena.

Läntisessä Vaakapuistossa on varttunutta metsää, pääpuulajina rauduskoivu. Siellä kulkee oikopolku pysäkillä.

Itäisessä Vaakapuistossa on kypsää metsää, pääpuulajina kuusi. Siellä on liito-oravan ydinalue sekä puunkaatoja ja risukkoja, joten alue ei ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Vaakatien itäpäässä on heikkokuntoinen, matala ja jyrkkä silta. Sitä käytetään vähän ja siihen on törmätty. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin siitä tulisi liian jyrkkä. Sillan vieressä on suojatie ja liikennevalot, joten silta voidaan purkaa.

Asemakaavamuutos



Asemakaavamuutos on laadittu yhteensovittaen liito-oravat ja asuminen.

Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi EV, jossa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Liito-oravat pääsevät alueelta etelään. Liito-oravien reitti Rajatorpantien eteläreunassa länteen Pöllökallion ydinalueelle parannetaan istuttamalla katualueelle kelomäntyjä kuten Luhtitiellä.

Vaakapuistot muutetaan pääosin asuinpientalojen korttelialueiksi AP.

Korttelien rakennusoikeudeksi tulee 4 840 k-m² ja keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi $e = 0,42$, ullakot huomioiden $e = 0,50$. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Ullakoille saa sisustaa asuintiloja.

Rakennukset suojaavat eteläpuolisia pihoja ja omakotitontteja Rajatorpantien tiemelulta.

Rakennukset ovat rivitaloja, mutta näyttävät townhouse-tyyppisiltä omakotitaloilta, koska rakennusmassa polveilee ja asunnot ovat keskenään erivärisiä. Leikki- ja oleskelupihat rytmittävät talojonoa.

Melusuojausta täydennetään talousrakennuksin ja osin meluaidoilla.

Tonttien etelärajalle tulee ajoyhteys, jota reunustavat pienpuut. Uudet tontit aidataan nykyisiä omakotitontteja vastaan pensasaidalla niiltä osin, kun aitaa ei vielä ole.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat julkaistiin 3.4.2018 ja 31.8.2020.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Kaavatilaisuus pidettiin 19.4.2018.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.9. – 5.10.2020.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 52 kpl. Niissä pääosin vastustettiin rakentamista.

- Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Liito-oravan ydinalue merkitään suojaviheralueeksi, jolle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), määräyksineen liito-oravista. Lisäksi liito-oraville järjestetään reitti myös länteen Pöllökallion ydinalueen suuntaan.

Viranomaisneuvottelut

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu 7.1.2020, 1.6.2021 ja 30.11.2022.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuinkerrosalaa pientaloille 4 840 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.1.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002398 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vaakapuisto,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmiston, perussuomalaisten ja kristillisdemokraattien ryhmät yhtyivät: "Vaakapuiston länsi- ja itäosissa, joihin kohdistetaan rakentamista, sijaitsee useita vanhoja puita. Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon liito-oravien ekologisten reittien turvaamiseksi sekä rakentamisen hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Tontilla jo sijaitsevia puita tulee korvata istutuksin vain, kun se on rakentamisen kannalta välttämätöntä."

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2. – 2.3.2023. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi, Uudenmaan ELY-keskukselta.

Tarkistukset

Kaavaan on lisätty suojaviheralueelle ELY-keskuksen edellyttämä määräys /s, alue, jolla ympäristö säilytetään sekä kaupunkiympäristölautakunnan 17.1.2023 pöytäkirjalausumassa esitetty kaavamääräys. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään siinä esitetty tarkistus,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002398 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vaakapuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2023
- Lausunto ja vastine 21.3.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

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

002398
VAAKAPUISTO
HÄMEVAARA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ
/ ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus
ja tonttijako,
joka koskee 21.3.2023 päivättyä
asemakaavakarttaa 002398



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaksi Vaakapuistoa toimii nyt suojaviheralueina Rajatorpantietä vastaan. Alueille kaavoitetaan kaksi townhouse-tyyppistä rivitaloa, jotka suojaavat pihoja ja eteläpuolista asutusta tiemelulta. Väritys vaihtelee asunnoittain. Rakentamista tulee kahteen kerrokseen yhteensä 4 840 k-m². Lisäksi ullakoille saa sisustaa asuintiloja. Tonttihakkuus on $e = 0,42$, mahdolliset ullakot huomioiden $e = 0,50$. Liito-oravan ydinalue muuttuu puistosta suojaviheralueeksi.



Kaava-alueen sijainti, lähipalvelut ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosana 11 Hämevaara
Osa kortteleista 11007 ja 11014 sekä katu- ja erityisalueita
(Kumoutuvan asemakaavan virkistys- ja katualueita.)

Tonttijako

Osa kortteleista 11007 ja 11014

Kaava-alueen sijainti

Vaakapuisto, Rajatorpantien eteläpuolella.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4	Asemakaavan kuvaus	47
5	Asemakaavan toteutus	53

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä.

Google earth 2022

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee asemakaavamuutosta kahden Vaakapuiston muuttamiseksi pientaloasumiseen.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita AP ja katukuvan kehittämisvyöhykettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- P ja lähivirkistysalueita VL ja osin katualuetta.

Alue on kaupunkimetsänä hoidettua sekametsää, joka toimii Rajatorpantien suojaviheralueena.

Läntisessä Vaakapuistossa on varttunutta metsää, pääpuulajina rauduskoivu. Siellä kulkee oikopolkua pysäkeille.

Itäisessä Vaakapuistossa on kypsää metsää, pääpuulajina kuusi. Siellä on liito-oravan ydinalue sekä puunkaatoja ja risukkoja, joten alue ei ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Vaakatien itäpäässä on heikkokuntoinen, matala ja jyrkkä silta. Sitä käytetään vähän ja siihen on törmätty. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin siitä tulisi liian jyrkkä. Sillan vieressä on suojatie ja liikennevalot, joten silta voidaan purkaa.

Asemakaavamuutos on laadittu yhteensovittaen liito-oravat ja asuminen.

Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi EV, jolle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), määräyksineen liito-oravasta. Liito-oravat pääsevät alueelta etelään. Liito-oravien reitti Rajatorpantien eteläreunassa länteen Pöllökallion ydinalueelle parannetaan istuttamalla katualueelle kelomäntyjä kuten Luhtitiellä.

Vaakapuistot muutetaan pääosin asuinpienalojen korttelialueiksi AP. Korttelien rakennusoikeudeksi tulee 4 840 k-m² ja keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi $e = 0,42$, ullakot huomioiden $e = 0,50$. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Ullakoille saa sisustaa asuintiloja.

Rakennukset suojaavat eteläpuolisia pihvoja ja omakotitontteja Rajatorpantien tiemelulta.

Rakennukset ovat rivitaloja, mutta näyttävät townhouse-tyyppisiltä omakotitaloilta, koska rakennusmassa polveilee ja asunnot ovat keskenään erivärisiä. Leikki- ja oleskelupihat rytmittävät talojonoa. Melusuojausta täydennetään talousrakennuksin ja osin meluaidoilla.

Tonttien etelärajalle tulee ajoyhteys, jota reunustavat pienpuut. Uudet tontit aidataan nykyisiä omakotitontteja vastaan pensasaidalla niiltä osin, kun aita ei vielä ole.

2. LÄHTÖKOHDAT



Läntistä Vaakapuistoa, taustalla Lehtikallion kerrostaloja.

TKa 25.4.2020

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta, mutta kaupunginosaan on rakennettu myös kerrostaloja.

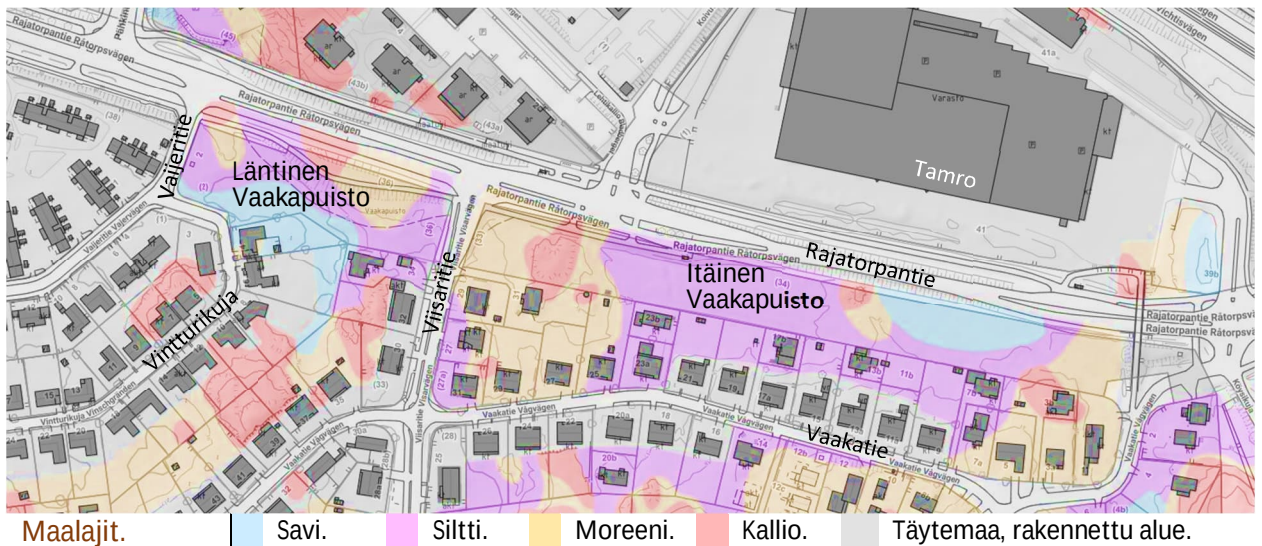
Luonnonympäristö

Vaakapuistoissa on eri-ikäistä sekapuustoista suojametsää asutuksen ja vilkkaan kadun välissä. Puusto on harvennettua kaupunkimetsää, jossa on kuusta, haapaa ja koivua.

Läntisessä Vaakapuistossa on varttunutta metsää, pääpuulajina rauduskoivu. Siellä kulkee oikopolku pysäkillle. Rajatorpantien varrella ajoradan ja raitin välissä on iso siirtolohkare.

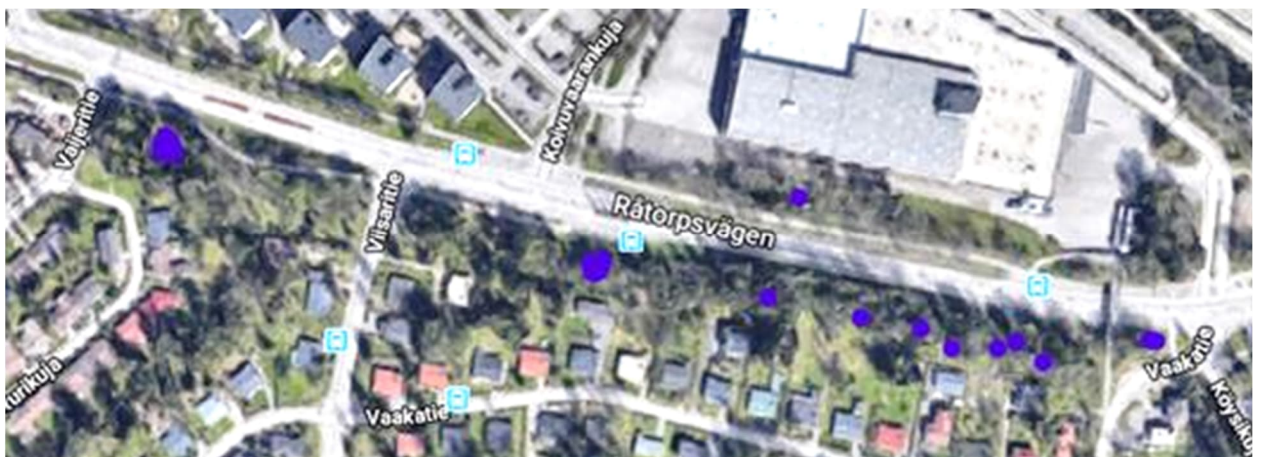
Itäisessä Vaakapuistossa on liito-oravan ydinalue, jossa on kolopuuryhmä ja pesäpuu. Alue on kypsää metsää, pääpuulajina kuusi. Alikasvos on pääosin pihlajaa. Alueella on puunkaatoja ja risukkoja eikä siellä kulje polkua, eikä alue ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Maaperä on vaihtelevasti savea, silttiä, moreenia ja kalliota. Alue on pääosin rakentamiseen hyvää maaperää ja on normaalisti rakennettavissa. Perustamisesta tulee tehdä rakennuspaikka-kohtainen maaperätutkimus. Alue ei ole pohjavesialuetta.



Liito-oravahavainnot

Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksessä 2016 Itäinen Vaakapuisto todettiin liito-oravalle soveltuvaksi alueeksi, mutta se ei liittynyt liito-oravan elinpiireihin eikä reitteihin eikä lajihavaintoja ollut. Aukkaat kuitenkin tekivät havaintoja liito-oravan papanoista 2019.



Asukkaiden havainnot liito-oravan papanoista.

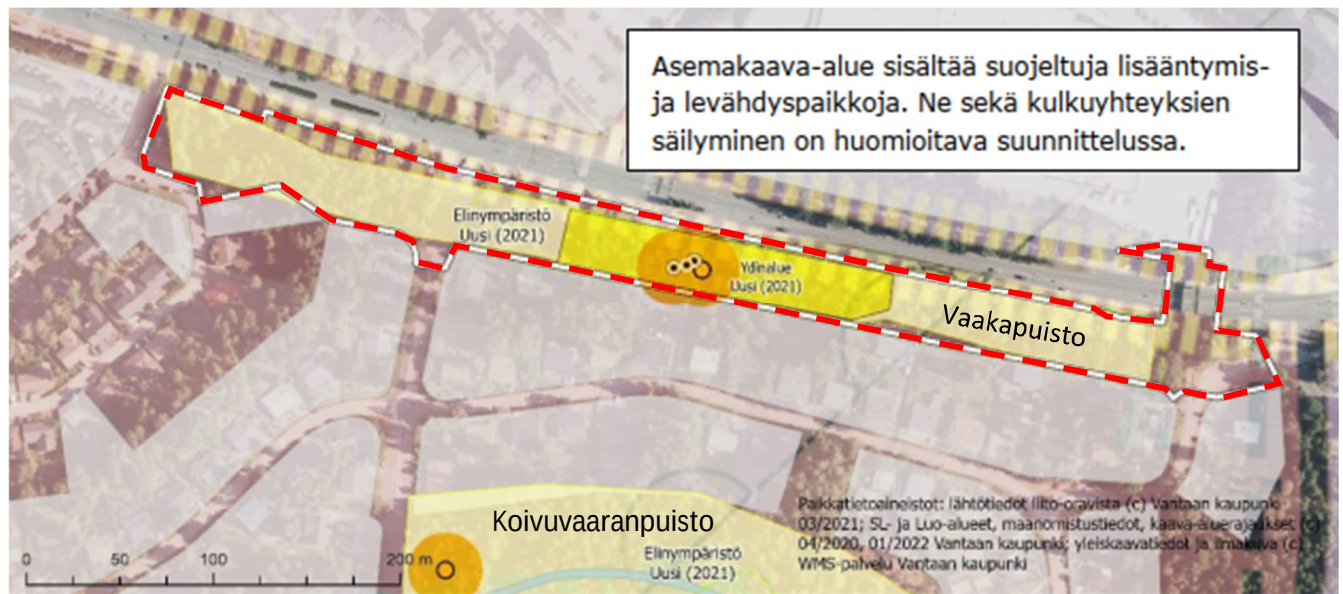
Ulla Montin 23.5.2019



Liito-oravakartoitus Vaakapuistossa maaliskuussa 2020. Kaksi kolopuuta.

Faunatica 6.4.2020

Maastokäynnillä 29.3.2020 ei havaittu merkkejä liito-oravista, vaikka alue todettiin kokonaisuudessaan liito-oravalle sopivaksi. Kaksi kolopuuta löytyi. (Faunatica / Henna Makkonen 6.4.2020)



Vaakapuisto, kaava-alueen rajausta Muut kuin Vantaan omistamat maa-alueet Liito-oravan elinalueet, lähtötiedot Vantaan kaupunki Soveltuva elinympäristö	Liito-oravayhteys, tunnistettu ennen vuotta 2021 Tärkeä yhteys Liito-oravan elinalueet, maastokartoitukset, kevät 2021 Elinympäristö Ydinalue	Liito-oravapuut, maastokartoitus, kevät 2021 Kolopuu Kolopuu pesäkäytössä 2021	Kolopuukartoituksessa havaitut ja arvioidut soveltuvat kolopuut, tammikuu 2022 Soveltuva kolopuu 20 m leveä vyöhyke kolopuiden ympärillä
--	--	---	---

Vaakapuiston kolopuut ja niitä ympäröivä suoja-alue.

Ramboll 26.5.2022

Liito-oravan suojelusuunnitelma / Ramboll 26.5.2022

Nykytila

Vaakapuiston kaava-alue sijoittuu Rajatorpantien varteen kapealle metsäalueelle. Liito-oravakartoituksessa 2021 metsäkaistaleelta havaittiin yksi liito-oravan pesäpuu, yksi papanapuu ja kaksi kolopuuta. Kolopuiden soveltuvuus liito-oravalle tarkastettiin tammikuussa 2022, jolloin havaittiin yksi uusi kolopuu. Kaikki kolopuut arvioitiin liito-oravalle soveltuviksi.

Liito-oravapuiden ympärille rajattiin kevään 2021 kartoituksessa pieni ydinalue ja sitä ympäröivä metsäkaistale määriteltiin elinympäristöalueeksi. Metsä on harvennettua kaupunkimetsää, jossa on järeää kuusta ja haapaa. Pienialainen elinympäristöalue kattaa suurimman osan asemakaava-alueesta. Vaakapuiston elinympäristöalueelle ei ole aiemmin määriteltyjä kulkuyhteyksiä, mutta elinympäristöalue on oletetusti yhteydessä Koivuvaaranpuiston elinympäristöalueeseen omakoti-alueen pihapuiden ja Vaakatien itäpäädyn kautta.

Suunniteltu maankäyttö ja toimenpidesuosituks

Vaakapuiston kaava-alueelle on suunniteltu monimuotoista pientaloaluetta. Kohteen suunnitteluun vaikuttaa erityisesti alueelta havaittu liito-oravan pesäpuu, eli lisääntymis- ja levähdyspaikka, sekä lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi katsottavat kolopuut. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty ja edellyttää poikkeamislupaa. Mikäli alueen rakentamisen toteutuessa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, eli havaitut pesä- ja kolopuut eivät alueella säily, on tarpeen käynnistää poikkeuslupamenettely. ELY-keskus voi myöntää poikkeuslupan yksittäistapauksissa ja vain mikäli sen ehdot täyttyvät.

Vaakapuiston kaava-alueelta etelään on kaavoitettu päiväkotitontti, joka sijoittuu keväällä 2021 rajatulle elinympäristöalueelle. Pääosa elinympäristöalueesta säilyy päiväkotitontin ulkopuolella.



Itäistä Vaakapuistoa.

TKa 25.4.2020

Keväällä 2021 havaittu lisääntymis- ja levähdyspaikka tulee huomioida toteutuksessa. Havaittu pesäpuu on esitetty kartalla s. 6.

Liito-oravan esiintymistilannetta Vaakapuiston asemakaava-alueella on tarpeen seurata mahdollisten uusien pesä- tai kolopuiden ja papanahavaintojen varalta asemakaavoituksen edetessä.

Kaavan vaikutukset liito-oraviin on esitetty s. 50–51.

Vaakapuiston liito-oravatilanne

Lain suojaamat tai huomioitavat liito-oravakohteet asemakaava-alueella	Alueen merkitys laajemmassa kokonaisuudessa	Toimenpiteet
Alueella on lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (pesä- ja kolopuita yhteensä 4) ja kulkuyhteystarpeita.	Elinympäristöalue on pienialainen, mutta lisääntymis- ja levähdyspaikoilla on vähintään paikallista merkitystä. Lähialueilla säilyy laajempia elinympäristöalueita ja soveltuvaa metsää, joten mikäli pesäpuu ei myöhemmin ole liito-oravan käytössä, ei alueen rakentamisen arvioida vaarantavan suotuisan suojelun tasoa.	Lisääntymis- ja levähdyspaikat ja kulkuyhteystarpeet huomioidaan. Rakentaminen sijoitellaan siten että lisääntymis- ja levähdyspaikat ja kulkuyhteydet turvataan. Alueelle ei haeta poikkeamislupaa. Toimenpiteistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Liito-oravan ydinalue sijoittuu suojaviheralueelle EV, jolla ydinalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Yhteys Pöllökallion suuntaan turvataan kaupungin katualueella.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on silta ja kaksi energialaitoksen muuntamoaa. Muuten alue on rakentamaton.

Rajatorpantien pohjoispuolella on teollisuusvarasto (1973) sekä kuusi- ja seitsemänkerroksisia asuinkeuhkotaloja (2014–17), joiden julkisivut ovat betonia, rappausta ja tiiltä.

Alueen eteläpuolella Vaakatien varrella on yksikerroksisia ja loivakattoisia bungalow-tyyppisiä omakotitaloja, joissa on vaaleat lautajulkisivut ja punatiilipäädyt. Ne on rakentanut 1960-luvulla rakennusliike Otto Wuorio Oy. Vintturikujalla on omakotitaloja (1983–1990), jotka ovat vaaleita puu- ja tiilitaloja. Vajeritiellä on julkisivuiltaan punatiilisiä kaksikerroksisia luhtitaloja (1986).

Palvelut

Alueella on hyvät lähipalvelut (kartta s. 2). Hämevaarassa on päiväkotia ja kaksi kaavoitettua päiväkotitonttia. Koulut ja kaupat ovat Pähkinärinteessä ja Vapaalassa. Koivuvaarankujalla on R-kioski. Paalutorille ja kauppakeskus Myyrmanniin on Viisaritieltä 2,6 km.

Virkistys

Hämevaarassa on useita puistoja. Vaakapuisto on asemakaavoitettu lähinnä suojaviheralueeksi Rajatorpantietä vastaan. Pöllökalliolle on leikkipaikka. Viikatepuistossa on pallokenttä. Länne-pänä on laaja Linnaistenmetsä. Lammaslammelle on Viisaritieltä 1,2 km.

Liikenne

Rajatorpantie on pääkatu, jolla on kevyen liikenteen raitti pohjoispuolella, mutta eteläpuolella nyt vain bussipysäkeille. Liikennemäärä on nyt 10 970 ajon/vrk (2020) ja ennusteet ilman liikenteen hinnoittelua 16 300 ajon/vrk ja kun tiemaksut on otettu käyttöön 12 000 ajon/vrk (2050).

Viisaritie on kokoojkatu, liikennemäärä 2 200 ajon/vrk (2020), kevyen liikenteen raitti on tien länsipuolella. Vajeritiellä on jalkakäytävät kadun molemmin puolin. Vaakatiellä, Viittatiellä ja Vintturikujalla ei ole jalkakäytäviä. Vaakatie on katkaistu itäpäästä. Yleiskaavassa Teräsköydentie (nyt Köysikuja) tulisi jatkumaan Espooseen, mutta näin ei ole kuitenkaan Espoon suunnitelmissa.

Rajatorpantien ylittää kevyen liikenteen silta, joka on heikkokuntoinen, matala, jyrkkä ja siihen on törmätty. Silta johtaa bussipysäkeille, joka tullaan siirtämään lähemmäksi Vihdintietä, ja Rajatorpan koululle. Uuden sillan pitäisi olla korkeampi, jolloin siitä tulisi liian jyrkkä. Sillan vieressä on suojatie ja liikennevalot ja reitti risteykseen on lyhyempi ja helpompi, joten silta voidaan purkaa. Laskennassa 24.–25.5.2021 sillan käyttö oli hyvin vähäistä (s. 48).

Rajatorpantien bussiliikenne syksyllä 2023

	Vuoroväli min		
	Ma-pe	La	Su
300 Elielinaukio – Pähkinärinne – Myyrmäki	10–15	10–20	15–20
311 Kaivoksela – Myyrmäki – Hämeenkylä	20–30	30–60	30–60
313 Kaivoksela – Myyrmäki – Hämeenkylä, lähibussi	6 vuoroa		
321 Elielinaukio – Jupperi – Vanhakartano	30–60		
335 Linnainen – Vapaala – Myyrmäki – M:laakso – Askisto	20–30		
522 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski	20–30	30	30
530 Matinkylä – Espoon keskus – Jorvi – Myyrmäki	10–15	10–15	15–20

Alueella on hyvät bussiyhteydet ja alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Yleiskaavassa on varauduttu pikaraitiotiehin Helsingistä ja Espoosta Myyrmäkeen.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka. Jätevedet johdetaan runkojätevesiviemäriin ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Vajeritiellä ja Köysikujalla on energialaitoksen muuntajat. Alueella voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Hulevedet virtaavat Itäisen Vaakapuiston itäosasta Mätäjokeen, se on Helsingissä Mätäjoki, muilta osin Hämevaaranojaan, se on Espoossa Monikonpuro. Molemmat laskevat Laajalahteen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelua arvioidaan kansainvälisesti Lden-arvolla, joka korottaa ilta- ja yömelun häiritsevyyttä. Vantaalla on käytössä myös lentokentän laskeutumisvyöhyke, joka edellyttää asunnoilta ΔL 35 dB ääneneristävyyttä. Muutoin Lden 50–55 dB lentomelualue edellyttää ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.



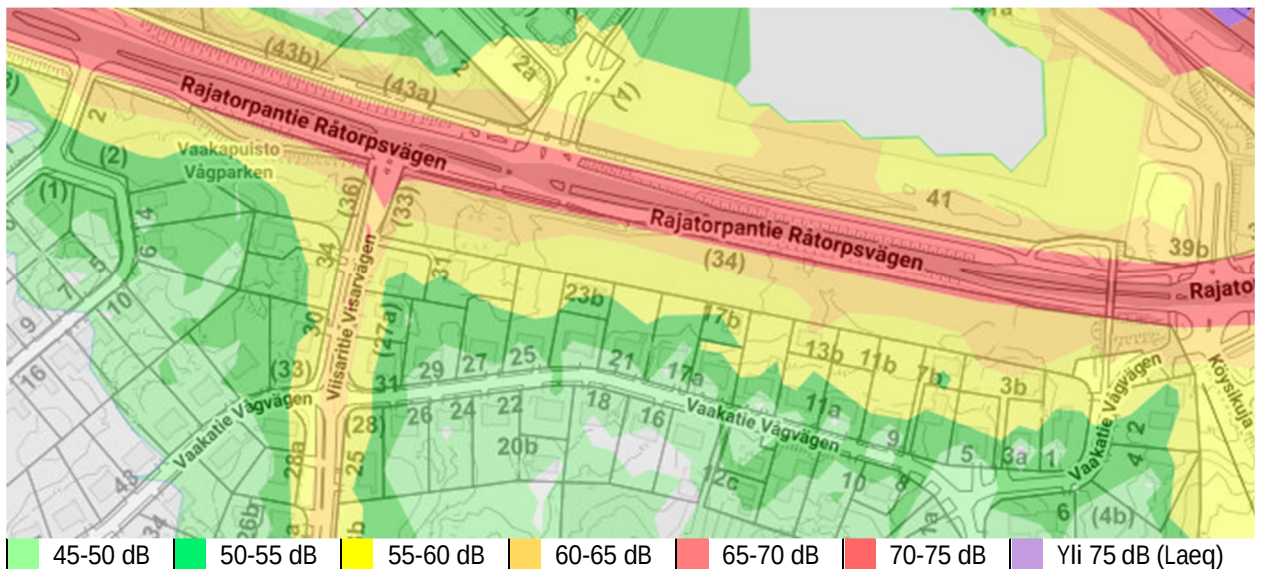
Lentomelutilanne.

Laskeutumisvyöhyke.

Lden 50–55 dB

Tiemelu

Alueella ylittävät melun enimmäismäärän ohjearvot, jotka ovat virkistysalueilla 50 dB ja asunto-alueilla 55 dB. Kaavaan on tehty tiemeluselvitys (s. 45–46, 52–53).



Tiemelutilanne 2021 (päivä klo 7–22, keskiäänitaso).

Vantaan ympäristökeskus 2021

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65 ... 100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60 ... 64,9	35	30
55 ... 59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57. *) YM asetus 796/2017.



Läntistä Vaakapuistoa, taustalla Lehtikallion kerrostaloja.

TKa 25.4.2020



Rajatorpantien siirtolohkare.



Itäinen Vaakapuisto sillalta.

TKa 25.4.2020



Läntistä Vaakapuistoa.



Itäistä Vaakapuistoa.

TKa 25.4.2020

Pienhiukkaset

ELY:n (2015) minimiohje-etäisyys asumiselle ajoradan reunasta on ennusteliikenteellä 12 000 ajon/vrk 8,4 metriä ja ennusteliikenteellä 16 300 ajon/vrk 11,5 metriä. Tieliikenteen pakokaasupäästöt ovat kuitenkin laskeneet Vantaalla 22 % vuosina 2016–2021. Kehitys jatkuu, kun autokanta uusiutuu ja sähköistyy. Uusien autojen tulee olla sähköautoja vuonna 2030. Autojen keski-ikä on Uudellamaalla 10,3 vuotta (2021), joten autokanta on uusiutunut vuonna 2050.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu 1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta; 2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä; 3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä; 4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja 5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. Tavoitteena on muun muassa, että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020)

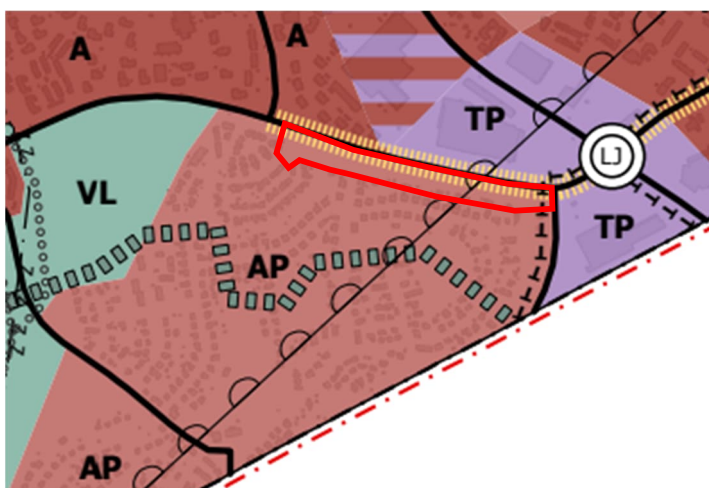
=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Virkistys- ja suojelualueita.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaupungin kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP ja katukuvan kehittämisvyöhykettä. (Kv 25.1.2021, voimaan 11.1.2023)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

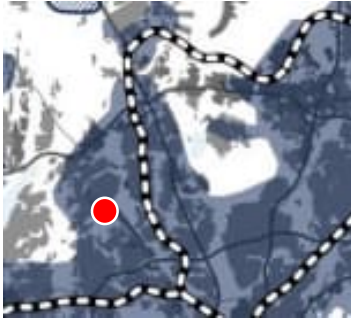


- A Asuinalue.
- AP Pientalovaltainen asuinalue.
- TP Monipuolinen työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Katukuvan kehittämisvyöhyke.
- Ekologinen runkoyhteys.
- Laskeutumisvyöhyke.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katukuvan kehittämisvyöhyke, yleiskaavan kaavamääräys

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

=> Rakentaminen luo laadukasta kaupunkitilaa ja viihtyisää katukuvaa. Rajatorpantien uudelta jalkakäytävältä tulee sisäänkäynnit asuntoihin. Katualueella huomioidaan liito-oravan hyppypuut.



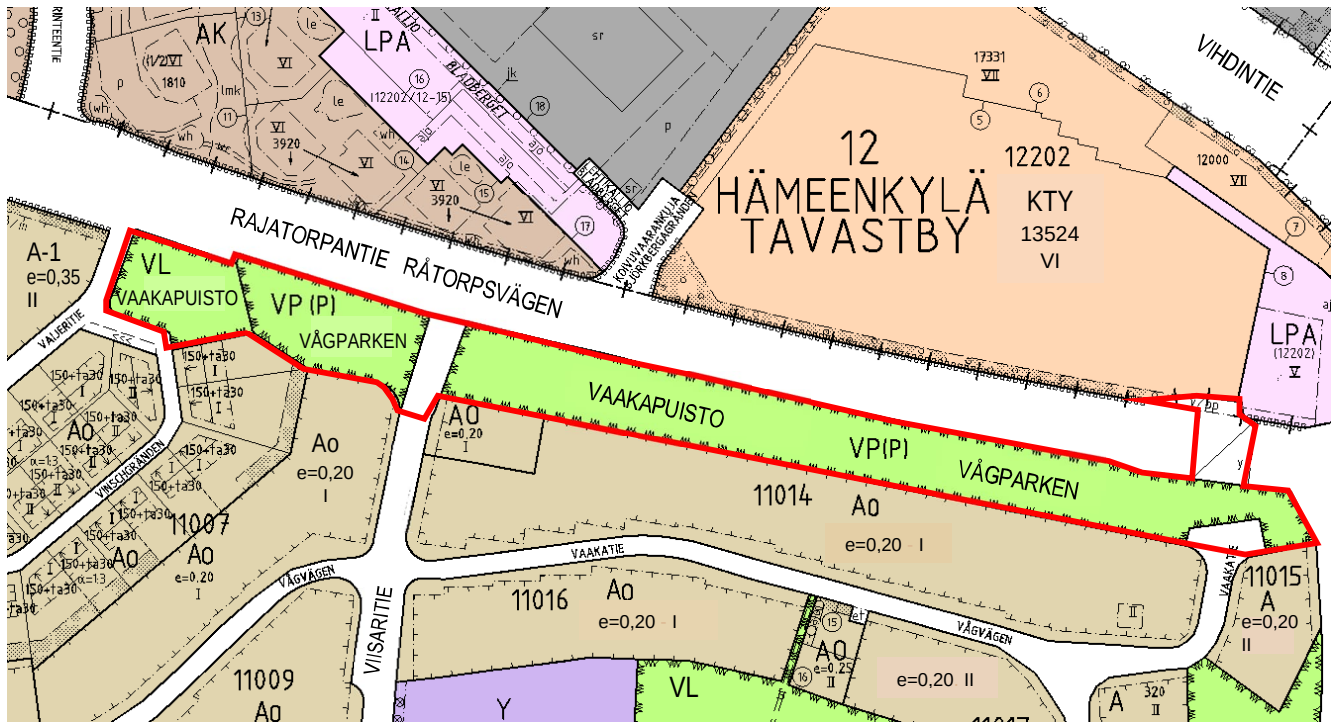
Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seutu kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen 2050. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

(HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Voimassa oleva asemakaava



A	Asuinrakennusten korttelialue.	VL	Lähivirkistysalue.
A-1	Asuntorakennusten korttelialue.	VP(P)	Puistoalue.
AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	11014	Korttelin numero.
AK	Asuinkeuhkustalojen korttelialue.	e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosala/tontin ala.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	II	Suurin kerrosaluku roomalaisin numeroin.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.		Istutettava alueen osa.
			Kaavamuutosalueen raja.

Ajantasa-asemakaava.

Alueella on voimassa asemakaavat 110100 (YM 1.3.1985) ja 110200 (YM 1.3.1985), joissa alue on puisto- ja lähivirkistysalueita, osin katualuetta. Nämä perustuvat vanhempiin rakennuskaavoihin.

Ennen vuotta 1985 suojaviheralueen tyyppiset tienvarsialueet merkittiin rakennus- ja asemakaavoihin puistoiksi, koska suojaviheralueen merkintää ei ollut. Valtioneuvoston päätöksessä melutasojen ohjearvoista 1992 katsotaan, että meluisat tienvarsialueet eivät sovellu virkistysalueiksi.

Vanhassa rakennuslaissa (370/1958, 34 §) säädettiin, että puistojen alaa ei saa supistaa ilman erityistä syytä, mutta tätä säädöstä ei ole enää maankäyttö- ja rakennuslaissa (5.2.1999/132). Siten maankäytön suunnittelussa voidaan harkita puistojen sijaintia ja määrää ja asuntorakentamisen sijoittumista kaupunkirakenteessa, kunhan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL 54 §).



Rajatorpantien betonisilta on heikkokuntoinen, matala ja jyrkkä.

TKa 6.5.2020

Hämevaaran alkuperäinen kaava on vuodelta 1957. Puolet (49 %) rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen.

Vaakapuisto ei tiemelutason (yli 50 dB) vuoksi sovellu hyvin virkistykseen, mutta on rakennettavissa asumiseen, jolloin rakennukset suojaavat pihoja ja eteläpuoleista omakotialuetta tiemelulta. Asunnot suojataan rakennuksen ääneneristävyydellä.

Kaavamuutoksen jälkeenkin Hämevaarassa on puistoja 27 % kaupunginosan pinta-alasta. Lisäksi Linnaisten kaupunginosan puolella on laaja Linnaistenmetsän virkistys- ja luonnonsuojelualue.

[Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset](#)

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista. Markkinassa tulee olla tarjolla myös yhtiömuotoista pientalotarjontaa. (Kv 18.6.2018 § 9 ja Kv 10.10.2022 § 7)

[Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia](#)

Vantaa on innovatiivinen, rohkea, rento ja viihtyisä, kestävyiden ja kiertotalouden 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. (Kv 31.1.2022)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2023](#)

Uutta asutokerrosalaa vuodessa 240 000 k-m². Strateginen tavoite: pientalojen kaupunki.

=> *Kaava tuottaa yhtiömuotoisia pientalotontteja, kerrosalaa yhteensä 4 840 k-m².*

[Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja](#) voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys. (Kv 15.11.2010)

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vaakatiellä on yksikerroksisia omakotitaloja 1960-luvulta. Taloissa on pitkät vaaleat lautajulkisivut ja pu-natiilipäädyt. Ne on rakentanut rakennusliike Otto Wuorio Oy.

TKa 25.4.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat (aiemmin kiinteistöt ja asuminen) haki 15.3.2018 Vaakapuistoon pientaloasumista yleiskaavan pientaloalueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus, aloitusvaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 3.4.2018. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 8.5.2018 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 7.4.2018.
- Kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa Viisaritie 34:n kohdalla 18.4.2018 klo 17.00.
- Asemakaavoituksen ilmoitukset ja kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Alustava maankäyttöluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 3.4.2018.

Aloituskokouksen osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Henkilö- ja osoitetiedot on poistettu tietosuojalain mukaisesti.

Mielipiteissä vastustettiin rakentamista.

1. Kaavatilaisuus, 18.4.2018 klo 17.00–18.45, aluearkkitehdin muistio:
Paikalla Viisaritie 34:n kohdalla oli 44 osallista ja aluearkkitehti.

17.01 siirryttiin Viisaritie 31:n pihalle.

1. liikenne siirtynyt Viittatieltä Viisaritielle, jolla nyt 80 ajon/tunti (800 ajon/vrk)
2. alueella on hulevesiviemäri, joka pitää siirtää
3. aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohtia
4. onko vastaavaa esimerkkiä?
5. myös lentomelua, ylilento 110 dB
6. puistoon on ajateltu melumuuria, tehty pohjatutkimuksia
7. Rajatorpantie on kohtuuttoman kapea
8. Vaakatie 17b ja 3b:n kohdalla vedet johdetaan luvalla ojaan puiston puolelle
9. hulevedet – tehdään hulevesisuunnitelma
10. tehdään meluste ja puisto, ei asumista
11. aikataulu
12. viheralueet imevät pienhiukkaset
13. jos rakennetaan, niin metsä menee matalaksi ja rakennetaan vuosia
14. Vaakatie suljaminen
15. ei ikkunoita?
16. kiosk Viisaritien liiketilojen yhteyteen
17. vieressä on R-kioski
18. aluearkkitehti kertoi yleiskaavoituksen mielipiteen kerrostaloista ja runkobussilinjasta
19. nykyiset bussit riittävät
20. tuleeko vuokrataloja? – ei ratkaista asemakaavassa
21. minkä kokoisia asuntoja? – ei ratkaista asemakaavassa
22. pysäköintinormi – 1,3 ap/asunto, sama normi Kartanonkoskella ja Luhtitiellä.
23. Rajatorpantien liikenne kasvanut 2015–2017 12.000 => 14.000 ajon/vrk
24. Myös uudelle ajotielle tuleva liikenne (75 ajon/vrk) aiheuttaa melua
25. melu, pienhiukkaset, CO2 – selvitetty
26. talot eivät mahdu
27. kuinka leveät talot, kuinka leveä tie?
28. kuinka korkea meluvallitalo?
29. tehdään meluaita lehtikuusesta ja täytetään sepelillä

- 30. Hämevaaraan ei ole tehty mitään
- 31. On korjattu katuja, kunnallistekniikkaa ja valoja
- 32. puistoon meluvalli ja alue kunnostettaisiin

18.00 siirryttiin Vintturikujalle, läsnä 10 osallista.

- 33. Vintturikuja 6:n kohdalla lammikko, koska hörppy on puoli metriä liian korkealla – tehdään hulevesisuunnitelma
- 34. Vintturikuja 4:n takatontille saadaan ajoyhteys uuden tontin kautta, jos tulee yhtiömuotoinen toteutus.
- 35. Rajatorpantien jalkakäytävän kohdalta räjäytettiin kallio, mutta siirtolohkare jäi.
- 36. korkeusero Rajatorpantielle noin 3 metriä

18.30 siirryttiin Vaijeritiele, jossa on noin 1,5 metriä korkea meluvalli, läsnä 4 osallista.

=> *Tiemelua voidaan torjua rakentamisella, koska asuintaloilta vaaditaan ääneneristys. Tehty meluselvitys. Liito-oravan ydinalueelle ei voi rakentaa meluvallia. Asemakaava täyttää pienhiukkasvaatimuksen ajoradan reunasta (11,5 m). Tontin ajoyhteydelle tuleva liikenne on vähäistä. Hulevesiongelmia hoidetaan tonttien rakentamisen yhteydessä.*

2. Yleiskaavoitus, 12.4.2018:



"Yleiskaavavisioissa Vaakapuiston viereinen Rajatorpantien pätkä voisi olla luonteeltaan vaikka jotain tällaista."

=> *Yleiskaavaluonnoksessa (Kh 11.2.2019) kaava-alue oli asuinalue A, joka salli kerrostaloja, mutta yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) ja uudessa yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) pientalovaltaista asuinalue A. Kerrostalorakentaminen on tutkittu vaihtoehtoina s. 44–45.*

3. Hämevaaralainen, 19.4.2018: => nro 40

"Kaavailtu rakentaminen Rajatorpantien viereen on todella epäonnistunut suunnitelma. Talot tulevat aivan tonttimme viereen, osoitteemme on xxx. Ennestäänkin mahdolltomaksi paisunut liikenne Viisaritiellä lisääntyy.

Hämevaaran 60-luvulla rakennetut talot eivät ole äänitiiviitä, koska liikennemäärät olivat silloin jotain aivan muuta, kuin nyt. Viisaritiellä oli läpiajo kielletty, nyt tämä on ainoa läpiajokatu. Tämä tarkoittaa sitä, että tästä ajavat kaikki hämevaaralaiset sekä myös espoolaiset käyttävät Viisaritiellä. Tässä kulkee rekkoja ym. raskasta liikennettä.

Miksei liikennettä voi ohjata myös Hämeen kyläntielle sekä Vaakatielle?? Miksi Vaakatien pää on suljettu?? Siellä betoniset kukkaruukut estävät satunnaisinkin läpiajon ja Vaakatienkin asukkaat ajavat Viisaritien kautta. Ennen Vaakatielle käännyttiin suoraan Rajatorpantieltä!

Tuntuu täysin kohtuuttomalta, että ainoastaan Viisaritien varrella asuvat joutuvat kärsimään näistä liikennejärjestelyistä!

Vantaalla lienee melkoisen paljon rakentamatonta maata. Miksi täytyy pilata ennen niin rauhallinen Hämevaara tunkemalla alue täyteen uusia taloja?? Liikenne tulee väistämättä lisääntymään. Kohtuuden nimessä pitää avata joku uusi ajoväylä Rajatorpantielta Hämevaaraan! Tai suunnitella joku muu ratkaisu Viisaritien liikenteen vähentämiseksi.

Viisaritien päähän rakennettujen talojen rakennusaika oli todella rankkaa. Nukkumisesta ei tullut mitään, kun raskasta liikennettä kulki Viisaritiellä jatkuvana letkana. Olemme asuneet Helsingin keskustassa Fredrikinkadulla, Urheilukadulla, Ruusulankadulla ja Messeniuksenkadulla, mutta missään ei liikenne ole häirinnyt samalla tavalla kuin nyt täällä "rauhallisessa Hämevaarassa"!! Kun muutimme tänne n. 30 vuotta sitten, haimme puhdasta luontoa ja rauhallista asumista. Miksi se pitää pilata?"

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä. Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen. Alue liittyy valmiisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan, sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja lähellä palveluita ja sopii rakentamiseen. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi.

Viisaritie on muita katuja leveämpi ja sillä on kevyen liikenteen raitti ja on siten tarkoitettu pääkaduksi. Osa liikenteestä suuntautuu Hämeen kyläntielle. Kapea Vaakatie on suljettu asemakaavalla 1985. Uusi rakentaminen suojaa eteläpuoleista aluetta Rajatorpantien tiemelulta. Omalla tontilla meluntorjuntaa voi parantaa meluaidalla ja asunnon ääneneritystä parantamalla.

4. Naapurit (2), 25.4.2018: => nro 15, 43

"Vastustamme pientaloasumus kohdetta Vaakapuistoon, joka aikaisemmin oli kaavoitettu puisto alueeksi. Puistoalueeksi kohde voisi jäädä edelleenkin, ja melun hiljentämiseksi esim. meluaita."

=> Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Melua voidaan torjua myös rakennusten rakentamisella.

5. Naapuri, 27.4.2018: => nro 48

"- on hyvä asia, että Rajatorpantien eteläpuoleisten talojen lisääntyvään meluhaittaan haetaan ratkaisua.

- Rajatorpantien ja lähimpien tonttien välinen alue on mielestämme kuitenkin ehdottomasti liian kapea suunnitellun lisärakentamisen toteuttamiselle.

- parhaana ratkaisuna mielestämme on, että ehdotetusta asemakaavamuutoksesta luovutaan ja rakennetaan Rajatorpantien ja Vaakapuistojen väliin siisti meluaita ja kunnostetaan Vaakapuiston alueet puisto/virkistysalueiksi asukkaiden käyttöön ja Vantaan kaupunki etsii pientaloille uudet sijoitusvaihtoehdot.

Perusteet em. kommentteille:

- nykyinen Vaijeritien viereinen Vaakapuisto on koiranulkoiluttajien ja pienten lasten suositussa ulkoilukäytössä.
 - jos alue rakennettaisiin, poistuisi lähialueelta kokonaan hyvä ja paljon käytetty lasten ja vanhempien asukkaiden ulkoilu/koiranulkoilutusalue.
 - olemassaolevien tonttien liikennemelu lisääntyisi merkittävästi suunniteltujen rivitalojen pihojen ja tonttien pohjoisrajan välisen autoliikenteen johdosta.
 - Vaakapuistossa tällä hetkellä oleva puusto estää varsin tehokkaasti pölyn kulkeutumisen Rajatorpantieltä tonteille ja edelleen sisään taloihin. Jos puusto hävitettäisiin uudisrakennusten tieltä, ei uudet suunnitellut rakennukset pystyisi estämään pölyn leviämistä.
 - tontin Vintturikuja 4 takaosaan kertyy tällä hetkellä erittäin paljon hulevesiä naapuritonteilta. Hulevedet jäävät seisomaan tontille. Tämä estää tontin takaosan hyödyntämisen jopa 20 %:sti. Ongelma johtuu todennäköisesti kaupungin virheellisesti rakentamasta hulevesiviemäristön korosta. Tätä ongelmaa ei Vantaan kaupunki ole pyynnöistä huolimatta kyennyt poistamaan.
- Suunniteltu lisärakentaminen lisää hulevesien määrää ja ongelmaa entisestään. Tämä ongelma täytyy ehdottomasti poistaa tavalla tai toisella.

Mikäli kuitenkin hanke aiotaan toteuttaa, niin

- uudisrakennukset on rakennettava mahdollisimman lähelle Rajatorpantietä ja jättää riittävä puskurialue tonttien pohjoisrajan ja rivitaloille johtavan tien väliin. Tälle alueelle Vantaan kaupunki istuttaa tälle alueelle riittävän määrän esim. puustoa tms. melu- ja pölyhaittojen minimoimiseksi tonteilla.
- tonttimme xxx taka-/itäosan täydennys/lisärakentamisen mahdollistamiseksi on tälle takatontille varattava suunnitelmassa ajotiemahdollisuus joko Vintturikujalta tai Viisaritieltä.
- tontin xxx takaosan mittava hulevesiongelma on saatava poistetuksi."

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata eri kaupunginosissa. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä, liittyy valmiisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan, sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä, lähellä palveluita ja on sopiva rakentamiseen. Rakentaminen mahtuu alueelle. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta.*

Puut ja pensaat eivät vaimenna melua, vaan vaikuttavat vain melun sirontaan. Asuminen täyttää pienhiukkasvaatimuksen etäisyyden ajorataan (11,5 m). Uusien tonttien rajalle istutetaan pensaita, missä aittaa ei vielä ole. Kaavaan merkitään ajoyhteys.

Hulevesien hallinnasta määrätään kaavassa ja rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan ympäröivien tonttien nykyinen hulevesien hallinnan toimivuus. Uusi rakentaminen tulee toteuttaa siten, että hulevesiä viivytetään ennen niiden johtamista hulevesiviemärintiin.

6. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 30.4.2018: => nro 52

- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

=> *Muuntajat sijoittuvat katualueille. Sähkökaapeleita siirretään Vaijeritien reunassa.*

7. Naapuri, 30.4.2018: => nro 36, 53

"Kaavaesitys rikkoo törkeästi hallintolain 6§ määräyksiä, koska se ei kohtelee asukkaita tasapuolisesti tai puolueettomasti. Jos kokonaisia puistoalueita voitaisiin kaavoittaa Vantaalla näin yksinkertaisella menettelyllä, tulisi kaikki Vantaan kaupungin puistoalueet myös määritellä kaavassa tonttivarastoksi."

=> *Yleiskaavassa Vaakapuistot ovat pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä.*



Esimerkki Hollannista: tie S108, Van der Hooplaan, Amstelveen.

Google maps 2017

8. Hämevaara-Seura ry, sähköposti 2.5.2018, kirje saapunut 7.5.2018: => nro 38

"Hämevaara-Seura ry:n mielestä suunniteltu asemakaavamuutos on huono. Tila, johon kaksikerroksisia rivitaloasuntoja (43 kpl) suunnitellaan, on aivan liian kapea, jotta siihen mahtuisi sekä tie että rivitalo. Tie ei voi olla kovin kapea, sillä 43 asunnolla olisi mahdollisesti yli 60 autoa. (Aluearkkitehti mainitsi autopaikkainormin 1,5 autoa/asunto).

Vantaan kaupunki laati vuonna 2013 meluntorjunnan toimintasuunnitelman. Meluesteitä suositeltiin yhteentoista (11) kohteeseen. Yksi kohteista oli Rajatorpantie välillä Viisaritie-Köysikuja.

Melu ei ole Rajatorpantiella vähentynyt, sillä liikenne on rakentamisen myötä lisääntynyt. Rajatorpantiella mitattiin vuonna 2014 12 908 autoa/vuorokausi. Vuonna 2016 autojen määrä vuorokaudessa oli jo 14 840. Kahdessa vuodessa kasvua tuli 15 %. Meluaitaa tarvittaisiin yhä suojaamaan olemassa olevaa asutusta liikenteen melulta. Erikoista on se, että rivitaloasunnoista suunnitellaan meluestettä. Onko tällaisesta meluesteestä asumisesta kokemusta muualta?

Ympäristödirektiivin mukainen Vantaan kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2013-2017

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/110973_meluntorjunnan_toimintasuunnitelma_2013-2017_liitteineen.pdf

Hämevaara-Seura ry:n mielestä paikalle pitäisi rakentaa ympäristöön sopiva melueste ja kunnostaa Vaakapuisto puistoksi. Tarvetta olisi, koska muut asemakaavamuutokset Hämevaarassa vähentävät puistoalueita (asemakaavamuutos 002360 Koivuvaarapuisto sekä asemakaavamuutos 002359 Vipupuisto)."

=> Tila on rakentamiselle riittävä. Kaupungeissa on tavallista, että rakennukset rajaavat katuja, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. Alueen rakentamisella saadaan uusia asuntoja ja vähennetään meluhaittaa Hämevaarassa. Vantaan meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018–2022 (ympäristölautakunta 16.5.2018) pääpaino on kaavoituksessa. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, täydennysrakentamisen jälkeenkin 27 % kaupunginosan pinta-alasta. Linkki ei enää toimi, koska on tehty uudempi meluntorjunnan toimintasuunnitelma.

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 4.5.2018: => nro 27

"HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Rajatorpantietä pitkin liikennöivät linjat 311, 555, 565 ja 571 tarjoavat vaihdottomat yhteydet Vantaan ja Espoon eri aluekeskuksiin. Mainituilla linjoilla matka Myyrmäen asemalle kestää alle 10 minuuttia, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri

puolille Vantaata ja Helsinkiä. Linjat 321 ja 322 tarjoavat vaihdottoman yhteyden Helsingin keskustaan. Viisaritietä ja Vaakatietä pitkin liikennöivä lähibussi 313 palvelee paikallisia matkustustarpeita.

Kaavoitusalueen pohjoisreunalla, Rajatorpantiellä, on vilkas linja-autoliikenne, ja siellä sijaitsee pysäkki Koivuvaarankuja. HSL pitää tärkeänä, etteivät kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt häiritse Rajatorpantien bussiliikennettä tai kyseisen linja-autopysäkin käyttöä. Alustavien suunnitelmien mukaan uusi runkolinja 300 tulee kulkemaan Rajatorpantietä pitkin. Mikäli rakennustyöt koskevat pysäkkialuetta, Koivuvaaran pysäkki tulee rakentaa runkolinjatasoiseksi.”

=> Linjasto uusittiin syksyllä 2022, jolloin Rajatorpantielle tuli runkobussilinja 300. Syksyllä 2023 tulee runkolinjat 520 ja 530. Koivuvaarankujan pysäkin pidennykselle on riittävä katualue.

10. Naapurit (2), 6.5.2018: => nro 25, 49

”Mielestämme esitetty muutossuunnitelma Vaakapuiston asemakaavaan on huono. Vaikuttaa siltä, että suunnitelma on tehty kohdetta katselmoimatta, huomioimatta alueen tosiasiallista kapecta ja sitä, kuinka kokonaisvaltaisesti vaakapuiston kaataminen vaikuttaisi alueen vehreyteen.

Kuulemistilaisuudessa annettiin ymmärtää, että nykyinen Rajatorpantien eteläpuoleinen kevyenliikenteenväylä, bussipysäkki koivuvaarankuja V1204 ja ylikulkusilta Vaakatie xxx kohdalla jäisivät paikoilleen. Suosittelemme, että käynte paikanpäällä katselmoimassa ja mittaamassa, mikä tosiasiasa on alueen leveys esim. bussipysäkin V1204 ja Vaakatie xxx välillä. Mielestämme alue näyttää liian kapealta, jotta siihen voisi järkevästi rakentaa uutta. Lisäksi, nykyinen kävelysilta estää rakentamista suunnitelman mukaista ajoväylää Vaakatie xxx ja jalankulkusillan väliin.

Toinen huolestamme koskee liikenteen melua, päästöjä ja vaikutusta asukkaiden elämänlaatuun. Suunnitteilla olevien talojen osalta ihmetyttää, mille tasolle suhteessa rajatorpantiehen niiden ikkunat on tarkoitus rakentaa? Vaakapuiston alue on niin kapea, että talot ovat käytännössä rakennettava joko kiinni, tai ainakin lähes kiinni tähän hyvin vilkasliikenteiseen tiehen. Ihmettelemme kuinka vaikuttaa ihmisen kykyyn rauhoittua jos suoraan olohuoneen, ruokailutilan tai makuuhuoneen ikkunan alla kulkee noin vilkasliikenteinen tie. Onhan kuitenkin esim. Mannerheimintielle ensimmäinen kerros tyypillisesti varattu liikehuoneistoille eikä ihmisasunnoiksi.

Lisäksi meitä asukkaita surettää alueen vehreyden totaalinen katoaminen. Jos ko. suunnitelma toteutetaan, ovat alueen ainoat viheralueet omakotitalojen tonteilla. Vaikka vaakapuistolla ei olisi sikaan arvokkaita luonnonarvoja, on kasvillisuus ja luonnon vehreys jo sinänsä arvokasta alueen ihmisille, puhumattakaan alueen runsaasta linnustosta, metsäkauriista ja oravista. Ne ovat ilahduttaneet asumistamme tähän saakka.

Puusto ymmärtääksemme myös sitoo liikenteen päästöjä. Jo nykyisellään pihallemme kertyy runsaasti liikennepölyä. Onko tutkittu, kuinka rakennushanke ja viheralueen poistaminen vaikuttaa sen eteläpuolisen alueen ilmanlaatuun?”

=> Puisto on tällä kohdalla leveämpi (32 m) kuin Vaakatien tontti (18 m). Alue on kartoitettu. Valokuvat osoittavat, että paikalla on käyty. Kaava osoittaa, että rakentaminen mahtuu alueelle. Heikkokuntainen silta joudutaan purkamaan. Taloja on siirretty lähemmäksi Rajatorpantietä, mutta niitä ei rakenneta kiinni tiehen. Rakennuksen ulkoseinä suojaa asunnot tiemelulta. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, täydennysrakentamisenkin jälkeen 27 % kaupunginosan pinta-alasta. Mainitut eläinlajit ovat yleisiä eivätkä suojeltuja. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Puut ja pensaat eivät vaimenna melua merkittävästi. Asuminen täyttää pienhiukkasvaatimuksen etäisyyden ajorataan (11,5 m).

11. Hämevaaralainen, 6.5.2018:

”Mielestäni Vaakapuiston kaavamuutos on älytön, Hämevaarassa vähäiset puistot on jo kohta menetetty lisärakentamisen vuoksi. Eikö olisi järkevää säästää ilmaa puhdistava puusto ja rakentaa meluaita. Pyysäisin asiasta päättäviä tutustumaan paikkaan myös fyysisesti. Arkkitehti ei sanomansa mukaan ollut tutustunut paikkaan ennen arviointitilaisuutta. Viisaritie on läpiajotie

Espoosta ja Lintuvaarasta, ja suunniteltu päiväkotiki Viisaritien varteen lisää autoliikennettä Rajatorpantielle. Köysikujan päässä Vaakatie on suljettu, sieltä ei ole kulkua Rajatorpantielle. Miten järjestetään liikenne esim. huoltoajo pihoilta? Jo nyt autoja vastapäisen Lehtikallion kerrostaloilta pysäköidään yöksi Vaaka- ja Viisaritien varteen.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuntotontteja. Hämevaaraan jää useita puistoja. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on aluearkkitehdin valokuva Vaakapuistosta. Katuverkko välittää liikenteen. Viisaritiellä on kevyen liikenteen raitti. Uusille tonteille tulee sisäiset ajoyhteydet. Lehtikallion asemakaava vaatii autopaikkoja 1 ap / asunto + vieraspaikkoja 10 %. Puut ja pensaat eivät vaimenna melua merkittävästi. Asuminen täyttää pienhiukkasvaatimuksen etäisyyden ajorataan (11,5 m).*

12. Naapurit (2) ja hämevaaralaiset (2), 6.5.2018:

”Kuusikymmentäluvulla rakennetun Rajatorpantien varteen jätettiin metsäkaistale suojaamaan olemassa olevaa asutusta tien aiheuttamilta haitoilta. Sama ajatus hyväksyttiin vuonna 1985 laaditussa asemakaavassa nimeämällä metsäkaistale puistoksi.

Nyt kuitenkin Vantaan kaupunki on päätöksellään ryhtynyt romuttamaan aiempia ja nykyisiäkin periaatteitaan ja kaavoittamaan suojavyöhykkeenä toimivaa Vaakapuistoa asuntorakentamiseen. Kaavaesitteessä mainitaan, että päätöksessään 22.9.2014 kaupunginvaltuusto hyväksyi linjaukset, joiden mukaan kaupunki kaavoittaa ensi sijassa omaa maataan ja luovuttaa vuosittain tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle loppuvuotustokaudella.

Esitetyssä luonnoksessa poiketen edellä mainitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä erillispientalojen rakentamiseksi nyt puistoon on suunniteltu rakennettavaksi rivitaloasuntoja ja kioski. Perusteena kaavamutokselle on myös se, että rakennukset toimisivat meluvallina nykyiselle asutukselle. Ajatus on kestävä. Melutilanne on toki ollut tiedossa jo Rajatorpantien rakentamisesta saakka, mutta kaupunki ei ole rakentanut suunniteltua tarvittavaa meluvallia asukkaiden vaatimuksesta huolimatta.

Perustelussa mainitaan, että Vaakapuistolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Vuoden 1985 asemakaavassa on luontoarvot kuitenkin ymmärretty. Vaakapuisto on ollut alueen asukkaille suoja liikenteen pölyä ja melua vastaan. Metsäinen puisto on toiminut myös liikenteen hiilidioksidipäästöjen nieluna. Viheralueet asuinalueilla edistävät nykytutkimuksen mukaan myös asukkaiden hyvinvointia. Näitä viheralueiden arvoja ehdotettu rakentaminen ei korvaa, vaan heikentää. Vantaan kaupunki on aktiivisesti ryhtynyt viime vuosina asukkaiden vastustuksesta huolimatta verottamaan Hämevaaran muitakin puistoja muuhun tarkoitukseen vastoin omien arkkitehtuuri- ja viheralueohjelmien periaatteita ja henkeä.

Suunnitellun alueen rakentamisen tehokkuusluku on 0,50, joka on vastoin alueen muuta rakennustehokkuutta ja siten myös alueen arvoja, jotka Vantaan kaupunkikin on tunnustanut. Suunniteltujen rivitalojen korkea tehokkuusluku, tiealue lumen läjityskaistoihin ja autojen pysäköintipaikat vievät käytännössä pihojen viherrakentamismahdollisuuden. Nyt suunniteltu massarakentaminen ei sovi pientaloalueelle, eikä eritoten näin kapealle puistokaistaleelle.

Suunnitelma lisää myös autoliikennettä ja lisää melua alueen pihakaduille. Rakentamisen vuosia kestävä rekkaralli on suunniteltu kulkemaan myös Vaakatien kautta. Normaalisti rakentamisen alussa metsä kaadetaan pois, ja siten Rajatorpantien saasteet ja melu ovat vuosikautia ilman mitään suojaa Vaakatien asukkaiden riesana. Mikäli asuntokauppa ei käy, mikä on erittäin todennäköistä, riesa voi kestää iäisyyden. Rakennukset tulisivat toimimaan suunnittelijoiden mukaan meluvallina. On vaikea kuvitella tilannetta, että ihmiset haluaisivat asua asunnossa, joka rajoittuu alueen liikenteen pääväylään.

Olemme haastatelleet asiasta useita alueen asukkaita. Yksikään heistä ei ole pitänyt hyvänä tätä muutosehdotusta, joka tuhoaa puiston. Vastustus myös kaavan esittelytilanteessa oli laajaa.

Kaupunginhallituksen päätös sadasta erillistalosta vuodessa johtaa näköjään näihin epätoivottaviin yrityksiin. Päätöksen tarkoituksena ja henkenä ei liene ollut puistojen tuhoaminen, vaan va-
paiden kaavoitukseen sopivien alueiden kaavoitus asuntotuotantoon. Asuinrakentamisen kaavoituksessa tulisi olla vuotta pidempi perspektiivi. Nyt kiireessä suunnittelija hakee kritiikittä helpointa ratkaisua asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi, joka tässäkin tapauksessa paistaa läpi. Kaavoituspäätökset tehdään vaikutuksiltaan vuosikymmeniksi tai sadoiksi eikä tällaisia vuosita-
voitteita saisi olla huonoon päätöksentekoon johtavina työkaluina. Vantaalla on runsaasti kaavoituskelpoista maata, joka käyttöönotto ei aiheuta tällaista haittaa olemassa olevalle yhteisölle. Ne tulisi ensisijaisesti kaavoittaa, eikä repiä olemassa olevia vakiintuneita hyväksi havaittuja asema-
kaavoja auki.

Vantaan kaupunki on aina kohdellut kaltoin tätä Tikkurilasta katsottua kaukana olevaa periferiaa, eikä ole välittänyt asukkaiden mielipiteistä. Vuoden 1985 kaavan mukaista rakentamista ei ole vielä lääkään yli 30 vuoden jälkeen loppuunsaattettu Vaakatien ja Rajatorpantien risteyksessä, Hämevaaran puistoja uudelleenkaavoitetaan nyt tihenevällä tahdilla ja Rajatorpantien meluvalli on rakentamatta. Puutteen ja epäkohtien poistamiseksi alueen asukkaat ovat aina olleet aktiivisia, mutta turhaan. Demokratia ei näissä asioissa toimi. Uutiset kaupungin suunnalta, kuten tämäkin kaava-
ehdotus, ovat pääsääntöisesti negatiivisia alueen ja sen asukkaiden kannalta.

Me allekirjoittaneet vastustamme tätä kaavamuu-
tosehdotusta epärealistisena, alueen asukkaiden toiveiden vastaisena, kyläyhteisön identiteettiä ja luontoa pilaavana toimenpiteenä sekä Vantaan kaupunginvaltuuston 22.9.2014 tekemän maapoliittisen linjauksen vastaisena. Lisäksi puiston poistaminen vaikutuksineen on Vantaan Arkkitehtuuriohjelman 2015 ja Viheralueohjelman 2011-2020 periaatteiden ja hengen vastainen. Kaavamuu-
toksen sijaan ehdotamme, että kaupunki saat-
taa loppuun 1985 kaavan mukaisen katurakentamisen Vaakatien ja Rajatorpantien risteyksessä, rakentaa suunnitellun meluvallin Rajatorpantien varteen ja kunnostaa Vaakapuiston.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Samalla säilytetään laajoja viheralueita. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä ja liittyy valmiiseen katuverkkoon, kunnallistekniikkaan, palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Tontit toteutetaan yhtiömuotoisesti, mikä tuottaa lyhyen rakennusajan. Kioskia ei kaavoiteta. Liito-oravan ydinalueelle ei voi rakentaa meluvallia, mutta se säilyy suojaviheralueena. Meluvalli tuhlaisi maata, kun vaihtoehtona on asuntorakentaminen, joka suojaa asutusta tiemelmältä. Puut ja pensaat eivät vaimenna melua, vaan vaimennusvaikutus syntyy etäisyydestä tiehen. Asuminen täyttää pienhiukkasvaatimuksen etäisyyden ajorataan (11,5 m). Vaakatien yhteys Rajatorpantielle on suljettu asemakaavan (1985) mukaisesti.*

13. Hämevaaralaiset (2), 7.5.2018:

”Vaijeritie-Köysikujan varteen on suunniteltu meluvalliasuntoja 43 kpl. Aivan liian ahdas paikka. Vantaalla on maata muuallakin vielä toistaiseksi. Alue on aikoinaan jätetty suoja-alueeksi ja sellaisena se tulee pitääkin. Jos laki on muuttunut, ei kai se pakota rakentamaan.

Miten asuntoja voi rakentaa meluvalliksi? Kuka ostaa? Kuka viihtyy sellaisessa? Ne on sitten vuokra-asuntoja, joissa asukkaat vaihtuu 1 – 2 vuoden välein, kun asuinympäristö on epämiellyttävä. Omakotitalo rakennetaan pitkällä tähtäimellä, jossa on tarkoitus asua kymmeniä vuosia. Nyt alueen melu ja kaikenlainen häiriö lisääntyvät niin, että täällä eiviihdy enää kukaan. Se kai on Vantaan strategia.

Mielestämme alueelle pitää rakentaa jo luvattu meluvalli ja ”Vaakapuiston” puut tulee säilyttää.”

=> *Alue on leveämpi (30–34 m) kuin moni Vaakatielle lohkottu tontti (18–20 m). Kaupungeissa on tavallista rakentaa taloja katujen varteen, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. Nykyisin kaikki talot on äänieristettävä. Meluvalli tuhlaisi kaupunkimaata, kun vaihtoehtona on asuntorakentaminen. Alue toteutetaan townhouse-tyyppisinä rivitaloina, mikä tuottaa omakotimaisen ilmeen. Liito-oravan ydinalue säilyy suojaviheralueena.*



Itäistä Vaakapuistoa talvella Rajatorpantien pohjoispuolelta nähtynä.

TKa 5.2.2018

14. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 7.5.2018: => nro 51

"Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Viisaritiellä, Rajatorpantiellä ja Vaakatiellä. Lisäksi puistoalueelle sijoittuu yleinen hulevesiviemäri (hv 500 b) ja Rajatorpantien ja Viisaritien puistokulman leikkaavat jakeluvesijohto (vj 200V) ja keräilyviiemäri (jv 315 M). Näitä varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytään HSY:llä."

=> Lisätty kaavamääräys. Tehty vesihuollon esisuunnitelma. Teknisestä huollosta s. 8 ja 50.

15. Naapuri, 7.5.2018: => nro 4, 43

--- "haluaisin tuoda esille seuraavan huolenaiheen: tontillemme osoitteessa xxx laskeutuu jo nyt paljon vettä ympäröiviltä alueilta. Kaupungin puolesta on käyty toteamassa, että ympäröivällä alueella kaadot on tehty väärin ja siksi tontin taka-osa täytty vedellä ison osan vuodesta. Asialle ei kuitenkaan ole haluttu tai voitu tehdä mitään. Koska maankäyttö on ollut kaupungin puolelta jo aiemminkin huonosti suunniteltua, onko odotettavissa, että ongelma lisärakentamisen myötä pahenee? Voitteko taata, että vesiongelma poistuu tai ei aikanaan lisäännä lisärakentamisen seurauksena? Tontistamme on jo huomattava osa käyttökelvotonta aluetta ison osan vuodesta."

=> Hulevesien hallinnasta määrätään kaavassa ja rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan ympäröivien tonttien nykyinen hulevesien hallinnan toimivuus. Uusi rakentaminen tulee toteuttaa niin, että hulevesiä viivytetään ennen niiden johtamista hulevesiviemärintiin.

16. Naapurit (2), 7.5.2018: => nro 34

"Mielestämme suunniteltu asemakaavamuutos muuttaa koko pientaloalueen luonnetta pois alkuperäisestä luontoa kunnioittavasta asemakaavasta liian tiheäksi rakennusalueeksi.

Nykyisessä asemakaavassa on ryhmitelty puistomaisesti pienrakennuksia ryhmiksi niiden tarvitsemien kulkuteitä ympäröiviksi pitkänomaisiksi ryhmiksi ja vielä siten, että kukin ryhmä rajoittuu sivuilta kapeaan, joko luonnonmetsään tai viheralueeseen. Samoin ryhmät eristetään pitkillä kapeilla metsäalueilla alueen raskaasti liikennöidyiltä väyliltä.

Tällaisella järjestelyllä on onnistuttu saamaan luonteeltaan luonnonmukainen ja viihtyisä pientalo-ympäristö tinkimättä liikaa rakennustehokkuudesta.

Esitetyllä asemakaavalla kuitenkin ehdetaan yhteen tällaiseen pitkään, mutta erittäin kapea luontosuikale täyteen tiheää rakennusmassaa. Samalla joudutaan tähän kapeaan tilaan ahtamaan välttämättömät kulkutiet ja parkkipaikat.

Alkuperäinen luonnonläheinen pientaloalueen luonne menetetään oleellisesti.

Alueen edustavuutta laskee myös näkymä Rajatorpantieltä. Nykyinen hieman piilossa oleva metsäinen pientaloalue muuttuu valtatiehen rajoittuvaksi ahdistavan tiheäksi rakennetuksi rivitalojonoksi.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen ja täydentäminen. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisyöhykettä. Uusi rakentaminen on townhouse-tyyppistä, jolloin alueen ilmeestä tulee omakotimainen.*

17. Hämevaaralainen, 8.5.2018:

”Suunniteltu asemakaavaehdotus on huono. Tontit aivan liian kapeita taloille ja tonttien sisään-tulotielle. Rajatorpantieltä tulevalle melulle tarvitaan melueste. Suunnittelussa on ajateltu rivitaloista melueste etelän suuntaan. Jotta rivitalon seinä toimisi kunnollisena meluesteenä Rajatorpantielle päin julkisivu pitää olla umpinainen ja materiaali sellainen että se estää tehokkaasti melun. Se tarkoittaisi sitä, että rivitalojen ikkunat ja ovet ovat vain talojen eteläsiivuilla vanhaan Hämevaaraan päin. Talojen pohjaratkaisut olisivat hyvin rajoitteiset. Voisi olla myynti- ja tai vuokrausmahdollisuudet hyvin heikot. Rajatorpantieltä ajo Vajjeritiele on liian kapea jo nyt. Vaatisi leveyttä lisää tai tienvarsipaikoitus poistettava kokonaan. Ehdotan rivitalojen sijaan meluaitaa rajatorpantien suuntaisesti ja Vaakapuisto suunnitellaan kaupunkipuistoksi.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Alue on leveämpi (30–34 m) kuin monet Vaakatiien lohkotontit (18–20 m). Tonteille mahtuvat talot, pihat ja ajotiet. Nykyisin kaikki asuintalot on äänieristettävä, mikä on normaalia rakennustekniikkaa. Ikkunoita saadaan myös Rajatorpantien suuntaan. Vajjeritie on tavallinen tonttikatu ja sen ajoradan leveys on riittävä (6 m).*

18. Vantaan kaupunginmuseo, 8.5.2018: => nro 28

”Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”

19. Naapuri, 8.5.2018: => nro 21, 22

”xxx asukkaina mielipiteemme suunnitellusta asemakaavamuutosta on erittäin huono. Tila, johon kaksikerroksisia rivitaloasuntoja (43 kpl) suunnitellaan, on aivan liian kapea, jotta siihen mahtuisi sekä tie että rivitalo. Rivitaloasuntoja suunnitellaan meluesteeksi, joka on aika erikoista. Lisäksi Rajatorpantieltä tuleva pöly ja pakokaasut leviävät ilman puustoa. Nykyisin Vaakapuiston aluetta käyttää vastapäisen kerrostaloalueen lapset ja koiraihmiset. Lisäksi Vaakapuistossa liikkuu paljon valkohäntäpeuroja ja muita luontoeläimiä, joilta myös yksi tärkeä puistoalue kaupungissa häviäisi.

Ehdotamme että Vantaan Kaupunki rakentaa Vaakapuiston reunaan meluvallin sekä olemassa oleva puisto säilytetään ja kunnostetaan.”

=> *Tällä kohdalla on Vaakatieltä lohkotettu jopa alle 20 metriä leveitä tontteja. Sen sijaan puiston leveys on samalla kohdalla noin 33 metriä, jolle mahtuu talot, pihat ja ajoyhteys. Taloja on siirretty lähemmäksi Rajatorpantietä. Kaupungeissa on tavallista rakentaa taloja katujen varteen, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. Mainitut eläimet eivät ole suojeltuja. Liito-oravan ydinalue merkitään suojaviheralueeksi. Vaakapuisto ei liity laajempiin virkistysalueisiin. Meluvalli olisi kallis ja tuhlaasi kaupunkimaata, kun vaihtoehtona on asuntorakentaminen, jolla tiemelua voidaan torjua.*

Myöhästyneet mielipiteet

20. Naapurit (2), 18.5.2018:

"Vantaan kaupungin asemakaavamuutos 002398/Hämevaara on hämmästyttänyt asukkaita erikoisella suunnitelmallaan. Vielä voimassaolevan asemakaavan mukaan Vaakapuiston ja Rajatorpantien väliin suunniteltiin meluaitaa, joka olisi hyvä ratkaisu. Rajatorpantie on vilkkaasti liikennöity, autojen määrä vuonna 2016 oli n. 15000.

Mielestämme Vaakapuisto on aivan liian kapea alue pientaloille. Ahtaus olisi suuri ongelma. Asukkaiden liikkuminen pienillä pihilla ja autojen pysäköinti toisivat varmasti vaikeuksia ja eripuraa. Tulevat asukkaat joutuisivat asumaan meluesteessä. Lisäksi tulisivat pakokaasut ja lentomelu, joille emme voi mitään.

Hämevaarassa puistoalueet (Koivuvaaranpuisto ja Vipupuisto) vähenevät asemakaavamuutosten 002360 ja 00359 mukaan. Kaikkien eduksi olisi kunnostaa Vaakapuisto viheralueeksi."

=> Kaupungeissa on tavallista rakentaa taloja katujen viereen, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. Vaakapuisto on riittävän leveä pientalotonteiksi, minkä kaava ja havainnepiirros osoittavat. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Hämevaaraan jää useita puistoja.

21 ja 22. Naapurit (2), 29.3.2019: => nro 19

"Vastustamme Vaakapuiston asemakaavamuutosta jossa suunnitellaan puistoalueen muuttamista asuinkäyttöön. Vaakatien omakotialueen viihtyvyyden kannalta on tärkeää että Rajatorpantien varteen rakennetaan meluaita eikä suinkaan se että hiilinieluna toimiva metsäalue hävitetään pois. Rajatorpantien liikenne on lisääntynyt hurjasti; Espoon rekkaliikenne ja asuinalueiden kasvaminen rasittaa Rajatorpantien loppupään määrää todella paljon. Ihmettelen todella miksi Vaakapuiston metsäalue halutaan hävittää!! Vaakapuisto on tosi kapea alue. Ilmeisesti suunnitellaan että liikenne mahdollisille uusille tonteille ei ole Rajatorpantieltä. Joten tälle kapealle puistoalueelle pitää vielä rakentaa tie, joka pienentää entisestään rakennusala. Voisitko tiedottaa enemmän mahdollisia suunnitelmia, kiitos!"

=> Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta, samalla säilytetään laajoja viheralueita. Meluaita tai meluvalli olisi kallis, kun vaihtoehtona on asuntorakentaminen, jolla tiemelua voidaan torjua. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 31.8. – 5.10.2020.

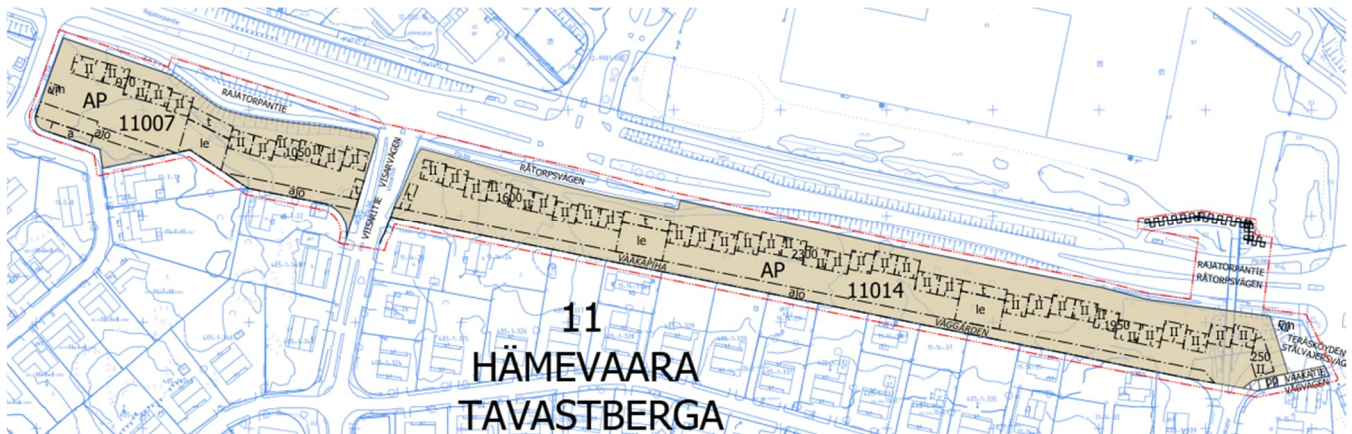
23. Vantaalainen, 23.5.2019:

"Kävin inventoimassa liito-oravien jätökset 17.5 ja 20.5 koska järeä kuusi-haapa ja koivumetsä näyttää liito-oraville sopivalta elinympäristöltä. Ei ollut yllätys, että Rajatorpantien viereiseltä metsäkaistaleelta löytyikin runsaasti papanamerkkejä liito-oravista, yhteensä 17 puun alta. Totesimme yhdessä myös paikallisten asukkaiden kanssa joitain liito-oravien papanahavaintoja ja asukkaat kertoivat metsäkaistaleen olevan muutenkin merkittävä eläinlajiston pesimä-, ruokailu- ja liikkumaalue ts. luonnollinen ekologinen yhteys. En ihmettele, sillä siellä on suojaa, monikerroskasvillisuutta, järeää puustoa, lahoppua, vaihtelevia luontotyppejä mm uhanalaiseksi luokiteltua lehtoa.

Liitteenä taulukko liito-oravapapanoiden löydöksistä ja 6 kuvaa.

Lounais-Vantaa on tärkeää liito-orava aluetta. Teimme huhtikuun alussa Linnaisten omakotiyhdistyksen innokkaiden asukkaiden (20 osallistujaa) sekä liito-oravatutkija Ilpo K. Hanskin kanssa etsintätien Linnaisten metsäalueelle josta myös löytyi uusia liito-oravien kolopuita ja elinpiirejä. Lähetän myös näistä tarkemmat tiedot kunhan saan ne koottua."

=> Tehty liito-oravaselvitykset (Faunatica 2020, Ramboll 2021) ja liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022). Liito-oravan ydinalue merkitään suojaviheralueeksi. Alueelta on yhteydet muille liito-orava-alueille. Liito-oravat on käsitelty s. 5–7 ja 50–51.



Kaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 31.8.2020.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus, valmisteluaineisto nähtävillä

- *Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 31.8.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 merkitsi sen tiedoksi. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 5.10.2020 mennessä.
- *Ilmoitus* Vantaan Sanomissa 5.9.2020.
- *Valmisteluaineisto oli nähtävillä* internetissä sekä Vantaa-infoissa (Myyrmäki Myyrmäkitalo, Tikkurila Dixi ja Korso Lumo) 1.9. – 5.10.2020.
- *Kaavoituksesta on ilmoitettu* kaavoituskatsauksissa Vantaan asukaslehdissä 7.3.2019, 7.3.2020, 6.3.2021 ja 5.3.2022.
- *Asemakaavoituksen ilmoitukset ja kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Valmisteluaineiston nähtävillä olosta saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

24. Vantaalainen, 4.9.2020:

”Kaavam muutoksen yhteydessä on esitetty purettavaksi Vaakatien itäpäässä oleva silta. Väite, että silta johtaisi vain bussipysäkille on kuitenkin selkeästi virheellinen, sillä sillan toisessa päässä kulkee kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee esimerkiksi Myyrmäkeen asti. Silta mahdollistaa turvallisen ja keskeytymättömän kulkemisen vilkkaasti liikennöidyn Rajatorpantien ylitse ja yhdessä Vihtintien alittavan tunnelin kanssa tarjoaa hyvän yhteyden Myyrmäen suuntaan. Aivan lähiaikoina Vapaalantie 4:än valmistuva Lidlin myymälä lisää varmasti tarvetta tälle kulkuyhteydelle.

On huolestuttavaa kehitystä, että kevyen liikenteen turvallisia yhteyksiä puretaan pois ilman, että niitä korvataan millään tavoin. Silta tuleekin joko säilyttää tai korvata uudella kaavamuutoksen yhteydessä.”

=> Heikkokuntoinen silta joudutaan purkamaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Sillan käyttö on vähäistä, sen vieressä Rajatorpantien suojaatiellä on liikennevalot.

25. Hämevaaralainen, 4.9.2020: => nro 10, 49

"Lainaan tekstiä: Vaakatien itäpäässä on heikkokuntoinen, alamittainen ja jyrkkä silta, johon on törmätty. Silta johtaa vain bussipyysäkille, joka siirretään lähemmäksi Vihdintietä. Siten silta on tarpeeton ja voidaan purkaa.

Miten olette ajatellut turvata Hämevaaran oppilaiden turvallisen koulumatkan Rajatorpan kouluun? He pääsevät vihdintien ali mutta jos kävelysilta puretaan niin sitten pitää mennä yli vilkkaan Rajatorpantien suojatietä pitkin. Tämä on vaaran paikka. Uusi silta tarvitaan ehdottomasti vanhan paikalle tai uuteen paikkaan.”

=> Heikkokuntoinen silta joudutaan purkamaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Sillan käyttö on vähäistä, sen vieressä Rajatorpantien suojatiellä on liikennevalot.

26. Elisa Oyj / Access Implementation, 7.9.2020:

"Elisalla ei ole huomautettavaa kaavasta. Elisa rakentaa uudisomakotitaloille kuituliittymät."

27. Helsingin seudun liikenne HSL, 14.9.2020: => nro 9

"HSL:llä ei ole uutta lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman uuteen versioon."

28. Vantaan kaupunginmuseo, 17.9.2020: => nro 18

"Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia."

29. Naapurit (2), 18.9.2020: => nro 41, 42

"Vaakapuisto toimii tällä hetkellä hyvänä meluaitana puustonsa takia ja asukkailla on edes pientä vehreyttä ja luontoa lähellä. Alueen viihtyisyys katoaa, jos aletaan jatkuvasti rakentamaan entistä tiiviimmin. Luonnonläheisyys on alueen tavaramerkki emmekä asukkaina haluaisi siitä luopua, se on meille erittäin tärkeää. Virkistysalueet alueella on turvattava."

Myös Linnaisten metsään rakennetaan lisää omakotitaloja, joten sielläkin virkistysalueet pienenee.

Emme halua xxx, että uuden talon seinä tulee talomme välittömään läheisyyteen. Jos vaihtoehtoista jotain pitäisi valita, olisi se A tai B-vaihtoehto. Kerrostalot eivät mielestämme sovi alueelle ollenkaan.

Rajatorpantie on jo nyt todella ruuhkainen ja tien välittömään läheisyyteen rakentaminen tulee haittaamaan rakentamisen aikana todella paljon työmatka- ja kaikkea muutakin liikennettä. Saatika se, kuinka paljon lisää liikennettä nämä uudet talot aiheuttavat Rajatorpantielle valmistumisen jälkeen. Myös Espoon puolelta tuleva liikenne kuormittaa Rajatorpantietä sekä myös Muuttolinnunmäestä ajetaan paljon suoraan Viisaritien kautta.

Silta on erittäin tärkeä väylä varsinkin ala-aste ikäisille koululaisille, jotka käyvät Rajatorpan koulu. Monet muutkin asukkaat toki käyttävät mieluummin siltaa kuin suojateitä. Rajatorpantiellä liikenne on niin vilkasta, että suojatietkään eivät ole järin turvallisia (olen meinannut kaksi kertaa jäädä auton alle itselle palavissa vihreissä valoissa varikkoalueen edessä; valoissa ajetaan usein punaisia päin ja varikkoalueelta tulevat eivät tajua katsoa suojatiellä kulkijoita). Kannattaisin enemmän sillan korjaamista.

Mitäpä jos Vantaa satsaisikin pienimuotoisiin elämän luksus (luonto, vehreys, väljyys, palvelut lähellä) -asuinalueisiin? Näille voisi olla mahdollista saada pitkäaikaisesti viihtymään hyvätuloisia (ts. työssäkäyviä ihmisiä). Tällainen Hämevaara meillä nyt on. Mutta tavoite näyttää olevan paikata velkaista taloutta myymällä ihan mikä vaan vihreä tonttimaaksi? Näin viedään viihtyisiä alueita kohti pellolle tehdyn tiiviin uudisrakentamisen sieluttomuutta. Espoossa on tunnustettu erilaisuuden edut ja esimerkiksi puistokaupunginosa (Tapiola) ei ole kirosana vaan ylpeydenaihe.

Me asukkaat haluamme vaalia alueen vihreyttä ja turvallisuutta!"

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä. Yleiskaavassa kaupungin alasta 28 % on varattu virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi. Myös Linnaistenmetsään on lisätty uusi luonnonsuojelualue. Täydennyskaavoituksenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta. Puusto ei suojaa melulta, vaan vaikuttaa vain melun sirontaan. Uuden talon seinä ei sijoitu nykyisten talojen kohdalle. Rakentamisen aikainen haitta on tilapäinen. Alueelle ei tule kerrostaloja. Heikkokuntointien silta joudutaan purkamaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Sillan käyttö on vähäistä, sen vieressä Rajatorpantien suojatiellä on liikennevalot. Vaakapuisto on virkistysalueeksi meluisa. Liito-oravan ydinalue säilyy suojaviheralueena.

30. Hämevaaralainen, Hämevaara resident, 22.9.2020:

"My name is xxx I am living in xxx very close to the new plot of Vaakapuisto. I moved to this house in 2014, and it used to be a very peaceful place. However, after Viisaritie was rebuilt around 2015, the traffic of this small road of a resident was totally changed, and it almost become a main road and shortcut from Rajatorpantie Vantaa to Hämeenyläntie Espoo. I have several times counted the number of passed cars in front of my house in peak hours (8:00-9:00, 16:00-17:00), and I can easily count more than 200 passing cars in one hour, and I believe 60-70% of the passing cars are not belonging to this living area, and mostly to/from Espoo side. And since there are a lot construction projects ongoing at Espoo side in the past years, so every day there are tens of heavy trucks passing Viisaritie also, they bring big noise and dangerous, because they are running very fast! So, maybe our Vantaa city planner would show our friendship to brother Espoo city, but does anybody really think the feeling of the people who are living nearby Viisaritie Vantaa?

Actually, this is not the worst situation, another bad thing is the port of Vaakatie to Rajatorpantie is totally blocked with unknown reasons after Viisaritie rebuilt (Please see the picture below), therefore, the port from Viisaritie to Rajatorpantie near my house is becoming the only exit to all the residents who are living in this area. In fact, all my neighbours has the same doubts for the reason of closing Vaakatie port, because nobody consulted us before decision making. So, my (our) first request is having the port of Vaakatie to Rajatorpantie re-open soon, even without linking to Vaakapuisto project. This is so far the only way to mitigate the heavy traffic of Viisaritie in short time.

Regarding the new Vaakapuisto, in fact, my major concern is also traffic on road Viisaritie. I strongly request the planner to consider the gate of Vaakapuisto opening directly towards Rajatorpantie, never consider open it towards Viisaritie. (Please see the picture attached). Think about the peak hour ??? how can you manage 200-300 cars in such a smaller port on peak hours? It is better that we will not call police every day to manage the traffic or accident here.

The last request is, yes, please built the noise blocking wall towards Rajatorpantie at Vaakapuisto. Because when all trees are cut, all people nearby Vaakapuisto will suffer the traffic noise from Rajatorpantie."

Suomennos:

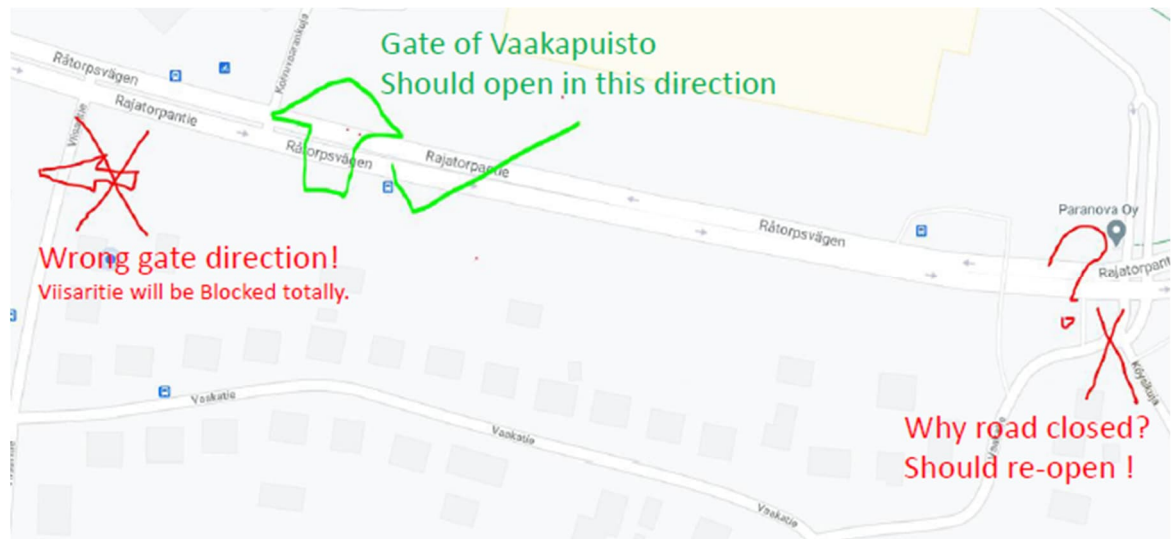
Nimeni on xxx asun xxx hyvin lähellä Vaakapuiston uutta tonttia. Muutin tähän taloon 2014, ja se oli aikoinaan erittäin rauhallinen paikka. Kuitenkin, kun Viisaritie rakennettiin uudelleen noin 2015, tämän asutuksen pienen tien liikenne muuttui täysin ja melkein tullut päätie ja oikotie Rajatorpantieltä Vantaalta Hämeenyläntielle Espooseen. Olen useita kertoja laskenut ohiajavienväen lukumäärän taloni edessä ruuhka-aikoina (8:00–9:00, 16:00–17:00), ja voin helposti laskea yli 200 ohittavaa autoa tunnissa, ja uskon 60–70 % ohi kulkevista autoista ei kuulu tälle asuinalueelle ja lähinnä Espoon puolelle. Ja siitä lähtien Espoon puolella on menneinä vuosina käynnissä paljon rakennusprojekteja, joten joka päivä kymmenet raskaat kuorma-autot, jotka kulkevat myös Viisaritien ohitse, aiheuttavat suurta melua ja vaarallista, koska ne ovat kulkevat erittäin nopeasti! Joten ehkä Vantaan kaupunkisuunnittelija osoittaisi ystävyysveljellämme Espoon kaupungille, mutta ajatteleeko kukaan todella lähellä asuvien ihmisten tunnetta Vantaan Viisaritiellä?

Itse asiassa tämä ei ole pahin tilanne, toinen huono asia on Vaakatien liittymä Rajatorpantielle täysin estetty tuntemattomista syistä Viisaritien uudelleenrakennuksen jälkeen (katso alla oleva kuva), Siksi Viisaritien ja Rajatorpantien liittymästä taloni lähellä on tulossa ainoa uloskäynti paikalle tällä alueella asuville asukkailla. Itse asiassa kaikilla naapureillani on samat epäilyt syystä Vaakatien liittymän sulkemiseen, koska kukaan ei kuullut meitä ennen päätöksentekoa. Joten, minun (meidän) ensimmäinen pyyntö on Vaakatien liittymän avaaminen Rajatorpantielle pian uudelleen, ilman yhteyttä Vaakapuiston projektiin. Tämä on toistaiseksi ainoa tapa vähentää Viisaritien vilkasta liikennettä lyhyessä ajassa.

Uuden Vaakapuiston osalta olen itse asiassa huolissani myös liikenteestä Viisaritiellä. Vahvasti pyydän suunnittelijaa harkitsemaan Vaakapuiston liittymää suoraan Rajatorpantielle, älä harkitse avata sitä Viisaritielle. (Katso liitteenä oleva kuva). Ajattele huipputuntia ??? miten voit hallita

200–300 autoa niin pienessä liittymässä ruuhka-aikoina? On parempi, että emme kutsu poliisia päivittäin hallitsemaan täällä tapahtuvaa liikennettä tai onnettomuutta.

Viimeinen pyyntö on, kyllä, rakentakaa meluseinä Rajatorpantietä vastaan Vaakapuistoon. Koska kun kaikki puut leikataan, kaikki Vaakapuiston lähellä olevat ihmiset kärsivät Rajatorpantien liikenteen melusta.



Suomennotokset: 1. Väärä liittymän suunta! Viisaritie estetään kokonaan. 2. Vaakapuiston liittymä täytyy avata tähän suuntaan. 3. Miksi tie suljettu? Olisi avattava uudelleen!

=> Viisaritie on leveämpi kuin Vaakatie tai Viittatie, joilla ei ole jalkakäytäviä. Vaakatien liittymän sulkeminen perustuu asemakaavaan vuodelta 1985, josta asukkaat on aikanaan kuultu. Viisaritien liittymä on toimiva. Puisto ei suojaa melulta, vaan talon tuottama meluntorjunta on tehokas. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi.

=> Viisaritie is wider than Vaakatie or Viittatie, which has no sidewalks. The closure of the Vaakatie is based on a town plan from 1985, in which residents have been consulted in due course. The trees do not provide protection against noise, but the noise control produced by the house is effective. The core area of Siberian flying squirrel will be zoned as protective green area.

31. Hämevaaralainen Viittatieltä, 24.9.2020:

"Liikennöinti mahdollisesti tuleville tonteille (niiden etelärajalla kulkevaa ajoyhteyttä pitkin) olisi toteutettava niin, että Viisaritietä ajavilla on etuajo-oikeus. Ei ole järkevää jäädä jonottamaan Viisaritielle hidasteiden sekaan Vaakatien risteykseen, jossa autoja tulee parhaimmillaan vasemmalta ja oikealta samaan aikaan."

=> Tontilta tuleva väistää kadulla kulkevaa. Katujärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmissa.

32. Hämevaaralainen (?), 24.9.2020:

"Rivitalo asunnot tuolle alueelle erittäin tervetuleet. Näkö- ja melusuoja. Puisto on turha vain koirien ulosteita täys."

=> Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi.

33. Hämevaaralainen Viittatieltä, 24.9.2020:

"Turvallisia tienylityspaikkoja on lisättävä eikä vähennettävä! Nykyinen Vaakatien itäpään ylikulku silta on ehdottoman tarpeellinen ja paljon käytetty. Sen lisäksi turvallisia tienylityspaikkoja olisi Rajatorpantielle Vaakapuiston kohdalle lisättävä. Kävelytie sijaitsee vain Rajatorpantien pohjoispuolella, joten tämän vilkasliikenteisen kadun joutuu ylittämään joka kerta Hämevaaran puolelta Rajatorpantielle jalkaisin tai pyörällä kulkiessa.

Hämevaaran puolelta alakoululaiset kulkevat Rajatorppaan kouluun, joka on heidän lähikoulunsa. Koulutiestä tulee turvattomampi, jos ylikulkusiltaa ei ole. Alueella rakennetaan paljon, joten pien-
ten lasten ja koululaisten määrä on isossa kasvussa. Sillan käyttäjiin kuuluvat myös ulkoilijat sekä
kävelen, juosten että pyöräillen, koiran tai lastenvaunujen kanssa tai ilman. Suojatie on turvaton,
autoilijat ajavat turhan usein punaisia päin tai vähintäänkin keltaista. Suojatien nappia painaessa
jalankulkijoiden vihreää valoa saa välillä odottaa kauankin ja houkutus kadun ylittämiseen juokse-
malla punaisia päin kasvaa.

Jos nykyinen ylikulkusilta puretaan, sen tilalle tulisi ehdottomasti rakentaa uusi ylikulkusilta.

Kokemus osoittaa sen, että vaikka suojatietä ei ole, ihmiset loikkivat jopa vilkasliikenteisen tien yli
pysäkkien tai muiden runsaasti käytettyjen paikkojen kohdalla. Esimerkkinä tästä lähistöllä:

- Hämeenkylläntien ja Rajatorpantien risteys, jossa asuintalojen ympäristössä on vain yksi suoja-
tie Hämeenkylläntien puolella ja Rajatorpantien yli kulkee jatkuvasti ihmisiä, myös koululaisia,
turvattomasti.
- Vihdintien (tie 120) Lehtovuoren kohdalla oleva bussipysäkki. Tästä jalankulkijat loikkivat jat-
kuvasti vilkasliikenteisen tien yli.

Rajatorpantien liikenne on vilkasta jo nyt, ja suunnitelmassakin on mainittu, että bussiliikenne tu-
lee entisestään tihenemään. Raskasta liikennettä on runsaasti, bussien lisäksi rekkoja ja kuorma-
autoja, johtuen Tamron ja Ärrävaaran yritysten läheisyydestä sekä alueella tapahtuvasta jatku-
vasta rakentamisesta.

Vihdintien valoista Hämevaaraan ja Pähkinärinteeseen päin kääntyttäessä moni kiihdyttää Raja-
torpantien suoralle ja ylinopeutta ajetaankin runsaasti.

Myös autolla Rajatorpantielle pääsy on vaikeaa ruuhka-aikana ilman liikennevaloja, hyvänä esi-
merkkinä Hämevaarasta poistuessa Viisaritieltä kääntyminen vasemmalle Rajatorpantielle Päh-
kinärinteen suuntaan. Risteyksessä voi joutua odottamaan pitkäänkin, koska liikennettä riittää
molemmista suunnista.

Asuintalot meluaitana jo ajatuksena on absurdi. Miten lienee mahdollista tuolle ohuelle tonttikais-
talelle rakentaa omakotimaisesti ja lisäksi järjestää asukkaiden parkkipaikat ja piha-alueet turval-
lisine leikkipihoihin?

*=> Heikkokuntoinen silta joudutaan purkamaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi
liian jyrkkä. Laskennassa sillan käyttö oli vähäistä, ja vieressä Rajatorpantien suojatiellä on liiken-
nevalot. Hämeenkylläntien risteyksessä on alikulku. Kaupungeissa on tavallista rakentaa taloja ka-
tujen varteen, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. Havainnekuvassa on esitetty pihat ja leikkipaikat
yleispiirteisesti. Pysäköinti järjestyy kaavamääräysten mukaisesti.*

34. Naapuri, 26.9.2020: => nro 16

"Mielipide:

Vastustan Vaakapuiston asemakaavamuutosta.

Perustelut:

1. Puiston ja puiden kaataminen vähentää alueen yleistä viihtyvyyttä.
2. Vaakapuistoon rakennettavat talot toisivat alueelle lisää liikennettä ja siten yleinen melu,
ruuhkaisuus ja levottomuus lisääntyisivät.
3. Vaakapuiston rakentaminen vahvistaisi Rajatorpantien liikenteen aiheuttamaa melua ja ilman-
saasteita.
4. Liian tiheä rakentaminen voi laskea alueen kiinteistöjen arvoa."

*=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Hämevaaraan jää runsaasti
puistoja, 27 % maa-alasta. Tiemelu ja pienhiukkaset on selvitetty s. 9–10, 45–46, 52–53. Raken-
nukset estävät melun leviämistä. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.*



Esimerkki Englannista: tie A407, Chichele Road, Lontoo.

Google maps 2017

35. Hämevaaralainen, 28.9.2020:

"Asumme Hämevaarassa xxx. Olemme jokseenkin huolestuneita siitä, millaiseksi kotiympäristö muuttuu, jos Vaakapuisto tosiaan kaadetaan ja tilalle tulee taloja ja asfalttia.

Minulla olisi muutama kysymys:

- Millä tavalla on arvioitu/ laskettu sitä, miten pölyn (esim. hiekoitushiekka) ja muun Rajatorpantien liikenteestä tulevien ilmanlaatua heikentävien tekijöiden määrät esim. Vintturikujalla muuttuvat, jos metsävyöhyke poistetaan? Nähdäkseni internetissä olevissa dokumenteissa mainitaan vain, että pakokaasupäästöt yleisesti ottaen pienenevät autokannan nuorentuessa, mutta varsinaisesta metsän poistamisen vaikutuksesta asuinalueen ilmanlaatuun ei puhuta mitään.
- Onko jossain muualla päin Vantaata toteutettu samanlaista operaatiota: kapea suojametsävyöhyke vilkasta tietä vasten olisi muutettu asuinalueeksi? Jos kyllä, miten pientalojen asukkaat (myös niissä uusissa taloissa asuvat) ovat tämän kokeneet? Millaisia vaikutuksia meluun ja ilmanlaatuun on havaittu?
- Nykyisin Vintturikujan ja Vaijerikujan risteyksen tienoon kadunvarret ovat kovassa käytössä autojen parkkipaikkoina. Lisääntyneekö tällainen edelleen?
- Millainen melu-, pöly-, ja liikenneturvallisuusriski varsinainen rakennusprojekti tulisi olemaan vanhoille asukkaille (esim. vaikutukset lasten koulumatkaan Vintturikujalta kohti Rajatorpan ja Hämeenkyön kouluja)?"

=> *Kaupungeissa on tavallista rakentaa kadun viereen, jolloin pihan puoli on hiljaisempi. HSY on tutkinut pääkaupunkiseudun ilmanlaatua (hsy.fi). Vaadittava pienhiukkasetäisyys ajoradasta asuntoihin toteutuu (11,5 m). Kaavaan on tehty meluselvitys. Vaijeritien ja Vintturikujan kaavat ovat perustuneet osin kadunvarsipysäköintiin, vaatimuksena tonteille on ollut 1 ap / 85 k-m2. Tässä kaavassa vaaditaan 1,3 ap/asunto, mikä sisältää vieras- ja huoltopysäköinnin. Määrä on ollut riittävä myös Kartanonkoskella (1,25 ap/asunto). Asemakaavalla ei ratkaista rakennusaikaisia kysymyksiä. Rakentaminen on tavanomaista asutorakentamista. Rakentaja vastaa turvallista väliaikaisista liikennejärjestelyistä ja minimoi rakennustyöstä koituvan haitan, joka on tilapäinen. Kaavaan sisältyy vihertehokkuusvaatimus. Pihat istutetaan.*

36. Naapurit (2 henkeä), 29.9.2020: => nro 7, 53

1. Hulevedet

Kaavoitettavan Vaakapuiston alueen maapohja on hyvin märkää. Maapohja koostuu lähinnä sil-
tistä/savesta, ja sadevesi imeytyy hitaasti. Kun Vaakatien puoleisille tonteille on rakennettu taloja,
on niiden rakennuskorkeutta jo aiemmin jouduttu nostamaan hitaan veden imeytymisen vuoksi.

Kun alue rakennetaan, eivät hulevedet enää tule imeytymään yhtä hyvin ja alue saattaa tulvia.
Tämän vuoksi alueelle on rakennettava kattava hulevesiviemäröinti, joka liitetään kunnalliseen
hulevesiviemäriin. 350m pitkä tie aiheuttaa joka tapauksessa hyvin suuren hulevesien lisäkuormi-
tuksen ja pienten tonttien kyky varastoida lunta talvenaikana on rajallinen eikä hidastettu imeytys
enää riitä.

Rakennettavalle (VAAKAPIHA) tielle on asetettava kaavassa vaatimus, että tien hulevedet on
ohjattava koko tien alueelta rakennettaviin hulevesikaivoihin. Vaakatien puoleisten tonttien vie-
reiseen sivuojaan hulevesiä ei saa ohjata.

2. Liittymäoikeudet

Kaavoittajan edustaja on ilmoittanut asiasta kyselleille tahoille, ettei liittymiä muille kiinteistöille
sallita. Oletamme tämän tarkoittavan sitä, että tarkoituksena on rakentaa yksityistie.

Kuitenkin kiinteistömuodostamislaissa luvussa 14, käsitellään tieoikeuden perustamista (ra-
site). Sen §156 momentissa 3 säädetään, että jokaiselle kiinteistölle ja palstalle on järjestettävä
tarpeellinen kulkuyhteys kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Lisäksi yksityistielain 8. pykälä kuuluu seuraavasti:

Jos kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tärkeitä saada kulkuyhteys toisen
kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, on kulku-
yhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle annettava oikeus käyttää jäljempänä säädetyssä tietoi-
mituksessa määrättävää aluetta 5 §:n mukaisiin tietarkoituksiin. Oikeutta toisen kiinteis-
tön alueen tällaiseen pysyvään käyttämiseen sanotaan tieoikeudeksi.

Kysymys 1: Mihin lakiin ja lainkohtiin perustuen kaavoittaja on ilmoittanut, ettei muille ton-
teille sallita liittymiä rakennettavalle tielle.

Kunta ei voi myöskään kaavoituksen monopolina asettaa omaa tonttiaan erilaiseen asemaan
muiden kiinteistöjen kanssa.

Vaakatien puoleisille kiinteistöille (myös mahdollisesti tulevaisuudessa jaettavat tontit), joilla
ei ole muuta tieyhteyttä, pitää varata oikeus liittyä tieosakkaaksi samoin kuin rakennettavalle uu-
delle kiinteistölle annetaan käyttöoikeus. Tämä liittymäoikeus tulee merkitä yksityistien rasit-
teeksi.

3. Yksityistietoimitus

Yksityistien perustaminen on oleellinen osa kaavoitettava alueen toimivuutta. Ennen tontin raken-
nuslupan hyväksyntää, tulee kunnan vaatia kaavoitetun tontin ostajalta yksityistietoimituksen ha-
kemista ja järjestämistä. Lain mukaisesti ko. yksityistietoimitukseen tulee kutsua kaikki rakennet-
tavan tien vaikutuspiirissä olevat tonttien omistajat. Samalla tulee kirjata esim. rakennuslupa-
an mahdolliset tästä aiheutuvat yksityistien muut tiedossa olevat rasitteet.

4. Tien profiili

Tielle ("Vaakapiha") on varattava riittävä pengermäalue ja sivuoja Vaakatien puoleisten tonttien
puolelle, jotta tien talvikunnossapito olisi mahdollista. Riittävä penger tulisi olla

- a. vähintään 1 m, jollei uusien rakennusten puoleisille tonteille varata erikseen kunkin
tontin omaa lumenkasaamispaikkaa. Muussa tapauksessa penger on oltava vähintään
0,5m
- b. tien korkeus ei saa ylittää oleellisesti Vaakatien puoleisen tontin keskikorkeutta

Arvioisin, että nykyinen Vaakatien tonttien puoleinen oja voidaan käyttää tien sivuojana, jos
tien hulevedet ohjataan suoraan hulevesiviemäriin. Tällöin nykyisten tonttien vesitilanne ei
muutu.

5. Tienkäyttö

Tienkäyttö ("Vaakapiha") pitää olla mahdollista kaikille asukkaille satunnaiseen tarkoitukseen. Yleistä jalankulkua tai pyöräilyä tiellä ei saa mitenkään rajoittaa.

Koska suunniteltu Vaakapuiston alue ei sisällä jalankulkua Rajatorpantien eteläpuolella, tie on yhdistettävä Vaakatien päähän pyörä-/jalankulkutienä. Tällöin Vihdintien suuntaan pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden ei tarvitse odottaa liikennevaloissa, vaan he voivat käyttää myös nykyistä Rajatorpantien ylikulkusiltaa Köysikujan kohdalla.

6. Tien pituuteen liittyvät muut erityispiirteet

Rakennettava kapea tie on erittäin pitkä (yli 350 metriä) ja sen varassa on hyvin monia asukkaita. Siksi tien pituuteen liittyvät muut erityispiirteet

- tien päähän on varattava riittävä väliaikainen lumenkaatopaikka päivittäistä talvikunnossapitoa varten.
- tien on oltava riittävän leveä ohittamiseen tai siihen on varattava riittävästi ohituspaikkoja myös kuorma-autoille esim 50 m välein.
- pelastuslaitokselta on kysyttävä mahdollisia muita vaatimuksia

7. Tiemelu Tamro-talon kohdalla

Tarkasteltuamme melunmittausraportteja havaitsimme, ettei tiemelun mittauksessa ole otettu huomioon Rajatorpantien toisella puolella olevan Tamro-talon varastorakennuksesta johtuvaa meluheijastumista. Rajatorpantien tiemelu tulee suoraan että heijastuu vastapäisistä rakennuksesta selkeästi maanpintaa korkeammalle. Tämä on omin korvin kuultavissa, kun vertaa melutasoa maanpinnalla tai talon katolla erityisesti alkutalvesta.

Arviomme on, että Tamro-talon kohdalla tulisi melumittaus tehdä uudelleen tai rakennusten kaavassa tehtävä melusuojausvaatimus maanpintaa korkeammalla oltava sellainen, että se riittää suojaamaan 75dB katumelua vastaan."

=> 1. Vaakapuistossa on hulevesiongelmia johtuen maaperä- ja korkeusolosuhteista. Hulevesiä viivytetään. Alue toteutetaan kaupungin toimintamallin mukaisesti niin, että hulevesien hallinnan nykytila ei huonone asuntorakentamisen ja kunnallistekniikan seurauksena.

2–3. Asemakaavoitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Vaakapiha ei ole asemakaava-alueen ulkopuolinen yksityistie, vaan uusien kaavatonttien sisäinen ajoyhteys, pihatie. Pihatie saa nimen vain osoitteiden saamiseksi asunnoille. Kyseisen tontin kohdalle ei tule uutta tonttia vaan suojaviheralue. Nykyiset Vaakatien tontit voidaan lohkoa ja ajoyhteys järjestää lohkotonteille Vaakatieltä, kuten naapuritonteilla on jo tehty, ja tontilla on riittävä tila ajorasitteelle (yli 4 m).

4. Vaakapihalle on varattu riittävä leveys pysäköintiin ja ajoneuvojen kohtaamiseen. Naapurin rajaan on tilaa 1,5 m. Hulevedet käsitellään kuten muutenkin tonteilla.

5. Ajoyhteys on uusien tonttien sisäinen pihatie. Rajatorpantien eteläreunaan lisätään kevyen liikenteen raitti. Heikkokuntoinen silta joudutaan purkamaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Vieressä Rajatorpantien suojatiellä on liikennevalot.

6. Ajoyhteys ei ole erityisen pitkä eikä kapea ja sen reunassa on lumitila. Rakentamisessa noudatetaan rakentamismääräyksiä. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ei antanut mielipidettä.

7. Vaakapuistossa ei esiinny ekvivalenttia tiemelutasoa Aeq 75 dB. Tehty meluselvitykset s. 9, 45–46, 52–53. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi.

37. Naapurit (3), 29.9.2020:

"Asumme Hämevaarassa xxx, jonka kohdalle suunnittelette Vaakapuistoon asuinrakennuksia. Mielestämme asia on ajatuksenakin täysin hullu. Tontin koko meidän kohdallamme on n.35m, eli hyvin mitätön alue ja asiaa vastaan sotii monikin asia, eli tässä muutamia. Tontillamme ja rakennuskohteessa asustelee ja pesii useita kymmeniä lintulajeja ja Vaakapuistoa ovat käyttäneet muutkin eläimet jo vuosikausia kulku reittinään esim. peurat, ketut ym. eläimet (viihtyvät myös meidän tontilla). Vaakapuiston alueella asustelee myös liito-oravat, eli vilkasta on. Olen ollut myös eduskuntaan yhteydessä asiasta, onhan Vaakapuisto ollut myös suojeltua aluetta. Seuraava ongelma tuleekin siitä, että jos meidän kohdalle rakennetaan, niin puitahan pitää kaataa ja Vaakapuiston puut ovat suojana meidän valtaville puille myrskyn sattuessa, eli puiden kaatumisesta tulee

valtava riski meille. Ongelmaksi tulee myös mittava valohäiriö Ärrävaarasta tulevasta liikenteestä. Olen ollut asiasta yhteydessä myös xxx, joka tokaisi, että laittakaa vastineeseen, että haluamme puu-aidan tontti rajallemme. Tässä pääpiirteittäin huolestamme ja tosiaan toivomme, että päättäjille tulee järki päähän ja alatte rakentamaan ihan muualle, koska tilaa Suomessa kyllä on.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Asuntorakentaminen mahtuu alueelle hyvin. Vaakapuisto ei ole ollut suojelualueita. Mainitut lajit eivät ole suojeltuja, paitsi liito-orava, jonka ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Puuaita oli vastaus pyyntöön.*

38. Hämevaara-Seura ry, 1.10.2020: => nro 8

”Keskustelimme Hämevaara-Seura ry:n johtokunnan kokouksessa 29.9.2020 kaava-asiasta ja esitämme seuraavaa.

Pidämme tärkeänä rakennettavan alueen turvallisuutta ja sitä, että alue innostaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Siksi Rajatorpantien varteen pitää rakentaa kevyenliikenteen väylä rakennettavien pientalojen eteen. Jalankulkuväylä on nyt vain bussipysäkillä asti, mutta se pitää rakentaa koko Rajatorpantien eteläpuolelle (kaavamuutosalueella) Köysikujalle asti. Nyt paikalla oleva kadunvarren oja voitaneen putkittaa ja päälle rakentaa turvallinen kevyenliikenteen väylä.

Tonteille on rakennettava oma ajoyhteyskatu Vaijeritien, Viisaritien ja Köysikujan kautta (Vaakapiha). Ylikulkusillan voi purkaa, koska risteyksessä on jalankulkuyhteys liikennevaloineen.

Vaakatie on suljettu betoniporsailta itäpäästä. Ratkaisu on asemakaavan mukainen. Jatkossakin on varmistettava, että läpiajo Vaakatien itäpäästä halki Hämevaaran (pitkin Viittatietä) ei ole mahdollinen. Viittatie on itäpäästään rakentamaton katu eikä kestä runsasta ajoneuvoliikennettä.

Rakennettavalle alueelle pitää jäädä yhteisiä leikki- ja yhteispuistikkoja, koska pihat ovat todella pienet.

On huomioitava myös talviolosuhteet lumineen. Lumien on mahdollista omalle alueelle eikä rajalla olevien omakotitalojen pihalle, jotka ovat jo rakentuneet pieniksi.

Pysäköintitilaa pitää olla vähintään suunnitelman mukaan ja vieras- ja huoltoajopysäköinti tilaa myös.

Rakennusten on oltava hyvin tien melulta ja saasteilta suojaavia ja pihat omakotialueen suuntaan, turvallisia esim. pikkulapsiperheille.

Haluamme turvallista ja kodikasta asuinrakentamista Hämevaaraan.”

=> *Rajatorpantien eteläreunaan lisätään kevyen liikenteen raitti. Tontit liittyvät nykyisiin katuihin. Vaakatien itäpäähän tulee jalankulkukatu Painopolku. Kortteleihin tulee leikki- ja oleskelualueet. Ajoyhteyden vieressä on lumitila. Autopaikkainnormi 1,3 ap / asunto sisältää vieras- ja huoltoajopysäköinnin. Asunnoille annetaan ääneneristävyyksivaatimus. Vaadittava pienhiukkasetäisyys ajoradasta asuntoihin toteutuu (11,5 m). Tonteille annetaan istutus- ja julkisivumääräyksiä. Rakennus on jaettava lyhyihin osiin siten, että syntyy vaikutelma omakotialueesta.*

39. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, 4.10.2020:

”Vaakapuiston puistoalue toimii rajallisesta pinta-alastaan huolimatta selkeänä itä-länsisuuntaisena metsäekologisena yhteytenä Espoon Uusmäen ja Vantaan Linnaisten metsien välillä. Selkein yhteydestä hyötyvä laji on liito-orava. Yhtenäisen metsäalueen pinta-ala, sijainti ja luonne tekevät metsistä myös hyvin sopivan liito-oravan ydinalueen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6 on dokumentoitu alueella 2016-2020 tehdyt liito-oravaselvitykset (2016 ja 2020) sekä ilmeisen luotettavat kansalaishavainnot lajiin papanoista vuodelta 2019. Näihin on kuitenkin liitetty erikoinen loppujohtopäätös, jonka mukaan alue ei olisi liito-oravan elinympäristöä. Täten eivät myöskään alueelta havaitut kolopuut olisi liito-oravan liisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi on korostettu metsien erillisyyttä muista liito-orava-alueista.

Erityinen painoarvo johtopäätöksessä on annettu sille, että Faunatican 29.3.2020 tekemällä maastokäynnillä, jonka yhteydessä koko alue toki todettiin liito-oravalle sopivaksi, alueelta ei kuitenkaan havaittu lajin papanoita.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys haluaa muistuttaa kaupunkia syksyn 2019 ja vuoden 2020 alkupuoliskon sääolosuhteista. Koko ”talvi” ja alkukevät oli tuolloin Pääkaupunkiseudulla lumipeitteetöntä. Sateita esiintyi paljon, mikä vaikutti olennaisesti mm. liito-oravan papanoiden säilymiseen puiden tyvillä, ts. papanat liukenivat hyvin nopeasti olemattomiin. Käytännössä maaliskuun 2020 lopussa useimmista liito-oravan varmuudella asuttamista metsistä oli edellä mainituista syistä haastavaa, monesti täysin mahdotonta löytää papanoita.

Edellä mainituista syistä kaikkiin talven ja kevään 2020 liito-oravaselvitysten negatiivisiin havaintoihin (eli siihen että merkkejä lajista ei tietyllä liito-oravalle soveltuvalla alueella/paikalla havaittu) on Vantaalla syytä suhtautua merkityksettöminä.

Aivan erityisesti tämä koskee tilanteita, joista on jo tuoreita papanahavaintoja, kuten Vaakapuiston alueelta. Huomionarvoisaa on sekin, että vuoden 2019 papanahavainnoista osa sijoittuu samoille kohdille aluetta, josta Faunatican selvityksessä paikallistettiin keväällä 2020 kaksi kolopuuta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjoitettu myös väite siitä, että ”alue sijaitsee erillään muista liito-orava-alueista”. Väite on virheellinen ja se on syytä poistaa. Metsäalue on tosiasiaa liito-oravan kannalta hyvin kytkeytynyt lukuisiin Koillis-Espoon, Luoteis-Helsingin ja Lounais-Vantaan vuodesta toiseen asuttuihin liito-oravametsiin.

Kehotamme kaupunkia suhtautumaan Vaakapuiston kaava-alueeseen hyvin potentiaalisena liito-oravan ydinalueena, jonka alueella on myös ilmeisiä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Myös hankealueen merkitys lajin ilmeisenä kulkuyhteytenä on syytä tunnistaa.

Yhdistyksen arvion mukaan nykyistä, mm. liito-oravalle sopivaa metsäekologista yhteyttä ei ole mahdollista turvata pienillä muutoksilla suhteessa kaavailtuun lisärakentamiseen. Esitämmekin hankkeesta luopumista (jolloin metsät jäävät asemakaavan mukaisiksi puistometsiksi) tai kaavoituksen jatkamista sillä muutetulla tavoitteella, että nykyistä asemakaavaa muutetaan liito-oravan suojelutarpeen paremmin huomioiviksi.

Mikäli hanketta edistetään nykyisillä kaavoitustavoitteilla, tulee liito-oravaselvitykseen soveltuvana keväänä selvittää se, käyttävätkö liito-oravat metsäaluetta laajemminkin. Samassa yhteydessä on syytä arvioida myös metsäalueen merkitys liito-oravien kulkuyhteytenä. Kevään 2020 selvityksessä havaittujen kahden kolopuun lähimetsiin on syytä suhtautua varovaisuusperiaatteen hengessä todennäköisinä lisääntymis- ja levähdyspaikkoina.”

=> *Tehty liito-oravaselvitykset (Faunatica 2020, Ramboll 2021) ja liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022). Liito-oravan ydinalue merkitään suojaviheralueeksi. Alueelta on yhteydet muille liito-orava-alueille. Liito-oravat on käsitelty s. 5–7 ja 50–51.*

40. Naapurit (2 henkeä), 4.10.2020: => nro 3

”Vantaan kaupunki mainostaa itseään vihreitä arvoja arvostavana kaupunkina ja strategian painopistealueista löytyy lähiluonnon vaaliminen. Rakentamalla vaakapuistoon asutusta, katoaa alueelta lähimetsää jota strategiassa halutaan vaalia. Miksi kaavamuutoksissa Hämevaaran alueella aiotaan poistaa jokainen metsäinen alue asutuksen tieltä?

Liikenne Viisaritie – Rajatorpantie – Koivuvaaran risteyksissä on jo nyt vilkasta ja ruuhkaista. Kun tähän lisätään vielä uudelta kadulta Vaakapihalla tuleva liikenne (66ap), niin kuinka on laskettu teiden kantokyky tälle lisääntyvälle liikenteelle? Viisaritien ruukautuminen Rajatorpantielle on varmasti haaste ja tulee ruuhauttamaan olemassa olevien asuntojen asukkaiden kulkemisen alueelta pois. Hämevaarasta pääsee ajamaan Leppävaaran suuntaan Hämeenyläntietä pitkin. Moni käyttää aluetta (Viisaritie) läpikulkureittinä. Tulevan asutuksen myötä tämä liikenne varmasti myös lisääntyy, onko kaupunki varautunut miettimään liikennesuunnittelua asian varalle?

Hämevaaran lasten lähikouluksi on osoitettu Rajatorpan koulu ja monen turvallisin koulutie kulkee Viisaritietä Rajatorpantielle ja Koivuvaarankujan kautta Rajatorppaan. Millaisin liikennejärjestelyin kaupunki turvaa jalankulkijoille turvallisen kulun kun Koivuvaarankujaa vastapäätäkin tulee autotie Vaakapihalle.

Asumme Vaakapuiston välittömässä läheisyydessä ja metsä on antanut riittävän meluesteen liikenteen melulle. Esitämme kaavam muutosta purettavaksi ja lähimetsän säilyttämistä puistoalueena ja Vantaan arvoja kunnioittavana lähiluontona.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uusia asuintontteja. Rakentaminen perustuu yleiskaavaan ja on valmiiden katujen, kunnallistekniikan, palveluiden ja joukkoliikenteen luokse kestävä kehityksen mukaista. Täydennysrakentamisenkin jälkeen Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta. Kaupungin kasvaessa kadut väijäämättä ruuhkautuvat, mutta kaavam muutoksen liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Koivuvaarankujalle ei tule ajoliittymää. Puusto ei suojaa tiemelulta. Liito-oravan ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi.*

41. Naapuri Vaakatieltä, 4.10.2020: => nro 29, 42

”Mielestämme Vaakapuistoon tulisi rakentaa meluaita meluvalliasuntojen sijaan. Kaupungin kaavailemat asunnot poistavat ihanan puistomaiseman ja pidemmällä tähtäimellä ajatellen, pelkona on että asunnot muuttuvat vuokra-asunnoiksi. Tällöin vaihtuvuus on suurta asuinalueella ja sitä emme toivo Hämevaara/Koivuvaara alueelle. Tässä asiassa tulisi kuunnella alueen asukkaita, eikä ryhtyä rakentamaan asuntoja vain koska asiantuntijat näin haluavat. Vantaalla riittää hyvin aluetta rakentaa asuinaluetta muuallekin.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uusia asuntoja, joten kaikki tontit ovat tarpeen. Yleiskaavassa osoitetaan alueet, joihin asuntoja voidaan rakentaa, näitä on kaikissa kaupunginosissa. Kaavalla ei vaikuteta asuntojen hallintamuotoon. Meluselvitykset s. 9, 45–46, 52–53.*

42. Naapuri Vaakatieltä, 4.10.2020: => nro 29, 41

”Huolestuin lukiessani asemakaavasta 002398 internetistä ensimmäisen kerran 10.9.2020. Ostimme xxx. Päädyimme hämevaaraan, koska alueelle tunnusomaista on metsät ja puistoalueet, niin halusimme pitkäaikaisen asunnon luonnonhelmasta. Pallottelimme Espoon ja Vantaan välillä, kunnes ihastuimme hämevaaraan.

Iso tekijä muuttoomme Hämevaaraan oli erinomainen ratkaisu Rajatorpantien ylityksiin olemassa oleva ylikulkusilta Vaakatieltä, ajatellen mahdollisen jälkikasvun koulumatkoja Rajatorppaan. Jos tämä silta puretaan tarvitaan turvallinen vastaava silta nykyisillekin koululaisille. Näin vuoden asiaa seuranneena Rajatorpantien suojatien liikennevalot ruuhkauttaa Rajatorpantien liikennettä. Sekä muutaman vaaratilanteen olen siinä nähnyt. Autoilijat ajaa siinä ylltävän kovaa.

Jos hämevaaraan tulee kaavan mukaiset asunnot huolestuttaa nykyiset syksyt ja talvet sateiden puolesta. Pystytäänkö alueella säilyttämään tarvittava viemärointi syksyn ja talvien runsaan vesisateen varalta tai keväisin lumensulamisen johdosta niin ettei tiet ja tontit tulvi.

Myös mietityttää, että onko mietitty Rajatorpantien ja Vihdintien risteyksen kapasiteettia. Nyt jo ruuhkaaikoina jonot kasvavat pitkiksi niin riittääkö teiden kapasiteetti jos Vaakapuistoon rakennetaan, sekä Espoon ja Vantaan rajalle on jo nyt valmistumassa noin 60 pientaloa. Molemmissa tapauksissa Rajatorpantien käyttö kasvaa huomattavasti. Vaakapuiston mahdollisen Rakentamisen takia Rajatorpantiestä ei ainakaan tule tilavampi, sekä vielä kovassa käytössä oleva ylikulkusilta mahdollisesti puretaan niin oma arvioni on, että Rajatorpantien kapasiteetti loppuu kesken, ruuhkautuu entistä pahemmin ja vaaratilanteita syntyy nykyistä huomattavasti enemmän.

Mielestäni Rakentaminen Rajatorpantien varteen ei auta melun torjumisessa millään tavalla. Uusien talojen asukkaat heitetään suden suuhun blokkaamaan melua Rajatorpantieltä. Asunnot sijaitsisivat liikennesaasteiden välittömässä läheisyydessä, veisivät metsäkaistaleen, joka on yksi parhaimmista melun eristeistä. Ja noin iso rakentaminen tuo vain lisää autoilua alueelle, joka lisää melua.

Loppuun tiivistettynä ikäviä tällaiset kaavoitukset, jos ne toteutuu. Nyt hämevaarasta luonnonhelmasta unelma asunnon ostaneena pitäisi alkaa palata suunitemaan muuttaa Espooseen, jossa löytyy vielä alueita missä arvostetaan luontoa.

Eli vastustan ehdottomasti tätä Vaakapuiston rakentamista asunnoiksi.”

=> *Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat jaettiin postilaatikkoon 3.4.2018 ja 30.8.2020. Uuden sil-
lan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Sadevesien hallinnasta tulee kaavamääräyksiä.
Vihdintien kehittämisselvityksen (2019) mukaan kapasiteetti riittää. Vihdintien/Rajatorpantien
risteyksessä varaudutaan eritasoliittymään. Vihdintielle ja Espooseen suunniteltuja raitiolinjoja
varaudutaan jatkamaan Myyrmäkeen. Metsä ei estä melua, mutta rakennukset estävät ja niiden
julkisivut äänieristetään. Asuntojen etäisyys ajoradasta täyttää pienhiukkasvaatimuksen (11,5 m).
Pääkaupunkiseutu kasvaa. Kaupunkeja ei voitaisi kehittää, jos kaavoja ei voitaisi muuttaa.*

43. Naapurit (2 henkilöä), 4.10.2020: => nro 4, 15

”Vastustamme pientalo asumus kohdetta Vaakapuisto, joka aikaisemmin oli kaavoitettu puisto-
alueeksi. Puistoalueeksi kohde voisi jäädä edelleenkin. melun hiljentämiseksi rakentakaa esim.
meluaita.”

=> *Meluvalli on tutkittu vaihtoehtona s. 45, mutta meluvallia ei voi rakentaa liito-oravan ydinalu-
eelle. Vintturikujan tonteilla tiemelutaso on jo nyt alle 55 dB ohjearvon.*

44. Naapuri Vaijeritieltä, 5.10.2020:

”xxx asukkaana vastustan Vaakapuiston metsikön kaatamista asuinrakentamisen tieltä. Erityisesti
läntinen metsäalue Vaijeritien ja Viisaritien välissä tulee säästää sen virkistysarvojen takia. Pöllö-
kallio ei saa jäädä pohjoisen Hämevaaran ainoaksi luontokohteeksi, koska virkistäviä luontoarvoja
tarvitaan myös (ja erityisesti) keskellä arkea, jolloin ei ole aikaa lähteä pidemmälle metsäkävelylle.

Vaakapuiston läntisen metsikön reunalla kulkee Vaijeritieltä bussipysäkeille (V1203 ja V1204)
johtava kevyenliikenteen väylä. Myös metsikön halki kulkee polku, jota kulkien ehtii saada pienen
metsähengähdyksen arjen keskelle. Lehtomaista puustoa sisältävä läntinen metsikkö on hyvin
kaunis ja luonnontilainen, ja vuodenaajat ovat metsikössä selvästi nähtävissä.



Ilta-aurinko loistaa upeasti metsän läpi
saaden sen hohtamaan keväisin vaa-
leanvihreänä ja syksyisin keltaisena ja
punaisena. Arjen kiireessä kyseinen
metsikkö on usein ainoa kosketus luon-
toon, joka rauhoittaa mieltä erityisesti
työ- ja tarhamatkoilla aamuisin ja iltai-
sin. Myös lapsen kanssa isoon metsään
ehtiminen on arjessa hankalaa. Vaaka-
puisto toimii perheessämme myös
osana luontokasvatusta, kun arkimat-
kojen aikana seuraamme Vaakapuis-
tossa luonnon ja vuoden kiertokulkua.
(Liitteenä kuva syksyisestä Vaakapuis-
tosta)”

=> *Kaavamuutos perustuu yleiskaavaan. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja. Liito-oravan ydin-
alue jää suojaviheralueeksi. Rajatorpantien varrelle jää kasvillisuutta ja kuvan pyörätie, jota jatke-
taan Vihdintien suuntaan. Kaavassa määrätään istutuksista ja vihertehokkuudesta.*

45. Hämevaaralainen, 5.10.2020:

"Hämevaaran alueella tapahtuu jo liikaa täydennysrakentamista viheralueiden kustannuksella jotta vastustan tätä asemakaavan muutosta."

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate, ei hajakenttäminen eikä uusien asuntoalueiden perustaminen. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta.*

46. Hämevaaralainen Viisaritieltä, 5.10.2020:

"Viisaritien läpiajo on jo nyt vilkasta, ja läpiajoa tulisi kaavasta riippumatta vaikeuttaa hidastein. Viisaritien eteläpäässä tiemelu on aamulla ja iltapäivällä maksimit 75-80db tasoa, ja alueen turvallisuus pienten lasten kannalta kyseenalainen kun kaukana toisistaan sijaitsevien hidasteiden väli ajetaan yli 60 km/h (30 rajoitus), myös kuorma-autoilla. Etenkin Vanhan Hämeen kyläntien liikenneympyrästä alamäkeen Viisaritielle ja Vaakatien risteyksestä alamäkeen Vanhaa Hämeen kyläntietä kohti ovat paikkoja mitä tulisi hidastaa useammalla hidasteella kiihdyttelyn (meluhaitta) välttämiseksi. Viisaritien alkupäässä missä on vanhempaa asutusta, on hidasteiden väli selkeästi ajonopeuksia laskeva (noin 100 metriä).

Lisäkaavoitus aiheuttaa lisää liikennettä kun reitti on liian helppo tie Leppävaaraan. Eli läpikulkuliikenne tulisi ehdottomasti "pakottaa" Vihdintielle huomattavilla hidastemäärien lisäyksillä Viisaritien eteläpäähän välillä Viittatie-Vanha Hämeen kyläntie. Kaavoituksesta riippumatta, ja erityisesti sen toteutuessa kaupungin tulee hoitaa rakenteellisin keinoin ajonopeudet tasolle mille ne on tarkoitettu eli 30 km/h. Nyt 50-60km/h on "normaalinopeus" ja aivan liikaa Viisaritielle."

=> *Mielipide koskee kadun suunnittelua ja on toimitettu liikennesuunnitteluun.*

47. Uudenmaan ELY-keskus, 5.10.2020:

1. Liito-oravat

Kaava-alueella on liito-oravan papanahavaintoja vuodelta 2019. Alueella on lajille soveltuvaa metsää, järeitä haapoja ja kaksi kolopuuta. Se ei myöskään ole mitenkään eristyksissä suhteessa Hämeen kylän alueen liito-oravametsiin, joten nämä kolopuut tulkitaan varovaisuusperiaatteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, ellei voida tarkemmilla tutkimuksilla osoittaa, etteivät ne sovellu liito-oravalle (ovat esim. liian pieniä).

2. Hulevesien hallinta

Kaava-aineistossa todetaan, että "hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä". Aloitusvaiheen osallistumisessa saaduissa palautteissa todettiin kuitenkin hulevesien aiheuttavan alueella runsaasti ongelmia.

Kaavamääräykseen tulee rakennusjärjestyksestä huolimatta lisätä määräykset hulevesien johtamisesta. Puhtaat hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Siltä osin kuin imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellaisilla hulevesijärjestelyillä niin, että viivytysjärjestelmien yhteenlaskettu tilavuus on vähintään 1 m3 jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m2 kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Rakennusluvan yhteydessä tulee hyväksyttävä myös kiinteistökohtainen tai ennalta sovittuihin alueellisiin järjestelyihin pohjautuva hulevesisuunnitelma.

3. Meluntorjunta ja ilmanlaatu

Asemakaavalla on muodostettu yhtenäinen rakennusmassa katumelua vasten ja kaavaselostuksessa on esitetty eri massoittelevaihtoehtojen melutilanne. Kaavamääräyksissä meluntorjuntaa ei ole huomioitu. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa esitetyn mukaisesti asemakaavassa on annettava asianmukaiset melumääräykset ja kaavaselostuksessa on arvioitava melun vaikutukset. Oleskelualueilla tulee alittaa valtioneuvoston 993/1992 päätöksen mukaiset ohjeet. Asemakaavamerkintä huomioiden kaikki asunnot tullevat avautumaan myös ohjeiden mukaiselle hiljaiselle julkisivulle. Asemakaavassa on kuitenkin syytä antaa määräys makuuhuoneiden

avautumisesta hiljaisen julkisivun puolelle. Rajatorpantien puoleiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston 993/1992 päätöksen mukaiset ohjearvot eivät alitu, ei tule sallia parvekkeita. Tuloilman otto tulee tarkastella kaavoituksen yhteydessä, jotta myös ilmanlaadun osalta terveellinen ja turvallinen elinympäristö turvataan.”

=> 1. *Tehty liito-oravaselvitykset (Faunatica 2020, Ramboll 2021) ja liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022). Liito-oravan ydinalue merkitään suojaviheralueeksi. Alueelta on yhteydet muille liito-orava-alueille. Liito-oravat on käsitelty s. 5–7 ja 50–51.*

2. *Vaakapuistossa on hulevesiongelmia johtuen maaperä- ja korkeusolosuhteista. Hulevesien hallinnasta määrätään kaavassa ja rakennusjärjestyksessä. Vantaa on laatinut hulevesiohjelman (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014), joissa on määritelty hulevesien hallinnan periaatteet ja mitoitusohjeet. Rakennusjärjestyksessä (2011) määrätään hulevesien käsittelystä. Alueen toteuttamisessa huolehditaan kaupungin toimintamallin mukaisesti niin, että hulevesien hallinnan nykytila ei huonone asuntorakentamisen ja kunnallistekniikan seurauksena. Rakennuslupiin vaaditaan hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan ympäröivien tonttien nykyinen hulevesien hallinnan toimivuus. Hulevedet on viivytettävä.*

3. *Meluntorjunnasta määrätään valtioneuvoston asetuksessa 993/1992, jota ei toisteta asemakaavassa. Tiemelutaso vaihtelee päivällä julkisivun eri osissa 46–68 dB. Kaavassa määrätään, että asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Rakennuslupiin tulee liittää meluselvitys. Parvekkeet, kuistit ja terassit tulee sijoittaa talon eteläpuolelle ja ne on lasitettava. Meluselvitykset s. 9, 45–46, 52–53, kaavamääräykset s. 58.*

Rakennusalat täyttävät ELY:n 2/2015 määrittämän pienhiukkasten minimietäisyyden ajoradan reunasta asuntoihin (11,5 m). Rivitaloasunnot avautuvat kahteen suuntaan. Makuuhuoneiden määrääminen yksin toiselle sivulle vaikeuttaisi huomattavasti isojen perheasuntojen suunnittelua ja toteuttamista. Makuuhuoneiden tulee täyttää ääneneristävyysvaatimukset.

48. Naapuri, 5.10.2020: => nro 5

”Vintturikuja Hämevaarassa on kapea ja mutkainen sivutie. Tien talot on kaikki rakennettu aivan tien varrelle ja lähes kaikista pihoista on suora yhteys tielle ilman erillistä porttia tai aitaa. Tiellä ei ole erillistä jalkakäytävää eikä pyörätietä. Vintturikujan omakotitaloissa asuu ja tulee asumaan paljon lapsia ja lapsiperheitä. Mutkaisella tiellä jäteautot, kuorma-autot ja henkilöautot ajavat usein huomattavalla nopeudella. Lähialueiden asukasmäärän lisääntyä (mm. Rajatorpantien pohjoispuolen Lehtikallio) on autojen lyhyt- ja pidempiaikainen pysäköinti ja varastointi lisääntynyt huomattavasti Vintturikujalla ja muilla lähikaduilla. Tämä pysäköinti aiheuttaa ennenkaikkea Vintturikujalle säännöllisesti vaarallisia tilanteita, kun pysäköidyt autot kaventavat merkittävästi tietä ja estävät riittävän näkyvyyden tiellä ajaville autoille, jolloin tiellä kävellen ja pyörällä liikkuvat ja pihoilta tielle tulevat ihmiset ovat todellisessa vaaratilanteessa.

Talviaikaan tien kunnossapito lumesta on erittäin hankalaa pysäköityjen autojen vuoksi, jolloin hyödynnettävä tien leveys edelleen pienenee ja huonontaa tilannetta entisestään.

Vaakapuiston suunnitelma pitää sisällään yhden asuntokohtaisen autopaikan ja lisäksi 0,5 autopaikkaa erillisessä autokatoksessa, joka on suunniteltu Vintturikuja 2:n kohdalle.

Todellisuudessa tämä suunniteltu autopaikkojen lukumäärä ei tule riittämään uusien talojen tarpeisiin. Yhä useammalla perheellä on kaksi autoa ja lisäksi alueella autolla vierailijoiden vieraiden, hoitajien, remontoijien, huoltomiesten yms. pysäköintitarve on otettava huomioon. Näin ollen nyt suunniteltu lisärakentaminen Vaakapuistoon tulisi entisestään lisäämään autojen pysäköintiä Vintturikujan varrella ja nykyinen ongelma vain pahenee ja Vintturikuja muuttuu entistä turvattommaksi.

Ratkaisuna ongelmaan voisi olla että rakennettavien uusien asuntojen määrää vähennetään Vintturikujalla ja sen läheisyydessä ja/tai pysäköinti Vintturikujalla kielletään kokonaan muilta kuin Vintturikujan varrella olevien kiinteistöjen asukkailta ja niissä asioivilta.

Toinen kommentti liittyy hulevesiin. Jo tällä hetkellä hulevedet eivät riittävästi poistu lähitonteilta. Tämä koskee ennen kaikkea Vintturikuja 4:n ja Vintturikuja 6:n tontteja ja niiden takaosia. Ko.

tonttien osat ovat olleet käytännössä käyttämättömiä hulevesiongelman vuoksi. Ongelman yksi aiheuttaja on Vantaan kaupungin aikoinaan rakentama hulevesiviemärin hörppy ko. tonttien taka-osaan, jonka hörpyn suuaukko on huomattavasti liian korkealla eikä Vantaan kaupunki ole tätä ongelmaa suostunut korjaamaan useita yhteydenotoista huolimatta.

Vaakapuistoon suunnitellut talot tulisivat entisestään tätä ongelmaa pahentamaan ellei ongelmaa ratkaista suunnittelemalla koko alueen hulevesijärjestelmä uudestaan.”

=> 1. Vintturikuja on tavanomainen tonttikatu, jolla pysäköinti on sallittu ja jossa kaava on perustunut osin kadunvarsipysäköintiin. Kaupungin kasvaessa pysäköintipaikoista tulee pulaa.

2. Autopaikkojen määrä 1,3 ap/asunto sisältää vieras- ja huoltopysäköinnin. Määrä on ollut riittävä myös Kartanonkoskella (1,25 ap/asunto).

3. Vaakapuistossa on nykyisin runsaasti hulevesiä erityisesti Vintturikuja 4:n ja 6:n kohdalla. Hulevesien tulviminen johtuu Vaakapuiston ja lähikiinteistöjen maaperä- ja korkeusolosuhteista. Kaavassa hulevesille osoitetaan johtorasite kortteliin 11007 ja annetaan kaavamääräyksiä. Hulevesien hallinta uusilla tonteilla hoidetaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti hulevesiä viivyttäen, aiheuttamatta tulvia uusilla tai nykyisillä tonteilla. Rakennuslupaan vaaditaan hulevesisuunnitelma.

49. Naapuri, 5.10.2020: => nro 10, 25

”Hämevaaran vehreys houkutteli meidät muuttamaan Vantaalle. Valitsimme alueen, koska se oli väljempää kuin täyteen rakennetut naapurilähiöt Espoon puolella ja talonkin ostimme puistoon rajoittuvalta tontilta. Kuvitelkaapa, mikä meteli syntyisi, jos vaikkapa Espoo muuttaisi Tapiolan puistot asuinkortteleiksi? Ihmiset ovat sijoittaneet suurimman osan omaisuuttaan kotiinsa ja tehneet valinnan, haluavatko asua puiston laidalla, metsän keskellä vai vaikkapa Mannerheimintien laidalla katupölyssä.

Jo nykyisellään, hoitamattomana risukkona, Vaakapuisto on merkittävä osa alueen vihreää ilmettä. Ennen vanhaan tällaisia katupölyä ja liikenteen päästöjä sitovaa aluetta on kutsuttu suoja-vyöhykkeeksi. Viheralue on jo sinänsä tärkeä luontoarvo. Vaakapuistolla on korvaamaton merkitys sen eteläpuolisen alueen vehreydelle ja ilmanlaadulle. Puisto sijoittuu pientaloalueen ja vilkasliikenteisen tien väliin. Tutkimusten mukaan viheralueilla on myös suuri merkitys kasvavien lasten ja aikuistenkin mielenlaadulle ja terveydelle. Jos kaikki nyt rakennettaviksi suunnitellut Hämevaaran alueet todella rakennetaan, jäävät alueen viheralueet nykyisten omakotitalotonttien yksityispihoille. Jossain ulkomailla on tapana sulkea puistot lukoilla, jonne huonompioiset eivät pääse. Nähtävästi tämä on myös Vantaan linja.

Uudet tontit

Ihmettelen, miksi Vaakapuistoon suunnitelluille tonteille saa rakentaa merkittävästi enemmän kuin Vaakatien nykyisten tonttien rakennusoikeus on. Jo pelkät asuinneliöt on kaavoitettu tuplasti tiiviimmällä mitoituksella kuin viereiset tontit. Suunnitelmassa sanotaan, uusien talojen asuinneliöt saavat ylittää kaavoitetun ja tämän lisäksi saa vielä rakentaa autokatoksia ja viherhuoneita. Vaakatien vanhojen tonttien rakennusoikeus on huomattavasti tätä pienempi, mikä luo kontrastin vanhan ja uuden korttelin välille. Ihmettelen miksi uusi alue halutaan rakentaa näin ahtaaksi?

Liikenteestä ja pikkukoululaisista

Itse kuljetan tällä hetkellä esikoululaista ja päiväkotilaista alueen lähikouluun ja päiväkotiin, eli Rajatorpan kouluun ja Vapaalan / Nikkarin päiväkotiin. Perheemme oli ajatellut, että tulevina vuosina koulumatka olisi turvallisimmin ylikulkusiltaa ja alikulkutunnelia käyttäen. Mutta nyt Vantaa onkin aikeissa purkaa ylikulkusillan. Ainakin Espoon kouluissa suositellaan, että lapset kulkisivat koulumatkansa kävellen tai polkupyörällä. Mutta turvallisuussyistä lienee ainakin Hämevaaran lapsiperheiden olla syytä kuljettaa lapsensa kouluun autolla.

Tässäpä sitten tuleekin ongelmaksi alueen liikennemäärät. Nythän Rajatorpantien autoilijat jonottavat jono tiukalla Koivuvaarankujan liikennevalojen vaihtumista, ja estävät tiukalla jonollaan kääntymisen pois Viisaritieltä tai takaisin sinne. Myös Viisaritien ja Rajatorpantien risteyksessä pitäisi olla liikennevalot, jotta liikenne alueelle pääsee sujumaan. Risteyksessä kulkee myös paljon

pikkukoululaisia sekä Pähkinärinteeseen, että muihin kouluihin, ja risteys on nykyisin koulujen alkamis aikaan pelottava. Autolla pitää äkkiä kiilata Rajatorpantien liikenteen sekaan ja samalla tarkkailla runsasta kevyttä liikennettä, pieniä koululaisia keltaisissa lippiksissään.

Ilman laatu, liikenteen päästöt

Osallistamis- ja arviointisuunnitelmassa selitettiin, etteivät liikenteen päästöt enää nykyisellään olisi yhtä suuria kuin ennen. Rajatorpan tien liikenne on hyvin vilkasta. Keväällä – silloin kun lunta on – ovat teiden penkat harmaan ruskeina liikenteen pölystä. Tätä samaa liikennepölyä kertyy jo nykyisellään meidän pihalle saakka, siis metsän halki. Ilman välissä olevaa kasvillisuutta, leviävät nämä pölyt suoraan pihalle ja koteihin. Ennen vanhaan näitä Vaakapuiston kaltaisia, teiden laitoihin jätettyjä metsäkaistaleita kutsuttiin suojavyöhykkeiksi. Nyt suunniteltujen talojen seinät ja pihathan tulevat ihan tiehen kiinni. Miksi Vantaa ei halua suojella asukkaitaan ilmansaasteilta ja poistaa liikenteen suojavyöhykkeitä? Samaan aikaan muutaman kilometrin päässä Helsingin Konalessa tehdään tutkimusta kuinka mikromuovin valumista voidaan estää viherseinän avulla lähiluontoon. Nyt Vantaa haluaa rakentaa lapsiperheille suunniteltuja asuntoja vastaavaan kohtaan ja poistaa aiemmin suojavyöhykkeeksi jätetyn metsän. Itse pidän Vaakapuiston kaatamista virhearviointina ennen kaikkea alueen ilmanlaadun kannalta. Miksi Vantaalla halutaan tietoisesti lisätä vältettävissä olevia terveyshaittoja ja niiden tuomia kustannuksia?

Lopuksi

Yleiskaavan 2020 esittelyn mukaan kaavan tavoitteena on säilyttää vanhat pientaloalueet, tavoitteena lisätä vihreää ja rakentaa kaupunkia sisältä päin. Olisikin hienoa, jos Vantaalla olisi malttia kehittää alueen katukuvaa ja puistoaluetta asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseksi.

Vantaa voisi ilmoittamiensa kaavaluonnosten mukaisesti kasvaa jo aiemmin kaavoitetuilla asuinalueilla. Kun me valitsimme asuinalueeksi Vantaan ja vaakapuiston laidan, oli Vaakapuisto kaavoitettu nimenomaan PUISTOKSI. Vapaata tonttimaata Vantaalta löytyy myös sellaisista paikoista, joissa asukkailta ei tarvitse riistää alueen viimeistä viheraluetta, liikenteen suojavyöhykettä, liito-oravametsää ja samalla muuttaa vanhan asuinalueen omaleimasta ilmapiiriä täysin. Ainakin omalla kohdallamme alueen vehreys, ja nimenomaan Vaakapuisto, on vaikuttanut päätökseen valita asuinpaikaksi juuri Vantaan Hämevaara. Toisaalta vaakakupissa painoi Hämevaaran omaleimainen ilme, yhdenmukaiset tyyppitalot juuri Vaakatiellä. Ikävää, että kaupunki haluaa romuttaa tällaisen arkkitehtuuriltaan ainutlaatuisen miljöö. Jos Vantaa haluaa houkuttaa uusia, hyvätuloisia asukkaita, on ympäristön oltava miellyttävä. Siksi ei ole järkevää tuhota viimeisiä viheralueita, vaan vaalia luontoa ja kauneutta.”

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuintontteja. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisyöhykettä. Täydentäminen ja tiivistäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Hämevaaraan jää runsaasti avoimia puistoja. Rakennusoikeus määrittellen asemakaavassa. Melusuojaus syntyy vain, kun asunnot rakennetaan kiinni toisiinsa. Näin myös kaupunkimaa hyödynnetään parhaiten. Huonokuntoinen silta puretaan. Uuden sillan tulisi olla korkeampi, jolloin se olisi liian jyrkkä. Vieressä on liikennevalo-ohjattu suojatie. Liikennejärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmissa. Asuntojen etäisyys ajoradasta täyttää pienhiukkasvaatimuksen (11,5 m). Kaava ei puutu nykyisiin tontteihin. Liito-oravien ydinalue säilyy suojaviheralueena.*

50. Hämevaaralainen Viikatetietä, 5.10.2020:

”- jos tarkoituksena on tehdä melumuuri, niin samalla tehdään karhunpalvelus nykyisille asukkaille: he saavat tonttinsa rajalle myös uuden liikenneväylän, menettävät puistoalueensa ja omakotialueeseen olennaisena kuuluvan rauhaisan ympäristön.

- asukkaille oli vuosia sitten luvattu katumelun vähentämiseksi meluaita, mutta sitä ei ole toteutettu. se voitaisiin edelleen toteuttaa, jolloin puistometsä säilyisi ja omakotialueen luonne ei muuttuisi ahtaaksi ja epäkäytännölliseksi, jolloin melun rakenne muuttuisi ajoväylän huminasta tiiviin asumisen kaikenkirjavaan ja arvaamattomaan häiriöön. autoliikenne asettuisi jokapäiväisenä elementtinä aivan lähituntumaan. talvisin tulisivat lumiaurat aamuvarhaisella ja ahtauden vuoksi olisi lumet kuljetettava pois kuorma-autoilla.

- tiivis rakennusmassa tien varressa tuo mieleen kehitysmaiden reuna-alueet, onko mallia otettu sieltä ? onko samalla saatu informaatiota, millaisena asumisympäristönä ko. kaupunkirakenne on koettu ja millaiset ovat olleet asuttamisen tavoitteet.
- onko puistoalue ilmaista tonttimaata ? mielestäni puiston ottaminen rakennusalueeksi sotii kaikkia nykyisiä periaatteita vastaan. puisto on asukkaiden arvokkainta omaisuutta, se on alkuperäisen kaupunkisuunnittelun keskeinen elementti, omakotialueen luonne ja ominaisuus, pala luontoa, jota mitenkään ei korvaa polveileva ja monivärinen rakennusmassa pensasaitoineen.
- ekologia ja ekonomia on kokonaan sivuutettu suunnitelmassa. voi vain kuvitella, kuinka paljon dieseliä palaa, ennen kuin rakennusmassa on saatu toteutettua. meluaidan rakennuskustannus on murto-osa siihen verrattuna.
- vaakapuiston nykykunto on suunnitelmassa arvioitu kyseenalaiseksi. miksei puistoa voisi hoitaa siten, että puuston kasvuolosuhteet saatetaan optimiinsa, istutetaan uusia puita poistettavien tilalle, tehdään polut ja katetaan meluaita esim. villiviiniköynnöksin, ja istutetaan mongolianvaahterat aidan polveileviin kohtiin.
- mielipiteeni suunnitelmasta on: vastustan suunnitelman jatkamista toteutukseen ja ehdotan, että siitä luovutaan. sen sijaan tulisi toteuttaa meluaidan rakentaminen viimeisten tutkimusten mukaisena suorituksena elävänä, maisemaan sopeutuvana elementtinä, osana vaakapuiston alkuperäistä metsämaisemaa."

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja katukuvan kehittämisvyöhykettä. Rakentaminen olevien katujen, kunnallistekniikan, palveluiden ja joukkoliikenteen luokse on ekonomista ja kestävän kehityksen mukaista. Kaupungeissa on tavallista rakentaa taloja kadun viereen. Uudet talot suojaavat myös nykyisiä taloja tiemelulta. Liikennemäärä tontin ajoyhteydellä on vähäinen. Ajoyhteyden viereen tulee lumitila. Hämevaaraan jää runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta. Tonteilla voidaan istuttaa puita tai säilyttää puuryhmiä. Täydennysrakentaminen tuottaa vähemmän päästöjä kuin hajarakentaminen. Liito-oravien ydinalue säilyy suojaviheralueena. Meluvalli on tutkittu vaihtoehtona s. 45.

51. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.10.2020: => nro 14

"Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Viisaritiellä, Rajatorpantiellä ja Vaakatiellä. Lisäksi puistoalueelle sijoittuu yleinen hulevesiviemäri (hv 500b) ja Rajatorpantien ja Viisaritien puistokulman leikkaavat jakeluvesijohto (vj 200V) ja keräilyviemäri (jv 315 M). Näitä varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita. Kaavaehdotuksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen."

=> Lisätty kaavamääräys. Tehty vesihuollon esisuunnitelma. Teknisestä huollosta s. 8 ja 50.

52. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 6.10.2020: => nro 6

- Sähköverkko: Ei huomautettavaa.
- Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

Myöhästynyt mielipide

53. Naapuri, 29.6.2021: => nro 7, 36

"Osallistuimme kaava nro 002398 (Vaakapuisto) arviointisuunnitelmaan omalla lausunnollamme.

Lausunnossamme esitimme, että tässä kaavoituksen vaiheessa päätetään, onko puistoon rakennettava tie yksityistie vai julkinen tie. Joidenkin Vantaan kunnallisvaltuutettujen Facebook kirjoituksissa on esitetty, että alueelle rakennetaan julkinen tie. Kuitenkaan tien ja siihen liittyvää hulevesien hoitosuunnitelmaa ei ole liitetty hankkeen kustannusarvioon.

Jos kuitenkin tie päätetään tehdä yksityistienä, kuuluu voimassa olevan lainsäädännön mukaan meille oikeus hakea liittymää ko. tiehen. Tästä oikeudesta ja hulevesien käsittelystä on mielestäni merkittävä tontille rasite. Tähän kysymykseen arviointisuunnitelmassa ei ole vastattu.

Arviointisuunnitelmassa EI OLE VASTATTU oleellisiin kaavoitukseen liittyviin kysymyksiin ja näin kaavoitussuunnitelmassa ei ole otettu huomioon asiallisia naapureiden huomautuksia. Siten arviointisuunnitelmassa oleva kustannusarvio on myös oleellisesti harhaanjohtava. Koska ristiriita asiassa on niin ilmeinen, oletan että kaavoituksessa on tietoisesti harhaanjohdettu alueen asukkaita.

Pyydän ystävällisesti selvitystä asiasta.”

=> *Tonttien ajoyhteys on pihatie, jolla on pysäköintiä, ei kaupungin katu, joka tuottaisi kaupungille kustannuksia, eikä asemakaava-alueen ulkopuolinen yksityistie. Hulevesien käsittelystä annetaan kaavamääräyksiä. Ajoyhteydet, tonttijohdot ja hulevedet hoitaa tonttien rakentaja.*

Neuvottelut Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska on käyty erilisiä neuvotteluja.

- 7.10.2020, liito-oravaselvitys uusitaan kevättälvella 2021.
- 1.6.2021, liito-oravaselvitys valmistuu loppuvuonna 2021.
- 30.11.2022, tehty liito-oravan suojelusuunnitelma 2022, ydinalueesta suojaviheralue.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo, lausunnot ja muistutukset

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville. Kaava oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.2. – 2.3.2023. Tällöin saatiin ELY:n lausunto, mutta ei muistutuksia. Lausunto ja sen vastine on erillisenä liitteenä.



Kelomäntyjä liito-oravien hyppypuina Luhtitiellä.
Jarmo Honkanen 2022

Samalla tavalla liito-oraville järjestetään reitti Rajatorpantien eteläreunassa Pöllökallion ydinalueelle.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Liito-oravien ydinalue kaavoitetaan suojaviheralueeksi. Liito-oraville järjestetään reitti Rajatorpantielle Pöllökallion ydinalueen suuntaan. Liito-oravien suojelu perustuu luonnonsuojelulakiin.

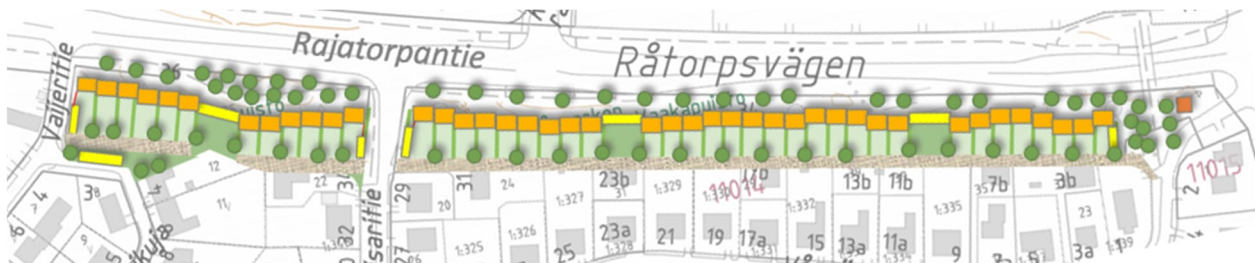
Tavoitteena on myös vastata yhteensovittaen kasvavan kaupungin tonttitarpeeseen kaavoittamalla kaupungin maata joukkoliikennevyöhykkeellä yleiskaavan mukaisesti pientaloille. Rakentaminen on yhtiömuotoista rivitalorakentamista, mutta antaa vaikutelman townhouse-tyyppisistä värikkäistä omakotitaloista. Rakentaminen tarjoaa melusuojauksen eteläpuolisille pihaille ja omakotitonteille.

Jyrkkä ja huonokuntoinen ylikukkusilta puretaan. Rajatorpantien eteläpuolelle rakennetaan yhteinen kevyen liikenteen raitti. Asuntojen pääsisäänkäynnit tulevat sekä pihalle että kadulle.

Alueen hulevesiongelman hoidetaan rakentamisen yhteydessä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtoina on esitetty omakotimaista rivitalorakentamista, tehokkaampaa kerrostalorakentamista, tonttiliittymää Rajatorpantieltä Koivuvaarankujaa vastapäätä, ylikulkusillan purkamista, alueen rakentamatta jättämistä, meluvallia ja liito-oravan ydinaluetta suojaviheralueeksi.



- A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.4.2018. Kiemurteleva taloketju ja talousrakennukset suojaavat eteläpuoleisia pihvoja ja omakotitontteja tiemelulta. Kerrosala 8 000 k-m², 44 asuntoa, 66 ap. / Tka 28.1.2020



- B. Suora rivitalo muodostaisi yksitoikkoista katukuvaa, vaikka julkisivuissa olisikin vaihtelua. Kerrosala 8 000 k-m², 44 asuntoa, 66 ap. / Tka 28.1.2020



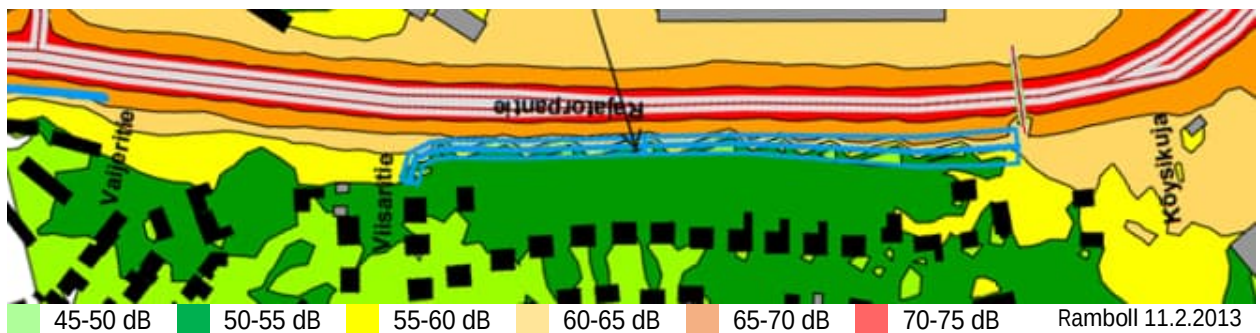
- C. Ajoliittymä Koivuvaarankujaa vastapäätä, jolloin meluesteeseen muodostuu aukko. / Tka 28.1.2020



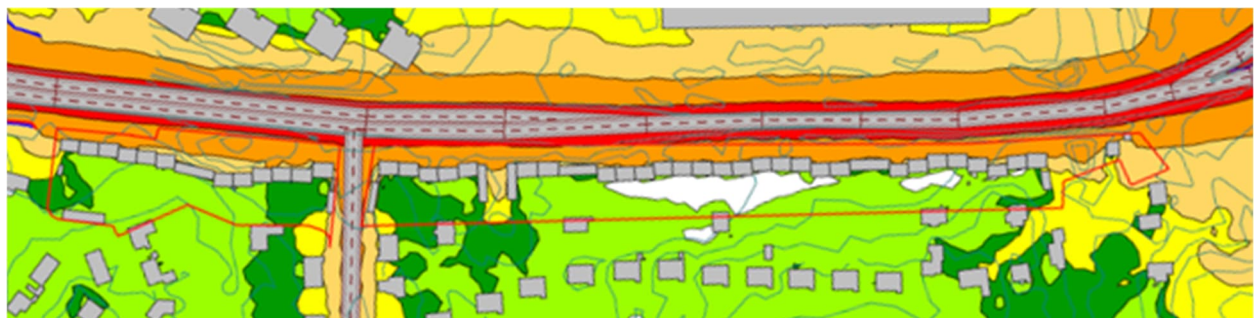
- D. Sitowice Oy:n vaihtoehtotarkastelussa alueelle on esitetty monipuolisesti sekä kerrostaloja että kaupunkipientaloja ja paritaloja omine pihoineen. Rakennukset rajaavat Rajatorpantietä aivan jalkakäytävän reunassa, jossa pienhiukkastavoite ei näin vilkkaalla tiellä täyty. Esitetyt pienkerrostalot ovat pieniä toteutettaviksi. Pysäköintiä ei ole ratkaistu eikä pysäköinti järjesty kerrostalojen tarvitseman autopaikkamäärän vuoksi. Rakenne ei muodosta yhtenäistä meluestettä useiden aukkojen vuoksi. / Sitowice 6.9.2019



- E. Neljäkerroksiset kerrostalot ovat isoja omakotialueelle ja sijoittuvat harvakseltaan Rajatorpantien varteen pysäköintitaskujen vuoksi. Kerrostaloja 9 kpl, kukin 1 500 k-m², kussakin 24 asuntoa. Yhteensä 13 500 k-m², 216 asuntoa, 174 ap (0,8 ap/asunto). Tuottaa eniten asuntoja, mutta paljon liikennettä omakotitonttien viereen. Asunnot eivät voi avautua yksin pohjoiseen, mikä vaikeuttaa kerrostalojen suunnittelua. Kaupunkikuvaltaan "harvahammas". Kerrostalot olivat yleiskaavaluonnoksen 2019 mukaisia (A), mutta eivät hyväksytyn yleiskaavan 2021 mukaisia (AP). / TKa 28.1.2020



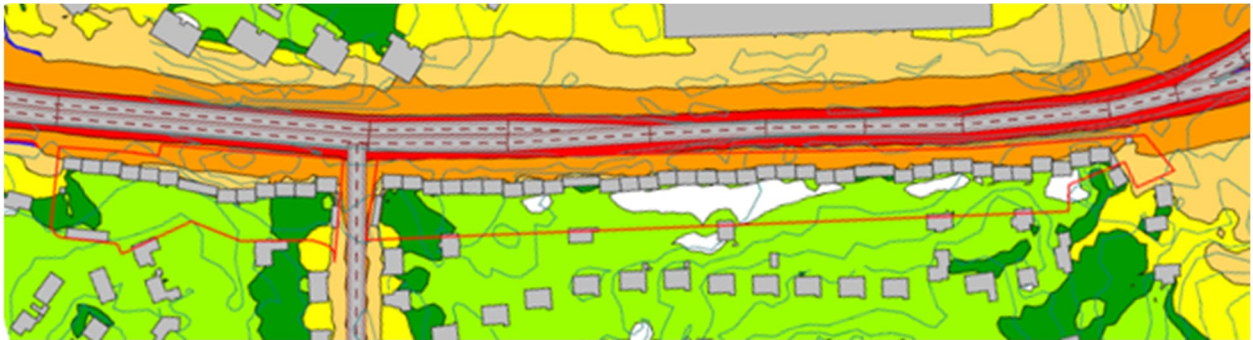
- F. Meluvalli Viisaritieltä Köysikujan sillalle maksaisi arviolta 910 000 € (2022*), mutta suojaisi vain 8 asuintaloa yli 55 dB tiemelualueella (2021). Viisaritien länsipuolella talot sijaitsevat jo nyt alle 55 dB ohjearvon alapuolella. Meluvallia ei voi rakentaa liito-oravan ydinalueelle. Menetetään uudet asunnot ja asuntotonttien arvo 3,0 M€ (2022). Asuntorakentaminenkin suojaa Vaakatien omakotitontteja tiemelulta. Asuntotonteista on pulaa, joten kaavoitus on ensisijainen meluntorjuntakeino. Siksi Vantaan meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018–2022 (Kh 4.6.2018) ei esitetä meluestettä Vaakapuistoon. (* Päivitetty vuodesta 2013 rakennuskustannusindeksillä.)



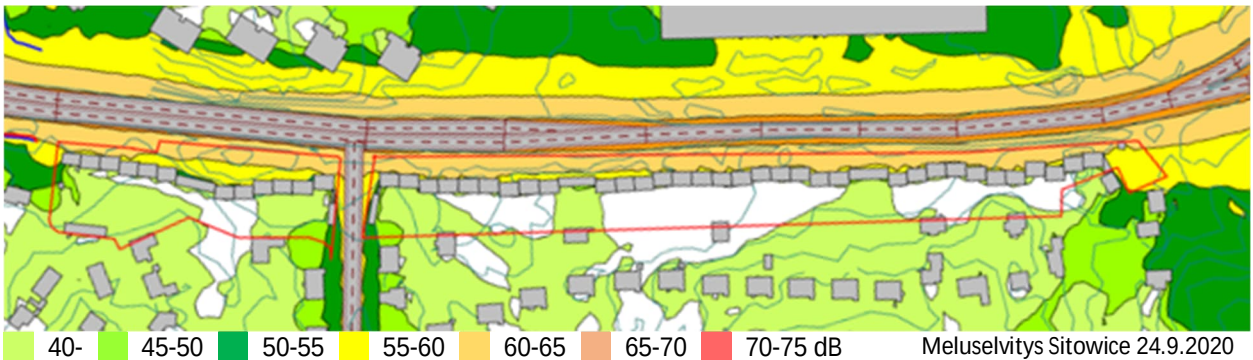
- G1. Tonttiliittymä Koivuvaarankujan liikennevaloristeyksessä. Tiemeluselvityksen ennustetilanne, päivä.



- G2. Tonttiliittymä Koivuvaarankujan liikennevaloristeyksessä. Tiemeluselvityksen ennustetilanne, yö. Uusi tonttiliittymä syö vilkkaan Rajatorpantien kapasiteettia ja sijoittuisi tontin puolella rinteeseen. Tonttiliittymä Vieteritielle on toimiva ja meluntorjunnankin kannalta parempi.

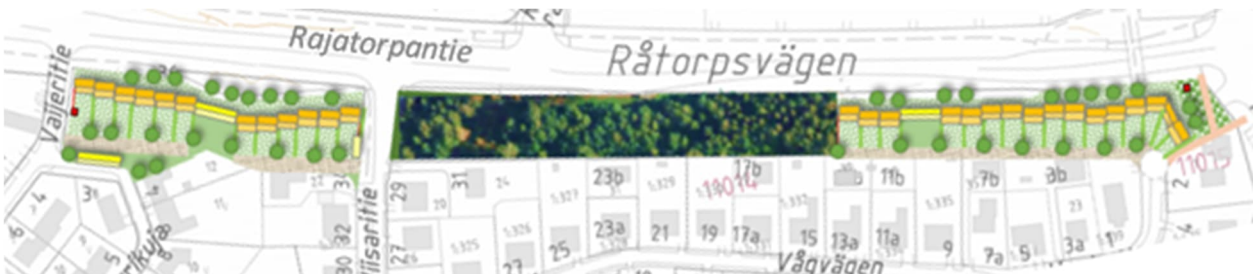


H1. Ylikulkusilta purettu, rakentaminen Köysikujalle asti. Tiemeluselvityksen ennustetilanne, päivä.



H2. Ylikulkusilta purettu, rakentaminen Köysikujalle asti. Tiemeluselvityksen ennustetilanne, yö.

Melukarttojen liikenne-ennuste ei kuvaakaan tiettyä vuotta, vaan ennustetilannetta (16 300 ajon/vrk), jossa liikenne olisi vilkkainta. Kuitenkin MAL 2019-suunnitelman mukaisesti liikenteen hinnoittelu otetaan käyttöön 2030. Rakentaminen tarjoaa meluvallia tehokkaamman meluntorjunnan.



L. Liito-oravan ydinalue suojaviheralueeksi. Kerrosala 4 840 k-m², noin 28 asuntoa, 37 ap. / TKa 30.11.2022

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

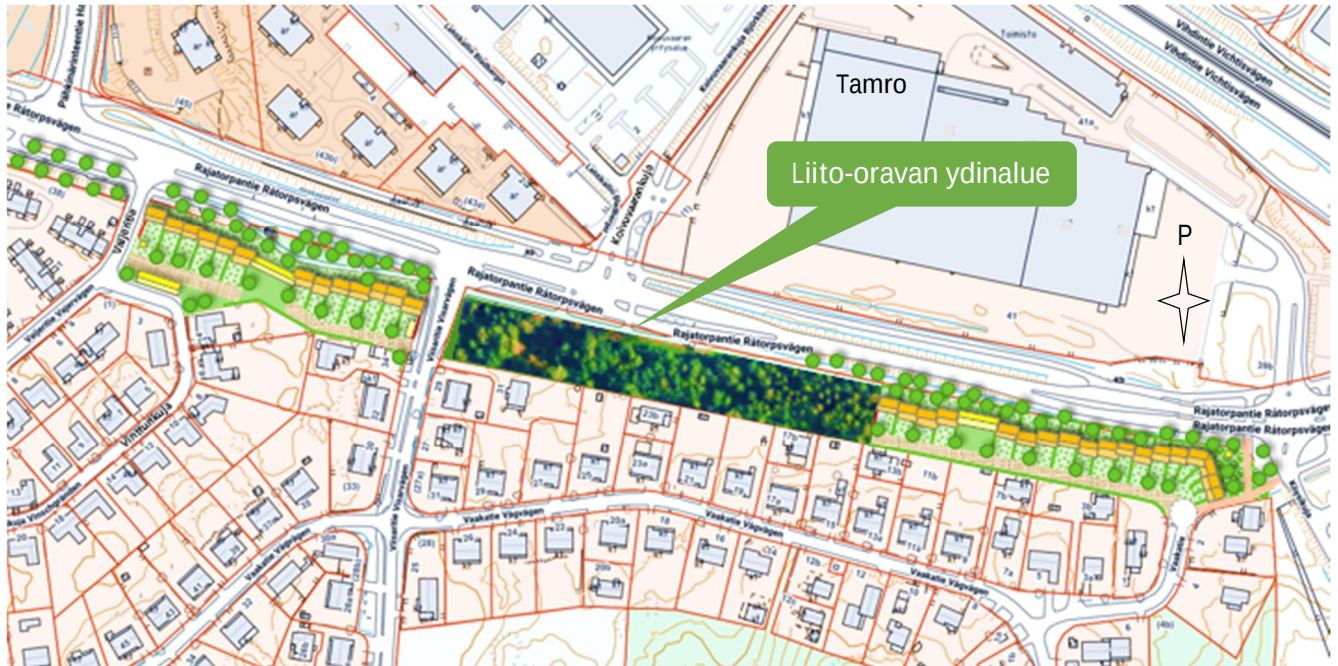
Asemakaavamuutos on laadittu vaihtoehdon L pohjalta, jossa liito-oravien ydinalue jää suojaviheralueeksi ja muu alue rakennetaan. Pientalot sopivat kerrostaloja paremmin viereiseen omakoti-alueeseen ja ovat yleiskaavan mukaisia.

Vaihtoehto tarjoaa pientaloasumista kaupunkikuvan kehittämisvyöhykkeelle ja siltä osin meluntorjunnan eteläpuoleisille tonteille. Omakotialueen suojaaminen tiemelulta rakentamisella on tehokkaampaa kuin meluvallin tai meluidan rakentaminen. Samalla saadaan uusia asuntoja olevien katujen, kunnallistekniikan ja bussirunkolinjojen varrelle ja lähelle palveluja. Uudet asunnot suojataan rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydellä, mikä on normaalia rakennustekniikkaa.

Ylikulkusilta, joka on heikkokuntoinen, liian matala ja jyrkkä, esitetään purettavaksi. Tilalle tulee asuntorakentamista, mikä sekin parantaa meluntorjuntaa Vaakatien itäpäässä. Sillan pohjoispuolella oleva bussipysäkki siirretään lähemmäksi Vihdintietä, joten silta ei enää johda bussipysäkillä. Sillan vieressä on suojatie, jossa on liikennevalot.

Kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja vastaa yhteensovittaen sekä luonnonsuojelun että pientalorakentamisen tavoitteisiin. Liito-oravien reitit on esitetty jäljempänä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva.

TKa 5.12.2022

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos vastaa sekä liito-oravan ydinalueen suojelutarpeeseen että haasteeseen löytää pientalotontteja kaupungin maalta joukkoliikennevyöhykkeiltä ja läheltä lähipalveluja.

Asemakaavamuutoksessa Vaakapuiston puisto- ja lähivirkistysalueet P ja VL muutetaan osin asuinpientalojen korttelialueeksi AP, liito-oravan ydinalueen osalta suojaviheralueeksi EV ja osin katualueeksi. Rajatorpantien jalkakäytävä kulkee jo nyt osin puiston puolella.

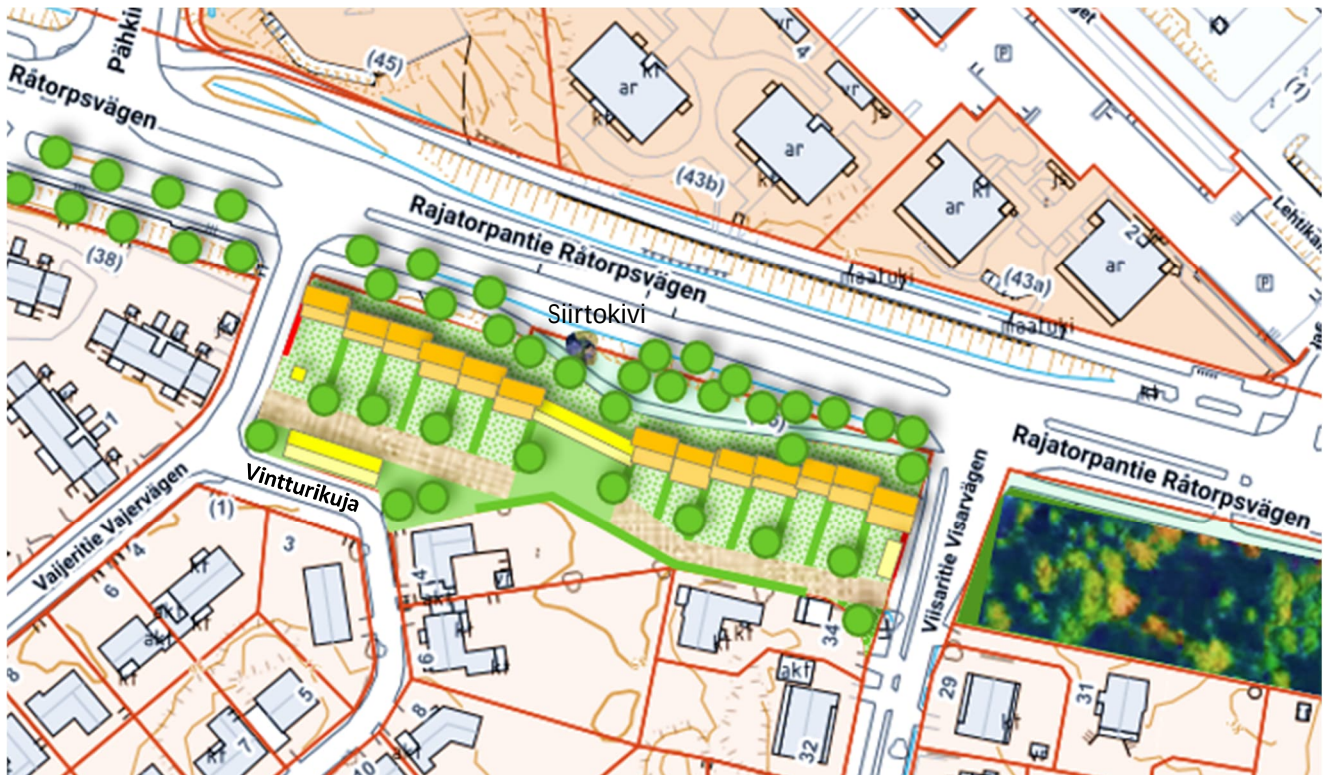
AP-alueelle tulee asuntorakentamista 4 840 k-m² keskimääräisellä tonttitehokkuudella $e = 0,42$, mahdolliset ullakot huomioiden $e = 0,50$. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Ullakoille saa sisustaa asuintiloja, mikä tuottaa isoja perheasuntoja.

Samalla asemakaavasta poistetaan purettavan sillan osalta katualueen ylittävän liikenneväylän merkinnät (y, y/pp) ja lisätään liittymäkielto Rajatorpantien pohjoispuolisille tonteille.

Rakennukset muodostavat yhtenäisen melumuurin ja suojaavat eteläpuolisia pihoja ja omakotitontteja Rajatorpantien tiemeltä. Rakennukset ovat yhtiömuotoisia rivitaloja, jotka näyttävät townhouse-tyyppisiltä yhteen kytketyiltä omakotitaloilta, koska rakennusmassa polveilee ja julkisivujen ja katon värit vaihtelee. Leikki- ja oleskelualueet rytmittävät rakennusmassaa. Melusuojausta täydennetään talousrakennuksin ja kortteleita rajaavilla meluaidoilla.

Autopaikat 1 ap/asunto sijaitsevat kunkin asunnon omalla asuntopihalla. Liikenne hoituu tontin etelärajalla kulkevaa ajoyhteyttä pitkin, jonka varrella on lisäpaikkoja 0,3 ap/asunto. Rajatorpantietä ja ajoyhteyttä rajaavat puurivit tai säilytettävät puuryhmät. Uudet tontit aidataan omakotitontteja vastaan pensasaidalla, jos naapurilla ei ole jo aita.

Suojaviheralue on mahdollista kaavoittaa myöhemmin pientalotonteiksi, kuten liito-oravien suojelu suunnitelmassa on esitetty, edellä olevien luonnosten tapaan, jos liito-oravan ydinalue poistuu.



Läntinen Vaakapuisto.

TKa 5.12.2022

Puiston asemakaavamuutos osin asumiseen

Vanhan rakennuslain (1958) aikana puistojen alaa ei saanut supistaa ilman erityistä syytä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (1999) tätä säädöstä ei enää ole, mutta laki edellyttää, että alueella on riittävästi puistoja. Vantaan yleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi on varattu 28 % kaupungin maa-alasta. Hämevaarassa on useita puistoja, täydennysrakentamisenkin jälkeen 27 % kaupunginosan maa-alasta. Vanha kaavoitustapa on ollut jättää isojen teiden varteen puistoja, vaikka ne ovat meluisia, koska suojaviheralueen merkintää ei ollut käytössä. Nykyinen tehostunut maankäyttötapa on kaavoittaa nämä alueet joko asumiseen tai yritystoimintaan, koska ne eivät sovellu parhaiten virkistykseen. Kaavamuutos perustuu yleiskaavaan (Kv 25.1.2021).

Kaavaan on lisätty kaupunkiympäristölautakunnan 17.1.2023 pöytäkirjalausumassa esitetty kaavamääräys: "Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon liito-oravien ekologisten reittien turvaamiseksi sekä rakentamisen hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Tontilla jo sijaitsevia puita tulee korvata istutuksin vain, kun se on rakentamisen kannalta välttämätöntä."

Kevyen liikenteen sillan poistaminen

Rajatorpantien ylittävä kevyen liikenteen silta alkaa olla peruskorjauksen tarpeessa. Sillan pituusgeometria on jyrkkä eikä houkuttele sillan ylitykseen. Eteläpäässä pyörätie päättyy hieman yllättäen Vaakatien risteykseen. Lisäksi sillan alituskorkeus on matala ja silta on varustettu 4,4 m kyltein ja huomioraidoilla. Rakenteeseen on törmätty useampaan otteeseen, koska palkin alapinta on lohkeillut. Aivan sillan vieressä on valo-ohjattu suojatie. Siksi Vaakatien kevyt liikenne ohjataan käyttämään valoristeystä eikä siltaa uusita. (Ville Mikander 19.2.2020)

Laskennassa sillan käyttö oli hyvin vähäistä

- 24.5.2021 klo 15–17 oli 7 kulkijaa (puolipilvistä 15–20 °C),
- 25.5.2021 klo 7–9 oli 8 kulkijaa (aurinkoista 15 °C), molemmat suunnat yhteensä.

Tonttijako

Asemakaavamuutos sisältää sitovan tonttijaon. Tontteja palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti (MRA 37 §).



Itäinen Vaakapuisto.

TKa 5.12.2022

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksiä annetaan katoista, julkisivuista, pihoista, vihertehokkuudesta, hulevesistä ja ääneneristävyydestä. Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään myös rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä meluselvitys ja hulevesisuunnitelma.

4.3 ALUEVARAUKSET

AP, asuinpientalojen korttelialue

Rakennukset ovat rivitaloja, jotka näyttävät townhouse-tyyppisiltä omakotitaloilta, koska rakennusmassa polveilee ja asuntojen julkisivut ja katot ovat erivärisiä. Päätyjulkisivut ovat punatiiltä, kuten Vaakatiellä ja Viisaritiellä. Punatiilipäädyt liittyvät myös Vajertien punatiilitaloihin.

Rakennukset suojaavat eteläpuolisia pihoja ja omakotitontteja Rajatorpantien tiemelulta. Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Leikki- ja oleskelupihat rytmittävät talojonoa. Melusuojausta täydennetään kortteleita rajaavin talousrakennuksin ja meluaidoilla.

Tonttien pinta-alaksi tulee 11 445 m², rakennusoikeudeksi 4 840 k-m² ja keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi $e = 0,42$, mahdolliset ullakot huomioiden $e = 0,50$. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Ullakoille saa sisustaa asuintiloja, mutta kattolyhyt eivät saa katkaista räystästä. Taloista tulee olla pääsisäänkäynti talon molemmille puolille. Parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa talon eteläpuolelle ja ne tulee lasittaa. Talon pohjoispuolelle tulee sijoittaa pieniä sisääntulokatoksia.

Kullakin asuntopihalla on 1 ap/asunto. Lisäksi 0,3 ap/asunto on tontin ajoyhteydellä, jota reunustavat pienpuut tai säilytettävät puuryhmät. Rajatorpantien varteen istutetaan puurivi tai säilytettään puuryhmiä. Uudet tontit aidataan nykyisiä omakotitontteja vastaan pensasaidalla niiltä osin, kun aitaa ei ole. Vihertehokkuus on 0,9. Tarkemmat kaavamääräykset jäljempänä.

EV/s, suojaviheralue, jolla ympäristö on säilytettävä

Alueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), määräykseen liito-oravasta. Tämä on liito-oravien suojelusuunnitelman mukainen liito-oravien ydinalue, luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka. Tarkemmin s. 6–7.

Katualueet

Rajatorpantien kevyen liikenteen raitti sijoittuu osin puistoista katualueiksi muuttuville alueille.

Teräsköydentien (nyt Köysikujan) ja Vaijeritien muuntajat kaapeleineen sijoittuvat katualueille. Vaakatien itäpäässä kevyen liikenteen yhteys siirretään olevien kaapelien päälle Painopolun jalan- kulkupyöräilykadulle. Tällöin tonttimaa kasvaa.

Rajatorpantieltä puretaan kevyen liikenteen silta, joka on huonokuntoinen, matala ja jyrkkä. Se vie pysäkillä, joka siirretään lähemmäksi Vihdintien risteystä, ja sitä käytetään koulutienä, mutta sillan käyttö on vähäistä. Vieressä on esteetön liikennevaloylitys. Siksi katualueelta poistetaan y ja y/pp -merkinnot ja niiden sijaan asetetaan liittymäkielto kortteliin 12202 KTY- ja LPA-alueille.

Tekninen huolto

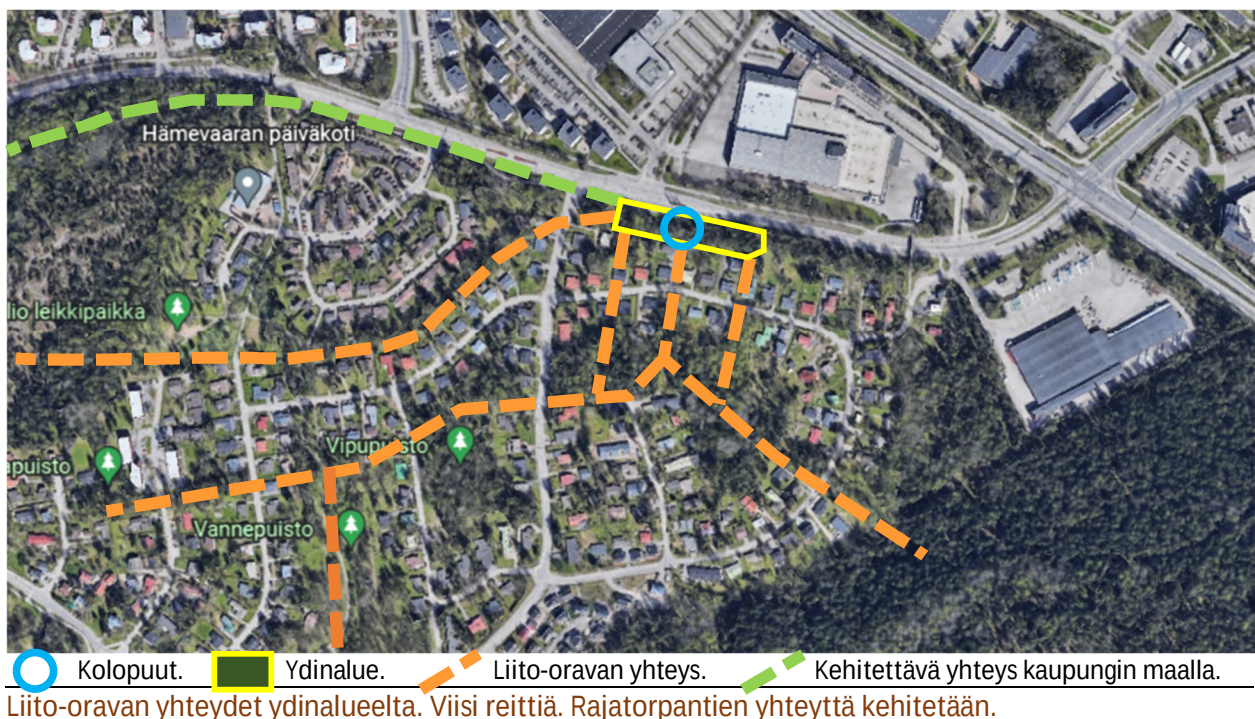
Tontit liitetään nykyiseen HSY:n vesijohto- ja viemäriverkkoon. Tonteille varataan johtorasitteet. Viisaritien hulevesiviemäri korvataan lännestä uudella hulevesiviemäriä (315 M). Hulevesiviemäri jää noin 80 metrin matkalla rasiitteena tontille ja liittyy Vintturikujan hulevesiviemäriin.

Energialaitoksen muuntajat ja niistä lähtevät kaapelit sijoittuvat katualueille. Vaijeritien vieressä sähkökaapeleita tulee siirtää katualueen puolelle.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Itäisessä Vaakapuistossa on liito-oravan ydinalue. Liito-oravien yhteydet hoituvat alla olevan kuvan mukaisesti. Rajatorpantien varteen pystytetään hyppypuiksi kelojuvia (kuva s. 43). Muilta osin luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tällöin menetetään sekametsää ja suoja- viheralueen kaltaista puistoa. Yleiskaavassa se on pientaloaluetta ja kaupunkikuvan kehittä- myshyödyt eikä se ole osa laajempaa viheralueverkostoa. Vain Läntisessä Vaakapuistossa on tal- vellakin tallattu polku, joka johtaa bussipysäkillä. Iso siirtolohkare Rajatorpantien varrella säilyy. Itäisen Vaakapuiston itäosassa on nyt ryteikköä. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnon- mukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska suurin osa tonttien alasta jää rakentamatta.





Kolopuu. / Ramboll 2022

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei heikennetä.

Vaakapuiston kaava turvaa liito-oravan pesäpuiden ja riittävän suojapuuston säilymisen, vähintään säilytettävien pesä- ja kolopuiden ja niitä välittömästi ympäröivän suojapuuston juuristoalueen leveydeltä. Lähin liito-oravan elinympäristöksi tunnistettu metsä-alue on Vaakapuiston eteläpuolella pientaloalueen rajaama metsä Koivuvaaranpuistossa. Alueelta on toimivat kulkuyhteydet laajemmille liito-oravan elinympäristöalueille Koivuvaaranpuistoon ja edelleen Espooseen. Yhteyttä Pöllökallion rinteille parannetaan. Rajatorpantien pohjoispuolelle yhteys on heikko.

Liito-orava voi liikkua Koivuvaaranpuiston metsäalueelle useasta kohdasta pientalotonttien puustoa käyttäen, koska pientalotontteilla on matala tonttitehokkuus $e = 0,20$. Tulevaisuudessa säilyvän

toimivan yhteyden takaamiseksi varmistetaan, että yhteys toteutuu myös Rajatorpantien eteläreunassa kaupungin katupuuston kautta länteen Pöllökallion ydinalueelle säilyttämällä ja istuttamalla kadulla sopivia puita ja kelohonkia. Lisäksi tonteille merkitään istutettava puurivi.

Hulevesiongelman Läntisessä Vaakapuistossa hoidetaan tonttien rakentamisen yhteydessä.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava vastaa kasvavan kaupungin haasteeseen löytää uutta tonttimaata ja täydentää Vihdintien suunnan kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä, lähellä lähipalveluita ja varsin lähellä Myyrmäen keskustaa. Townhouse-tyyppinen rakentaminen sijoittuu omakotitonttien naapuriin suojaviheralueen kaltaiseen puistoon. Yhtiömuotoinen rakentaminen valmistuu nopeasti eikä ole pitkän aikaa rakennustyömaana. Rajatorpantien pohjoispuolella on kerrostaloja ja teollisuusvarasto, joten uusi rakentaminen täydentää kaupunkikuvaa pääkadun varrella yleiskaavan kaupunkikuvan kehittämisvyöhykkeellä. Rakentaminen vähentää omakotitontteilta Rajatorpantien tiemäärää. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Tontit liittyvät valmiisiin katuihin, kunnallistekniikkaan ja palveluihin, joten kaavamuutos on kestävä kehityksen mukainen.

Liikenteelliset vaikutukset

Uusien asuintalojen tuottama liikenne mahtuu hyvin sekä tonttien ajoyhteyksille että katuverkolle eikä korota havaittavasti alueen ekvivalenttia tiemelutasoa. Liikennemäärien lisäys ei ole merkittävä katujen nykyisiin liikennemääriin nähden. Kaava tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä runkobussilinjojen varrella (nyt 300 ja syksyllä 2023 tulevat 520, 530).

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja perheasuntojen tarpeeseen ja tuottaa pientalotontteja, joille on kysyntää. Ne täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja pientalotonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Nykyisten omakotitonttien naapuriin sijoittuu yhtiömuotoista pientalorakentamista, joka kuitenkin rakentamistavaltaan vastaa townhouse-tyyppisiä omakotitaloja. Omakotiasukkaat menettävät viereisen lähimetsän, joka ei kuitenkaan tiemelun vuoksi sovellu parhaiten virkistysalueeksi. Hämevaaraan jää vielä runsaasti puistoja, 27 % maa-alasta. Rakentaminen suojaa omakotitaloja tiemelulta. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaupunki saa maanmyynti- ja verotuloja, joilla järjestetään asukkaiden palvelut. Rakentaminen lisää päivähoito- ja koulupalvelujen kysyntää. Hämevaaraan ja Pähkinärinteelle voidaan rakentaa uusia päiväkotia (Viikatekuja 1, Karhunkierros 4 ja Viisaritie 23b), joista kaksi ensimmäistä on jo suunnitteilla. Rajatorpassa ja Hämeenkylässä on uudet koulut ja Pähkinärinteen koulua voidaan laajentaa.

Taloudelliset vaikutukset

Meluvallin rakentaminen Viisaritieltä Köysikujan sillalle maksaisi noin 910 000 € (2022). Sen sijaan asuntoja kaavoittamalla saadaan meluntorjunta omakotialueen kohdalle ja tonteista saadaan kaupungille maanmyyntitulo arviolta 3 000 000 € (636 €/k-m², 2022).

Ilmastovaikutukset

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä sekä rakentamisen että käytön aikana mm. lämmityksen ja liikenteen vuoksi. Vantaalla on kuitenkin tarve uusille asunnoille. Asemakaavamuutos tukee resurssiviisautta sijoittamalla olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikenteen runkoyhteyksien varrelle tehokkaalla korttelirakenteella. Kaavamääräyksillä edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta. Vihertehokkuuden avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla. Rakennusten kattolappeet ovat etelän suuntaan ja katot jyrkkiä, jolloin voidaan hyödyntää hyvin aurinkoenergiaa. Lisäksi tonteilla voidaan hyödyntää hyvin kaukolämpöä ja maalämpöä. Tontinluovutusehdoissa kaupunki voi edellyttää kestävä kehitystä tukevia ratkaisuja, kuten A-energialuokkaa ja sähköautojen latauspisteitä.

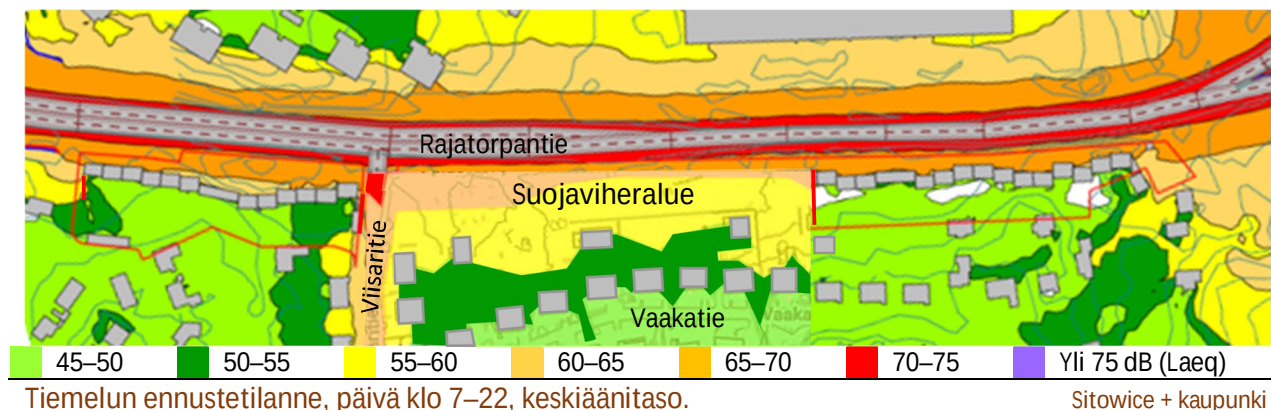
Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä ja ne on tutkittu yleiskaavassa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tiemeluennusteen keskiäänitasot ovat rakennusten pohjoispuolisilla julkisivuilla päivällä 56–68 dB (klo 7–22) ja yöllä 49–61 dB (klo 22–7). Eteläisivuilla vastaavat arvot ovat päivällä 46–53 dB ja yöllä 41–53 dB. (Sitowice Oy 24.9.2020)

Ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on laskeutumisvyöhykkeellä ΔL 35 dB ja lentomelu-
vyöhykkeellä L_{den} 50–55 dB muutoin ΔL 32 dB. Ääneneristävyysvaatimus Rajatorpantien tiemelua vastaan on ΔL 33 dB. Asemakaavaan annetaan lento- ja tiemelua vastaan 35 dB ääneneristävyysvaatimus, joka huomioi myös Teräsköydentien bussivarikon ja yleiskaavan pikaraitiotien.

Rajatorpantien julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen 66–68 dB vuoksi kaavassa määrätään, että parvekkeita, kuisteja ja terasseja saa sijoittaa vain asuintalon eteläpuolelle ja ne on lasitettava. Nämä suositellaan lasitettaviksi, kun keskiäänitaso on 53 dB. Lasitus parantaa parvekkeen, kuistin ja terassin viihtyisyyttä ja käytettävyyttä lentomelualueella. Kun julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulisi asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneistot), mikä syntyy ilman muuta rivitaloissa.



Uudet asuintalot alentavat eteläpuolisen alueen melutasoa. Suojaviheralueella ei ole meluestettä.

Uusien rakennusten eteläpuolisilla pihoilla lentomelutaso on alle 55 dB ja tiemeluennusteen keskiäänitasot ovat päivällä 44–57 dB ja yöllä 37–50 dB, joten kaavan mukaisella rakentamisella pihoiden muodostuu ohjearvojen mukaiset leikki- ja oleskelualueet.

Suojaviheralueen kohdalla Vaakatien nykytonttien tiemelutasot ovat päivällä 45–60 dB ja yöllä alle 51 dB. Joka tontilla on oleskelualue, jossa tiemelutaso on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.

Pienhiukkasten minimietäisyys (ELY 2/2015) ajoradasta asuintaloihin toteutuu molemmilla ennusteliikennemäärillä 12 000 ajon/vrk ja 16 300 ajon/vrk (2050), koska talojen etäisyys ajorataan on vähintään 11,5 m. Lisäksi ajoradan ja talojen väliin istutetaan puita.

Hulevesien viivyttämisestä ja johtamisesta annetaan kaavamääräyksiä ja niistä määrätään myös rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Koivuvaara/Björkberga lohkottiin Hämeenkylässä Nedre Labbaksesta 1959. Alue on ollut Hämeenkylässä takamaata. Aiemmin oli kaavoitettu *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972), joka liittyy läheisiin Espoon 1950-luvun Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. *Vaara*-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa kaavoittaessa 1950-luvulla maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913–77), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava *vaara*-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaarapaikannimiä esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä käytettiin sanoja *mäki* ja *kallio*, ruotsiksi *back(en)* ja *berg(et)*. Ruotsinkielisissä luontonimissä on *-et*, mutta asutusnimissä murteellinen *-a*.

Vaakatie (1957) / *Vågvägen* (1966), *Vaakapuisto/Vågparken* (1981), *Vaijeritie/Vaijervägen* (1981), *Viisaritie/Visarvägen* (1966) ja *Vintturikuja/Vinchgränden* (1981) liittyvät v-alkuisten työkalujen aihepiiriin. *Rajatorpantie/Råtorpsvägen* (1968) nimettiin uuden kerrostaloalueen mukaan. *Vaakapuisto/Vågparken*, jää elämään suojaviheralueen nimeksi.

Vaakapiha/Våggården, on korttelin 11014 ajoyhteys, jolta voidaan antaa osoitteita. (Nr 16.4.2018)

Painopolku/Viktstigen, on jalankulkukatu Vaakatien itäpäässä. Helsingissä on jo Vaakapolku ja Punnuspolku. (Nr 8.9.2020)

Teräsköydentie/Stålvajersvägen, 1986 Köysikuja/Repgränden, joka on myös Helsingissä. 2017 annettiin nykyinen nimi, joka ei ole tullut vielä käyttöön. Tähän sijoittui 1957 Teräsköysi Oy, nimi siitä. Yritys perustettiin 1936 Helsingissä ja toimi aluksi Pitäjänmäellä. Nykyinen teollisuusrakennus valmistui 1969. Toiminta siirtyi 1988 Espoon Juvanmalmille. (Nr 2.10.2017)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan ja toteutetaan yhtiömuotoisesti, kun kaava on tullut voimaan. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §). Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
	suunnitteluharjoittelija	Anniina Jokinen
Kaupunkimittaus	paikkatietoinsinööri	Markus Kalso
Kiinteistöt ja tilat	kiinteistöjohtaja	Antti Kari
	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	maankäyttöinsinööri	Juho Lumme
	maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
	projektijohtaja	Sirkku Wallin
Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	liikenneinsinööri	Markku Hainari
	liikenneinsinööri	Santtu Bussian
	liikenneinsinööri	Joonas Stenroth
	liikenneinsinööri	Marjut Viljanen
	liikennetietoasiantuntija	Suvi Rytönen-Halonen
	silta-asiantuntija	Ville Mikander
	vesihuollon suunnittelupäällikkö	Harri Keinänen
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Marja Kivelä
	suunnitteluinsinööri	Antti Auvinen
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen
Rakennusvalvonta	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
Talouspalvelut	palveluverkkoasiantuntija	Satu Turunen
Toimitilajohtaminen	hankekehitysarkkitehti	Merja Ryytty
Yleiskaavoitus	yleiskaava-arkkitehti	Virpi Mamia
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	yleiskaavasunnittelija	Jonna Kurittu
	yleiskaavasunnittelija	Paula Kankkunen
	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen
	ympäristösuunnittelija	Ari Pietilä
Uudenmaan ELY-keskus	ylitarkastaja	Tuomas Autere
	ylitarkastaja	Tuomas Lahti
Vantaan Energia Oy		Antti Hartikainen
Faunatica Oy*	Henna Makkonen	
Sitowice Oy*	Tiina Kumpula, Kirsi-Maarit Hiekka	
Ramboll Finland Oy*	Elina Vainikainen, Jani Järvi, Matti Pönkänen, Mervi Kokkila, Satu Laitinen	

*) Kaupungin konsultteja.

Vantaa 21.3.2023

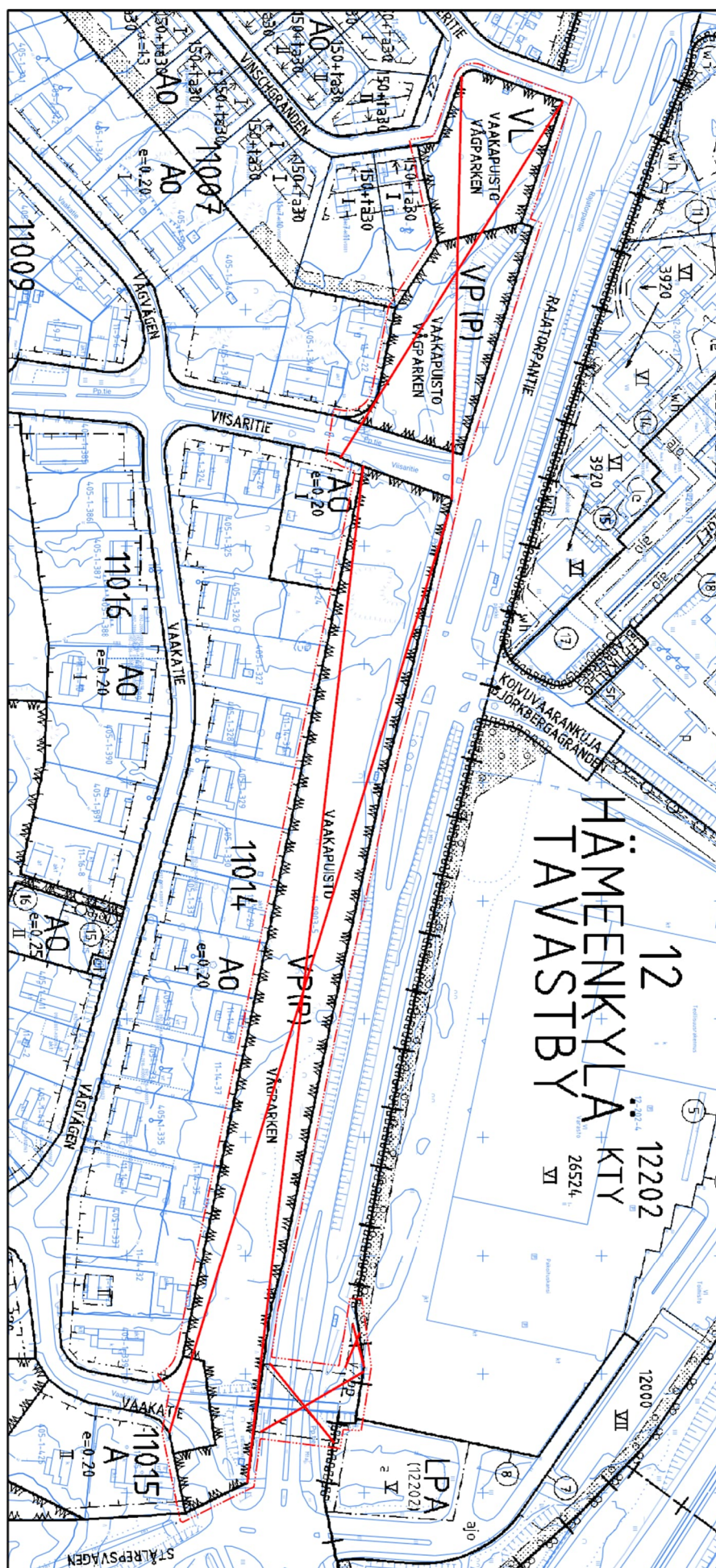
VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 3122 132



P

POISTETTAVAT MERKINNÄT

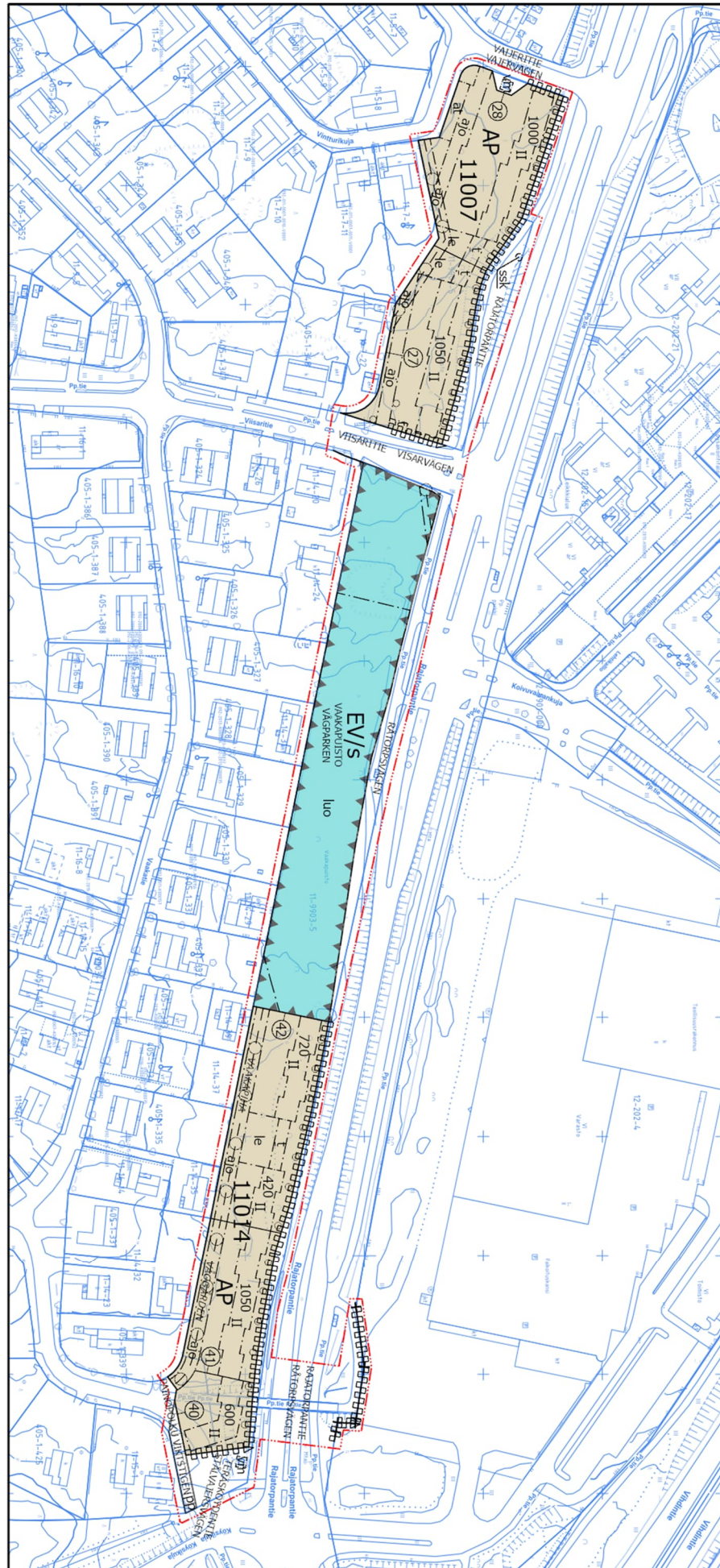




P

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 25 50 100 Metriä



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002398	21.3.2023
Vantaan kaupunki	Vanda stad
VAAKAPUISTO	VÅGPARKEN
Kaupunginosa 11, Hämevaara	Stadsdel 11, Tavastberga
Asemakaavan muutos	Ändring av detaljplanen
Osat kortteileista 11007 ja 11014 sekä katu- ja erityisaluetta.	Del av kvarteren 11007 och 11014 samt gatu- och specialområde.
Tonttijako	Tomtindelning
Osat kortteileista 11007 ja 11014.	Del av kvarteren 11007 och 11014.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Asuinpientalojen korttelialue. Yleistä Rakennus on massoiteltava lyhyihin osiin niin, että syntyy vaikutelma omakotitaloista. Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus. Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja. Asunnoista tulee olla pääsisäänkäynti talon molemmille puolille, pohjoispuolella kevyen liikenteen raitille. Korttelissa 11014 jokaiselle asunnolle on annettava oma osoitenumero Vaakapihalta. Rakennusoikeus Asuinrakennusten ullakoille saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Välipohja tulee mitoittaa sille. Rakennusalan saa ylittää vähäisesti asuntojen kokojen vuoksi, jos rakennuksen rytmitys ja vaihtelevuus säilyy. Asemakaavassa esitetyt talousrakennukset on rakennettava, ne saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Katto Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 – 1:1. Rakennusten harjakorkeuden Rajatorpantien puoleisilla rakennusaloilla tulee olla vähintään 4,5 metriä. Rakennuksissa tulee olla tiilikatto ja maalarinvalkoiset avoräystäät. Tiilikaton värin tulee vaihdella asunnoittain, mutta se ei saa olla musta. Julkisivut Julkisivujen tulee olla värikkäitä, punaisia, ruskeita, oransseja, keltaisia, vihreitä ja sinisiä, osin vaaleita, osin tummia, ei mustia, ei valkoisia eikä harmaita. Julkisivuissa tulee käyttää runsaasti ja vaihtelevasti useita eri värejä niin, että kokonaisuus on värikäs ja väri vaihtuu jokaisen asunnon kohdalla. Ullakkokerrokseen ei saa rakentaa ulkotiloja eikä parvekkeita. Ikkunalyhyt eivät saa katkaista talon räystästä. Ikkunalyhtyjen katon tulee kallistua eteen tai sivuille ja niiden korkeus saa olla enintään 1,6 metriä. Ikkunalyhtyjen leveys ei saa ylittää 3,0 metriä eikä etäisyyden toisiinsa alittaa 2,4 metriä. Ikkunalyhtymääräykset eivät koske poikkipäättyjä.	Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för småhus. Allmänt Byggnaden ska gestaltas så att den delas in i korta delar för att ge intryck av egnahemshus. Byggnadsytans hela längd ska användas för byggande. Byggnaderna ska vara arkitektonisk högklassiga och i fasaderna ska högklassiga material användas. En huvudingång ska finnas från bostäderna till båda sidor av huset, på norra sidan till gå- och cykelvägen. I kvarteret 11014 ska varje bostad ges ett eget adressnummer från Vaggården. Byggrätt På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna, oberoende av byggnadsrätten och våningstalet. Mellanbotten ska vara dimensionerad för den. På grund av bostädernas storlek får en mindre överskridning av byggnadsytan göras om rytmen och variationen i byggnaden bevaras. De ekonomibyggnader som föreslagits i detaljplanen ska byggas, de får byggas utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen. Tak I byggnaderna ska sadeltak användas, taklutningen ska vara 1:1,5 – 1:1. Byggnadernas åshöjd på byggnadsytor som ligger på Råtorpsvägens sida ska vara minst 4,5 meter. Byggnaderna ska ha tegeltak och målarvit öppen takfot. Färgen på tegeltaket ska variera från lägenhet till lägenhet, men den får inte vara svart. Fasader Fasaderna ska vara färggranna, röda, bruna, orange, gula, gröna och blåa, delvis ljusa, delvis mörka, varken svarta, vita eller gråa. I fasaderna ska ett stort antal färger i varierande grad användas så att helheten är färggrann och fasaden skiftar färg vid varje bostad. I vindsvåningen får ej byggas uterum eller balkonger. Fönsterkuporna får ej vara utformade så att de skär igenom husets taksägg. Fönsterkupans tak ska luta framåt eller åt sidorna och ha en bygghöjd på högst 1,6 meter. Bredden på fönsterkuporna får ej överstiga 3,0 meter och avståndet mellan dem får ej underskrida 2,4 meter. Frontspiser innefattas ej av bestämmelser för takkupor.

Ikkuna-aukkojen tulee olla pystysuuntaisia tai neliömäisiä.

Asuinrakennusten päätyjulkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä.

Korttelissa 11014 päätyseinä suojaviheraluetta vastaan tulee rakentaa tontin rajalle paloseinäksi eikä siihen saa rakentaa ovia, ikkunoita, aukkoja tai muita rakenteita, jotta suojaviheralue voidaan myöhemmin kaavoittaa asuinkortteliksi rakennukseen kiinni.

Julkisivuovia tulee olla kullakin tontilla vähintään viittä eri tyyppiä.

Parvekkeita, kuisteja, autokatoksia, viherhuoneita ja terrasseja saa rakentaa vain asuintalon eteläpuolelle ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeet, kuistit ja terassit on lasitettava.

Rakennuksen pohjoispuolella tulee olla jokaiselle asunnolle pieni sisääntulokatos.

Parvekkeet ja kuistit saavat olla pituudeltaan enintään puolet asunnon pituudesta.

Asuntojen ääneneristävyyks on lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Piha

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja oma pihaaisuus, joka on rajattava pensasaidalla.

Tontti tulee aidata eteläpuoleisia tontteja vastaan vähintään 1,0 metrin korkeaksi kasvavalla pensasaidalla, jos naapurilla ei ole lauta- tai pensasaitaa.

Korttelissa 11007 piha tulee suojata Viisarietietä ja Viisaritietä vastaan rakennuksen tai 2,0 metriä korkealla puisella meluaidalla, paitsi ajoliittymän tai muuntajan kohdalla ja niistä etelään.

Korttelissa 11014 piha (ei ajoyhteys) tulee suojata suojaviheraluetta vastaan tilapäisellä 2,0 metriä korkealla puisella meluaidalla, jonka saa purkaa, kun suojaviheralue on asemakaavoitettu asuinkortteliksi.

Tontilla olevan 5,5 metriä leveän ajoyhteyden pohjoisosaan on sijoitettava vähintään 1,5 metriä leveä kivetty kaista ensisijaisesti jalankulkua varten.

Tontilla olevan ajoyhteyden pohjoispuolella on säilytettävä puita ja/tai istutettava rivi pienpuita.

Korttelissa 11014 ajo- ja jalankulkuyhteys tulee järjestää yhteisesti tarvittaessa myös myöhemmin suojaviheralueen paikalle kaavoitettaville asuintonteille.

Rajatorpantien eteläpuolella tulee säilyttää ja/tai istuttaa puurivi tai puuryhmiä.

Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon liito-oravien ekologisen reitin turvaamiseksi sekä rakentamisen hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Tontilla jo sijaitsevia puita tulee korvata istutuksin vain, kun se on rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Korttelissa 11007 ja 11014 leikki- ja oleskelualue tulee järjestää koko AP-korttelialuetta varten.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Hulevedet on viivytettävä ja hallittava korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Tonttien tulee huolehtia ympäröiviltä alueelta tulevien vesien kulkeutuminen yleiseen hulevesiverkostoon.

Vain ajoyhteys saa olla asfaltoitu, kaikki pysäköintipaikat ja kulkutiet asunnoille on kivettyä.

Autopaikkoja on varattava jokaiselle asuntopihalle 1 ap / asunto ja tontin ajoyhteysalueelle vähintään 0,3 ap / asunto.

Korttelissa 11014 autopaikat saa järjestää tonttijaosta riippumatta.

Fönsteröppningarna ska vara vertikala eller kvadratiska.

Bostadshusens gavelfasader ska bestå av röttegel som murats på platsen.

I kvarter 11014 ska gavelväggen mot det skyddsgrönområdet byggas på tomtens gräns som brandvägg och dörrar, fönster, öppningar eller andra strukturer får inte byggas i den, så att det skyddsgrönområdet kan avgränsas till bostadskvarter kopplad till byggnaden senare.

På varje tomt ska det finnas minst fem olika typer av fasaddörrar.

Balkonger, verandor, täckta bilplatser, grönnur och terrasser får byggas endast söder om bostadshuset och de får placeras utanför byggnadsytan.

Balkonger, verandor och terrasser ska vara inglasade.

Det ska finnas ett litet entrétak för varje bostad på byggnadens norra sida.

Balkonger och verandor får inte överstiga hälften av bostadens längd.

Bostädernas ljudisolerings mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.

Gårdsplan

Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som är så stor som möjligt och den ska avgränsas med en häck.

Tomten ska inhägnas mot tomtarna på södra sidan med häck som blir minst 1,0 meter hög, om grannen inte har ett staket eller en häck.

I kvarteret 11007 gården ska skyddas mot Vajervägen och Visarvägen med byggnader eller ett 2,0 meter högt bullerstaket av trä, förutom vid utfarten eller transformatorn och söder om de.

I kvarter 11014 ska gården (ingen körförbindelse) skyddas mot skyddsområdet med ett tillfälligt 2,0 meter högt bullerstaket i trä, som får demonteras när skyddsgrönområdet är stadsplanerad till bostadskvarter.

I norra delen av den 5,5 meter breda körförbindelsen på tomten ska ett minst 1,5 meter brett fält placeras, främst för gångtrafik.

På norra sidan av körförbindelsen på tomten ska träd bevaras och/eller en rad småträd planteras.

I kvarter 11014 ska kör- och gångförbindelsen ordnas vid behov senare gemensamt även för att bostadstomtarna ska planläggas på skyddsgrönområdet.

Söder om Råtorpsvägen ska en trädad eller trädgrupper bevaras och/eller planteras.

Befintliga träd ska bevaras så mycket som möjligt för att skydda flygekorrens ekologiska vägar och för att minimera byggandets koldioxidavtryck. Träd som redan finns på tomten ska ersättas med planteringar endast när det är nödvändigt för byggandet.

I kvarter 11007 och 11014 ska ett lek- och utevistelseområde anordnas för hela AP-kvartersområdet.

Gröneffektiviteten ska vara minst 0,9.

Dagvatten ska försenas och hanteras i kvartersområdet oavsett tomtens uppdelning. En ansökan om bygglov måste åtföljas av en kvartersspecifik dagvattenplan. Landskapsbyggandet ska kopplas tekniskt och funktionellt till dagvattenhantering.

Tomterna ska ta hand om överföringen av vatten från omgivningen till det allmänna dagvattennätet.

Endast körförbindelsen får vara asfalterad, alla parkeringsplatser och gångvägar till bostäderna ska stenläggas.

Bilplatser ska reserveras för varje bostadsgård 1 bp / bostad och för tomtens körförbindelseområde minst 0,3 bp / bostad.

I kvarter 11014 får parkeringsplatser anordnas oavsett tomtindelning.

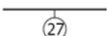
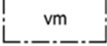
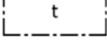
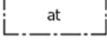
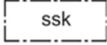
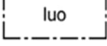
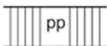
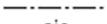
Skyddsgrönområde, där miljön ska bevaras.

Stadsdelsgrens.

Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaupunginosan raja.



	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄMEV	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
11007	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RAJATORPANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
VAAKAPIHA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
420	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.
at	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och förvaringsplats för bil får placeras.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som ska bevaras/planteras.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	Kallt berg eller flyttblock som ska bevaras.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähtämispaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndets åldersstruktur och förhållandet mellan olika träddarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig. En för flygekorren lämplig förbindelseled ska bevaras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Område där miljön ska bevaras.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

För kvarteren på denna detaljplans område ska 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}

A)

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.12.2022
Kaavan nimi	002398 Hämevaara 11 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002398
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4054	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4054

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4054	100,0	4840	0,20	0,0000	4840
A yhteensä	1,1445	47,6	4840	0,42	1,1445	4840
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-2,1276	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5569	23,2	0		0,2791	0
E yhteensä	0,7040	29,3	0		0,7040	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4054	100,0	4840	0,20	0,0000	4840
A yhteensä	1,1445	47,6	4840	0,42	1,1445	4840
AP	1,1445	100,0	4840	0,42	1,1445	4840
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-2,1276	0
VP	0,0000		0		-1,8432	0
VL	0,0000		0		-0,2844	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5569	23,2	0		0,2791	0
Kadut	0,5367	96,4	0		0,2589	0
Kev.liik.kadut	0,0202	3,6	0		0,0202	0
E yhteensä	0,7040	29,3	0		0,7040	0
EV	0,7040	100,0	0		0,7040	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAMUUTOS 002398 VAAKAPUISTO, HÄMEVAARA

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavan muutos-ehdotuksesta 002398 Vaakapuisto. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi.

Lausuja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Uudenmaan ELY-keskus	Kaava täydentää yhdyskuntarakennetta. Hulevesien hallintaan kiinnitettävä huomiota. Kaavaan merkittävä EV/s, alue, jolla ympäristö säilytetään, sekä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka.	Lisätty EV-kaavamerkin-tään /s, alue, jolla ympäristö säilytetään.

UUDENMAAN ELY-KESKUS**Lausunto**

"Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vaakapuiston asema-kaavan muutosehdotuksesta (nro 002398)."

1.

"Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on Vantaan yleiskaava 2020 mukainen."

2.

"Hulevesien hallinta

Kaava-alue jakautuu Monikonpuron ja Mätäojan (Mätäjoen) valuma-alueiden latvaosille. Hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja johtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota näiden paikoin nykyiselläänkin tulvaherkkien vastaanottavien vesistöjen virtaamien äärevöitymisen hillitsemiseksi. Hulevesijärjestelyjen kokonaisvaltainen suunnittelu ja toteutus on tarpeen myös ympäröivillä alueilla havaittujen hulevesiongelmien poistamiseksi."

3.

"Luonnonsuojelu

Suojaviheralueen osa itäisessä Vaakapuistossa, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue, tulee merkitä suojelun turvaavalla merkinnällä EV/s suojaviheralue, jonka ympäristö säilytetään. Lisäksi kolopuuryhmä tulee osoittaa *s alueen osa* kaavamerkinnällä: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka. Kaavan toteuttamisen yhteydessä on huolehdittava siitä, että Vaakapuiston ydinalueelle säilyy liito-oravan liikkumiseen soveltuvat latvusyhteydet aluetta ympäröiviltä muilta liito-orava-alueilta."

Vastine

1.

–

2.

Vaakapuistossa on hulevesiongelmia johtuen maaperä- ja korkeusolosuhteista. Hulevesien hallinnasta määrätään kaavassa ja rakennusjärjestyksessä. Vantaa on laatinut hulevesiohjelman (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014), joissa on määritelty hulevesien hallinnan periaatteet ja mitoitusohjeet. Rakennusjärjestyksessä (2011) määrätään hulevesien käsittelystä. Alueen toteuttamisessa huolehditaan kaupungin toimintamallin mukaisesti niin, että hulevesien hallinnan nykytila ei huonone asuntorakentamisen ja kunnallistekniikan seurauksena. Rakennuslupiin vaaditaan hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan ympäröivien tonttien nykyinen hulevesien hallinnan toimivuus.

Asemakaavassa määrätään: ”Hulevedet on viivytettävä ja hallittava korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Tonttien tulee huolehtia ympäröiviltä alueelta tulevien vesien kulkeutuminen yleiseen hulevesiverkostoon.”

Mätäojaan johdetaan nykyisin lisävetä Päijännetunnelista, jotta puron virtaama olisi riittävä.

3.

Suojaviheralueen EV-merkintään lisätään /s-merkintä eli alue, jolla ympäristö säilytetään.

Kolopuuryhmän merkitseminen asemakaavaan on ongelmallista, koska kolopuita voi tulla lisää tai liito-oravat voivat siirtyä alueelta pois, jolloin asemakaava ei pysy ajantasaisena. Liito-oravien pesä- ja papanapuut ilmenevät kaupungin ajantasaiselta luontokartalta.

Ehdotetun s-merkinnän sisältö olisi sama kuin jo käytetyn luo-merkinnän: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.”

– Tätä kaavamääräystä on käytetty myös Luhtitien liito-orava-alueen asemakaavassa.

Alueen toteuttamisen yhteydessä järjestetään kaavaselostuksessa esitetty liito-oravan yhteys Rajatorpantien varrella Pöllökallion ydinalueen suuntaan. Reitille istutetaan keloja.

Tavoitteena on muuttaa suojaviheralue yleiskaavan mukaisesti pientalotonteiksi, jos liito-oravat poistuvat alueelta ja alueen suojeluarvot häviävät.

Kaavaan on lisätty myös kaupunkiympäristölautakunnan 17.1.2023 pöytäkirjalausumassa esitetty kaavamääräys: ”Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon liito-oravien ekologisten reittien turvaamiseksi sekä rakentamisen hiilijalanjäljen minimoimiseksi. Tontilla jo sijaitsevia puita tulee korvata istutuksin vain, kun se on rakentamisen kannalta välttämätöntä.”

Tarkistukset

Lisätty EV-alueelle kaavamerkintä /s, alue, jolla ympäristö säilytetään.



13 §

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 §1447 / Klaukkalantie 27 / TLA

VD/88/10.03.00.02/2023

TLA/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 § 1447, jolla evättiin yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentaminen kiinteistölle 416-1-111 osoitteessa Klaukkalantie 27.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 14.12.2022 § 1447, lupatunnus LP-092-2021-08064, on evätty hakemus yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-416-1-111 osoitteessa Klaukkalantie 27.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka on ilmakuvan perusteella maanrakennustoimintaan liittyvää varastointialuetta.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M. Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä M-alue on varattu maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2–5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolmen asuntoa 5–20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai AP-alueille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Yleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikaksi haetun tilan kohdalle pohjoiseteläsuuntainen ekologinen runkoyhteys. Yhteydellä on tarkoitus turvata eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä. Rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111 sisältyy puustoiselta itä- ja koillisosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Haettua suunnittelutarveratkaisua ei myönnetty, koska haettu omakotitalon rakentamisen ei liity yleiskaavamääräyksen mukaisesti maatilatalouteen ja koska yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ei ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä osoittaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.



Hakija on 2.1.2023 jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa haetaan muutosta päätökseen. Muutosta haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin ja 171 §:n 4 momentin sekä vuoden 1983 yleiskaavamääräyksen perusteilla.

Yleiskaavoitus toteaa, että hakemus on evätty, koska juuri muutosvaatimuksessa esitetyissä maankäyttö- ja rakennuslain pykälissä asetetut edellytykset eivät täyty. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Pykälän 2. momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaan poikkeamista ei voida myöntää edellä mainituista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Päätöksessä on perusteltu, että haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että päätöksessä on virheellisesti esitetty haettujen rakennusten kerrosalan määrä. Yleiskaavoitus toteaa, että lupahakemuksen rakennushanketta koskevat kerrosalatiedot eivät vastaa hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa esitettyä kerrosalan määrää. Päätöksen kerrosalatiedot on laskettu asemapiirroksessa esitettyjen rakennusten mittojen mukaisesti, jolloin omakotitalon kerrosala on noin 130 m² ja saunarakennuksen kerrosala on noin 30 m². Rakennusten kerrosalalla ei ole vaikutusta päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että hakijan suvun omistuksessa on myös rakennuspaikaksi haetun tilan viereinen noin 2 hehtaarin suuruinen tila, jolla sijaitsee kaksi omakotitaloa. Hakijan kuuleman mukaan rakennuslupia myönnetään nyt haettua rakennuspaikkaa pienemmillekin tiloille. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, että kun haettu rakentaminen on evätty yleiskaavamääräyksellä, jonka tulisi taata tasapuolinen kohtelu hajarakentamisessa, millä perusteella rakennuslupia alueella myönnetään.

Yleiskaavoitus toteaa, että yleiskaavan määräyksellä on maa- ja metsätalouteen varatuilla alueilla tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevien asuntojen lukumäärä sidottu vuoden 1983 mukaiseen tilajakoon. Kuten päätöksessä on todettu, vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut kahdeksaksi tilaksi, joita ovat myös rakennuspaikaksi haettu tila ja sen naapurissa olevan hakijan suvun omistama tila. Osalla näistä lohkotuista tiloista sijaitsee asuntoja ja osalla ei. Kyseessä



olevalla vuoden 1983 mukaisen tilan alueella voidaan sallia yhteensä kolme asuntoa. Lohkotuilla tiloilla tapahtuneen rakentamisen jälkeen yleiskaavan mukaisesti sallittavia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä eikä niitä voi yleiskaavan toteuttamiselle aiheutuvan haitan takia eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua vaarantamatta lisätä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kuten päätöksessä todetaan, alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista siten, että 2–5 hehtaarin suuruisilla tiloilla voi olla kaksi asuntoa ja että rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee vain yksi asunto, joka ei palvele maa- tai metsätalouden harjoittamista. Lisäksi esitetään, että haettu rakentaminen palvelee maa- ja metsätalouden harjoittamista tilalla, sillä hakija on tontilla toimivan yrityksen Maanrakennus Sillanpää Oy:n osakas. Hakijan mukaan yrityksellä on ollut ennestään toimintaa alueella polttopuiden myynnissä ja hakijan olisi tarkoitus käyttää rakennuspaikkaa keskimäärin 600 kuution polttopuiden tuotantoon vuodessa ja rakennettavan omakotitalon kellaritiloja olisi tarkoitus käyttää polttopuiden ja yrityksen työvälineiden säilöntään. Hakija on täydentänyt oikaisuvaatimustaan tuomalla esille rakennuspaikalla toimivaan yritykseen tulevia uudistuksia. Uutena osakkaana hakija aikoo kehittää yrityksessä energiatehokkaita ja luonnonmukaisia ratkaisuja. Rakennuspaikalle on tulossa alue energiapuille ja luomumullan tuotannolle.

Yleiskaavoitus toteaa, että kuten edellä on mainittu, yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä. Hakemuksen käsittelyn aikana hakijalle on kerrottu, että asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole eikä silloin lupaa rakentamiselle voida myöntää ja mikäli hakija haluaa silti jatkaa hakemustaan, tulee sen liitteeksi toimittaa selvitys tilalla harjoitettavasta maatilataloudesta. Selvitystä ei toimitettu. Oikaisuvaatimuksen jättämisen jälkeen hakija on toimittanut Maanrakennus Sillanpää Oy:n kaupparekisteriotteen, jonka mukaan yhtiön toimiala on maanjalostus, -myynti ja -kaivu, lumenauraus ja -poisvienti, pihaurakat sekä vaihtolavojen vuokraus, kuljetus ja tyhjennys, lavettikuljetukset sekä muuta kuljetukseen liittyviä toimintoja. Yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja osakkeita ja harjoittaa kaikkea kiinteistöihin ja arvopapereihin liittyvää liike- ja kehitystoimintaa.

Yleiskaavoitus toteaa, että sen lisäksi että alueelle voidaan sallia uusien asuntojen rakentaminen vain, jos yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia rakentamismahdollisuuksia on käyttämättä, tulee rakentamisen palvella tilalla harjoitettavaa maatilataloutta. Molemmat edellytykset tulee olla olemassa. Hakijan toimittaman aineiston perusteella kaupunki on katsonut, että hakija ei ole esittänyt riittäviä selvityksiä maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamisesta ja tätä varten tarvittavan rakennuksen tarpeellisuudesta haetulla rakennuspaikalla.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kuten päätöksessä todetaan, rakennuspaikka sisältyy puustoiselta itäosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Hakija esittää, että mikäli rakennuslupa tämän perusteella evätään, niin vaaditaan sen varmistamista, että liito-oravia edelleen elää tontin alueella. Lisäksi hakija esittää, että mikäli rakennuslupa myönnetään, voidaan rakentamisessa ottaa mahdollisten liito-oravien elinympäristön turvaaminen huomioon jättämällä pesäpuiden ympärille hakkaamatonta puustoista aluetta sekä mahdollistaa kulkuyhteydet läheisiin metsiin.

Yleiskaavoitus toteaa, että liito-oravien esiintyminen ja niiden elinympäristölle varattavan alueen raja-
seuraus sekä yleiskaavassa osoitetun ekologisen runkoyhteyden sijainti on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla



kaavoituksella, jolloin voidaan muun muassa laajemmin ratkaista luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 14.12.2022 § 1447,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 14.12.2022 § 1447
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- sijainti- ja ympäristökartta
- oikaisuvaatimus 2.1.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

Asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2021-08064

Kiinteistötunnus 92-416-1-111

Kiinteistön osoite Klaukkalantie 27

Hakija



Toimenpide

Haettu yksiasuntoisen omakotitalon ja saunarakennuksen rakentamista.

Naapurien kuuleminen

Naapureiden kuuleminen ei tarpeen.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 416-1-111 pinta-ala on 2,884 hehtaaria. Tilalla sijaitsee vuonna 2006 valmistunut 170 k-m²:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo ja vuonna 2003 valmistunut 249 k-m²:n suuruinen varastorakennus. Omakotitaloa ja sen piha-aluetta varten on muodostettu 5001 m²:n vuokra-alue. Varastorakennuksen ympäristö on ilmakuva perusteella maanrakennustoimintaan liittyvää varastoaluetta.

Hakemuksessa on esitetty yksiasuntoisen noin 130 k-m²:n omakotitalon ja noin 30 m²:n saunarakennuksen rakentamista tilan koillisosalle.

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikaksi haettu tila sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M. Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä M-alue on varattu maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kolmen asuntoa 5 – 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla, lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttää kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Kaupunginvaltuuston 21.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa alueen maankäyttöön tai asuntojen rakentamista koskeviin määräyksiin ei ole tulossa muutosta. Uusi yleiskaava tulee voimaan tammikuussa 2023.

Yleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikaksi haetun tilan kohdalle pohjois-eteläsuuntainen ekologinen runkoyhteys. Yhteydellä on tarkoitus eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Ekologisen runkoyhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111 sisältyy puustoiselta itä- ja koillisosaltaan liito-oravan elinympäristön rajaukseen. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Yleiskaavakartat ja -määräykset, ekologiset runkoyhteyksivaraukset sekä liito-oravien elinympäristörajaukset ovat katsottavissa osoitteessa www.kartta.vantaa.fi.

Yleiskaavan määräyksellä on M-alueilla sidottu asuntojen lukumäärä vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) tilojen pinta-alan. Tällä pyritään rajoittamaan suunnittelemaa rakentamista ja takaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu hajakentämisessä. Laskennalliseen asuntojen rakentamismahdollisuuteen sisältyy tilalla ennestään olevat asunnot.

Vuoden 1983 mukainen tilan TALLBACKA (416-1-102, lakannut 14.8.1986) pinta-ala oli 10,7 hehtaaria. Yleiskaavamääräyksen mukaisia laskennallisia mahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella 5-20 hehtaarin suuruisella tilalla on kolmen asunnon rakentamiselle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin lohkomisilla jakautunut kahdeksaksi tilaksi, joista yksi on rakennuspaikaksi haettu tila 416-1-111.

Lohkotuilla tiloilla tapahtuneen rakentamisen jälkeen yleiskaavan mukaisesti sallittavia asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan M-alueelle rakentamisen tulee palvella tilalla harjoitettavaa maatilataloutta. Hakija ei ole jättänyt selvitystä tilalla harjoitettavasta maatilataloudesta.

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaisesti poikkeamista ei voida myöntää edellä mainituista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa, koska haettu omakotitalon rakentamisen ei liity yleiskaavamääräyksen mukaisesti maatilatalouteen ja koska yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ei ole jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä osoittaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaaminen.

Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §: 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.
Luonnonsuojelulaki 49 §.
Rakennusjärjestys 28 §.

Päätöksen antaminen

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä

14.12.2022
15.12.2022
16.12.2022
viimeistään 30.12.2022

Lunastus

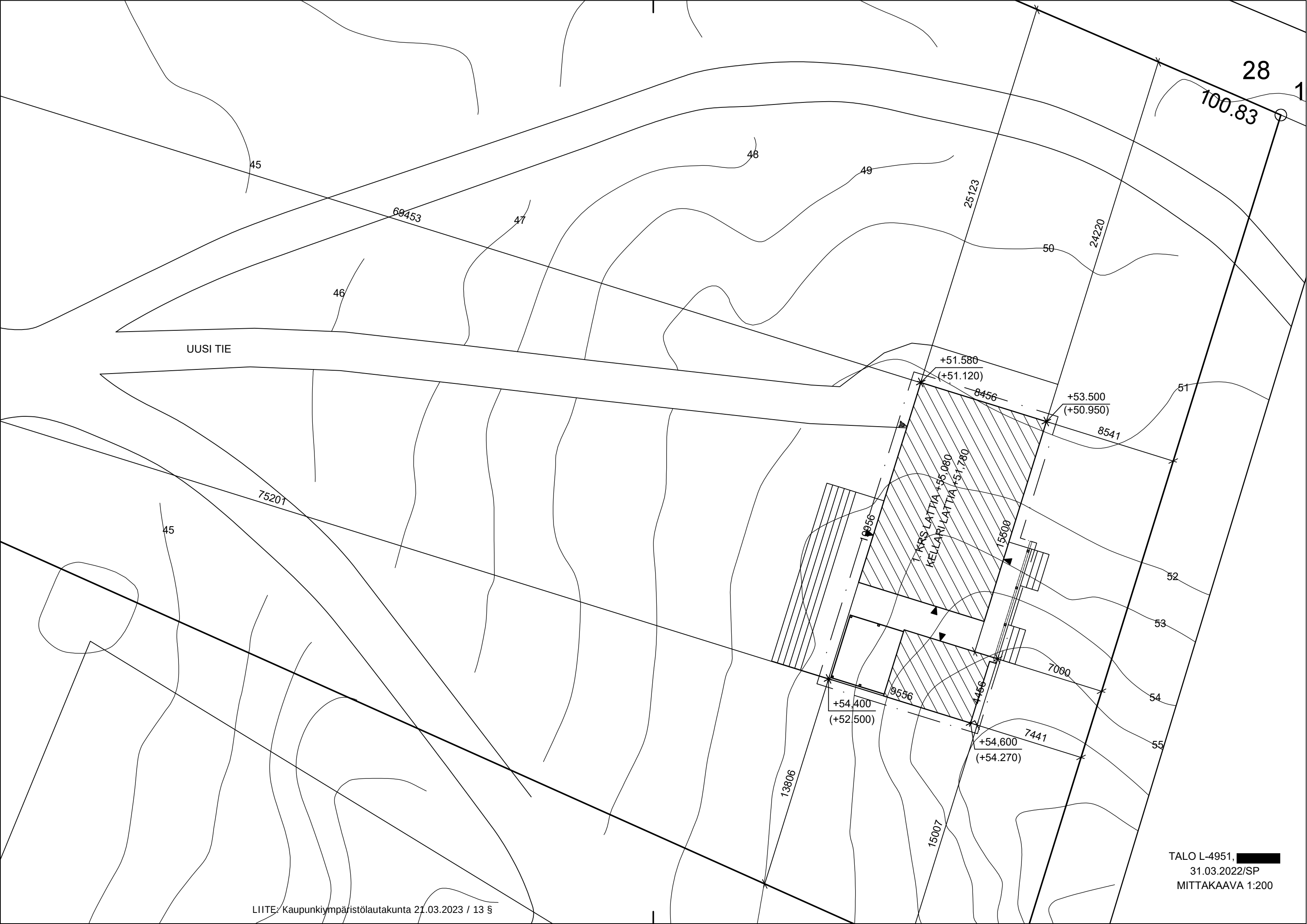
450 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

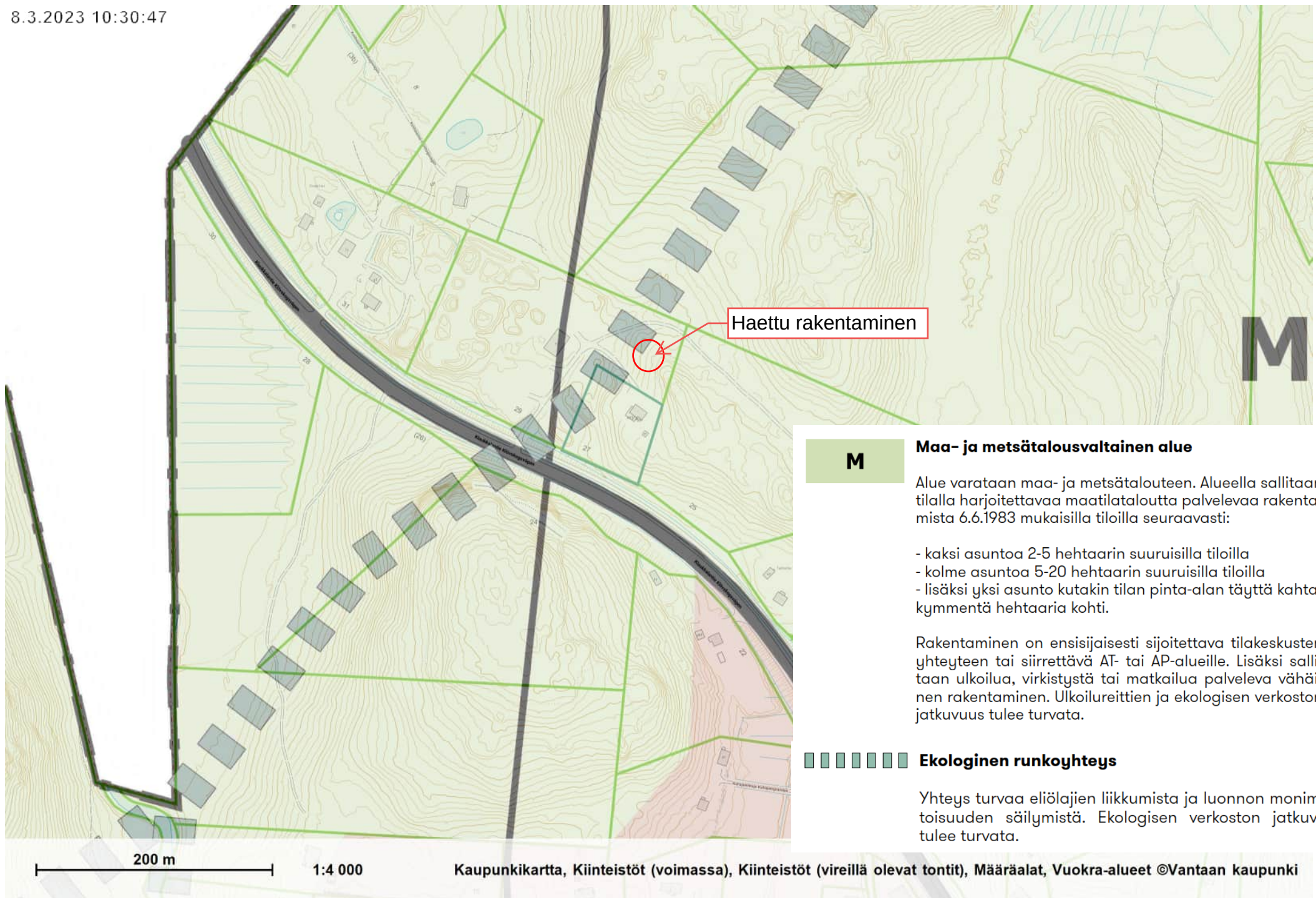
Uudenmaan ELY-keskus

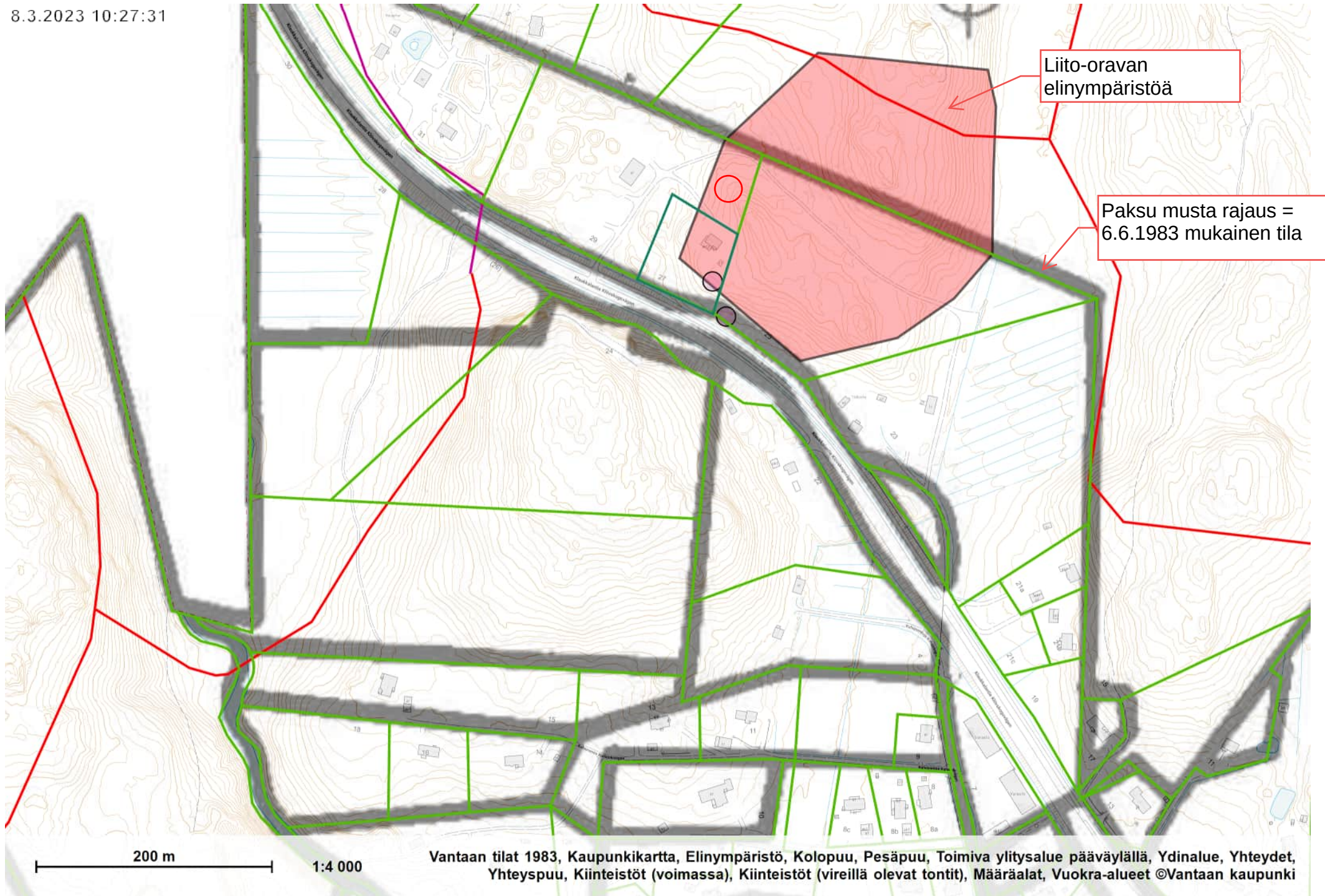


UUSI TIE

1. KRS LATTIA +55.080
KELLARI LATTIA +51.780

TALO L-4951, XXXXXXXXXX
31.03.2022/SP
MITTAKAAVA 1:200





8.3.2023 10:34:19



100 m

1:2 000

Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki



14 § **Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisupäätökseen 1.9.2021 § 1088 / Vantaanreitti 3b / TLA**

VD/9265/10.03.00.02/2021

TLA/KZU/VIK

Vantaanpuistossa sijaitsevalle kiinteistölle osoitteessa Vantaanreitti 3b on haettu suunnittelutarveratkaisua 550 k-m²:n pientuotanto-toimistorakennuksen rakentamiselle. Haettu suunnittelutarveratkaisu on myönnetty yleiskaavapäällikön päätöksellä 1.9.2021 § 1088. Päätöksestä on jätetty neljä oikaisuvaatimusta, joissa vaaditaan, että päätös tulisi kumota. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi oikaisuvaatimukset kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen vastaisesti päätöksellään 30.11.2021 § 10 ja palautti asian uudelleen käsittelyyn. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus ratkaisi asian 7.12.2022. Hallinto-oikeus päätti kumota kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi. Esitetään oikaisuvaatimusten hylkäämistä kaikilta osin.

Kyseinen rakentamaton tontti sijaitsee voimassa olevan Marja-Vantaan osayleiskaavan (Kv. 19.6.2006) pientaloalueella A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueella voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Tilan 409–5–50 pinta-ala on 1949 m². Tontti on ainoa rakentamaton tontti pientalojen välissä. Kadun toisella puolella asemakaavoitetulla alueella on autokorjaamo. Vantaanpuiston alue sijaitsee voimakkaimman lentomelun alueella (lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB), minne ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Tontille ei siis voi sijoittaa asuntorakentamista.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan yleiskaavassa osoitettuun maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 1.9. 2021 § 1088, lupatunnus LP-092-2020-03325, on hyväksytty kiinteistön omistajan hakemus 550 k-m²:n pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamiselle. Päätös on myönnetty ehdoilla, että

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti,
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia,
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6,
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon,
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.



Päätöksen perusteluina on, että haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksestä jätettiin neljä oikaisuvaatimusta, joissa esitetään, että ehdollinen päätös on hylättävä. Perusteluina päätöksen hylkäämiselle esitetään seuraavaa:

- Uusimmassa suunnitelmassa ei edelleenkään ole sellaisia muutoksia, jotka antaisivat aiheen uutta aikaisempia mielipiteitä.
- Rakennus on asuinympäristöön liian massiivinen eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön. Rakennuksen tulisi vastata korttelissa sijaitsevien omakotitalojen kokoluokkaa. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennuksen korkeusasema on suhteessa muihin ympäröiviin taloihin liian suuri.
- Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on 0,10. Kiinteistön omistajien tasa-arvon vuoksi tulisi kaikkia omistajia kohdella samalla tavoin eikä ole oikein, että yksi omistaja saisi rakentaa tehokkuudella 0,30.
- Pientaloalueen täydennysrakentamisella tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää ja muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua.
- Rakentamisessa on noudatettava samoja määräyksiä kuin muillakin kiinteistöillä. Suunnitteilla olevan rakennuksen peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.
- Kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta tulee säilyttää. Rakentamisen myötä kiinteistön kasvillisuus korvataan kovilla rakenteilla, jolloin omakotitaloasumiselle tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät. Vihertehokkuuden tavoitetasoa 0,6 on mahdoton saavuttaa.
- Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.
- Rakennukseen sijoittuvien hallien vuokraustoiminnan luonne on asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää. Mahdollinen rekkaliikenne aiheuttaa häiriöitä ja vaaratilanteita. Varastojen liikenne tulee suoraan ikkunoiden alle ja vaikuttaa todella paljon piharauhaan. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää lisäävät edelleen onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan perusteettomasti ilman rasiteoikeutta kiinteistön 409-5-51 alueen läpi.
- Varastorakennus ei tuo lähipalveluja.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisun hakija on suunnitelmassaan huomionnut niin naapurien kuulemisissa saatuja mielipiteitä kuin kaavoituksen osalta määriteltyjä reunaehtoja. Haetun rakentamisen määrää on pienennetty, rakennus on käännetty toisinpäin tontille ja sijoitettu kauemmaksi naapurin omakotitalosta ja sen pihapiiristä. Pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on säilytetty mahdollisimman hyvin. Tontin itäosalla on tarkoitus säilyttää puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla säilytettävä puusto muodostaa näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on määritelty säilytettäväksi näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus on istutettu maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas.



Haettu rakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella mahdollisimman kauas naapureiden rakennuksista ei merkittävästi aiheuteta varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan. Suunnittelutarveratkaisun päätöksessä on todettu, että rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta eikä rakennuksen korkeus merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Päätökseen on annettu ehto rakennuksen katon korkeimmalle sallitulle kohdalle, joka noudattaa naapurirakennuksien korkeusasemaa. Tämän päätösesityksen liitteenä on rakennuksen leikkauspiirustus, suunnittelijan aineistosta tehtyjä havainnekuvia sekä maaston muotoja ja rakennusten korkeusasemia kuvaavia profiilileikkauskuvia Vantaankoskentien ja Vantaanreitin suunnalta.

Yleiskaavoitus toteaa, että yhtä tonttia koskevan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä on mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riittävän laaja-alaisesti ja sille on maankäytölliset perusteet. Lentomelutilanteesta johtuen alueelle ei voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin alueelle voidaan yleiskaavan mukaisesti osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista, joka on käyttötarkoituksesta johtuen hieman naapuritonttien pientaloasumista tehokkaampaa. Päätöksen perustelujen mukaisesti haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista.

Oikaisuvaatimuksissa esitetty lentomelun heijastuminen tarkoittaa äänen kulkeutumista sen kohdatessa esteen. Ääni heijastuu pinnasta varsin kohtisuorasti, jolloin suunnitellun rakennuksen loivalta pulpettikatolta melu heijastuu pääosin ylöspäin eikä asuinrakennusten suuntaan toisin kuin esimerkiksi kaltevuuskulmaltaan erilaisista harjakattoista. Rakennuslupavaiheessa edellytetään rakennuksen osille tiettyä ääneneristävyyttä lentomelua vastaa, jolloin ratkaistaan peltikaton soveltuvuus ja mahdollisesti katossa käytettävä muu materiaali. Samalla ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun ehdon mukaisesti katossa käytettävän materiaalin soveltuminen ympäristöön. Päätöksessä on annettu ehtona, että kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan neljän kaupunkikuvallisesti arvokkaan yksittäispuun säilyttämistä. Vantaan kaupungin maisema-arkkitehti on käynyt rakennuspaikalla kartoittamassa kyseiset puut. Puita ei ole suojeltu asemakaavassa, rauhoitettu luonnonmuistomerkkeinä tai suojeltu muulla päätöksellä. Suunnittelutarveratkaisun päätöksen ehdoissa edellytetään, että kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää. Ehdolla tarkoitetaan, että ilman pakottavaa syytä näitä puita ei saa poistaa. Liitteenä kartta, jossa on arvopuiden sijainti hakijan asemapiirroksella.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuspaikan vihertehokkuudelle asetettua vaatimusta on mahdoton saavuttaa. Päätöksessä annetulla ehdolla edellytetään vihertehokkuuden tavoiteluvun 0,6 saavuttaminen. Yleiskaavoitus toteaa, että vihertehokkuus lasketaan sitä varten tehdyllä laskurilla, jossa huomioidaan elementtejä, kuten puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta sekä päällyste- ja hulevesirakenteita, joiden määrät lasketaan rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmasta joko pinta-aloittain tai kappalemäärin. Elementit on painotettu laskurissa viherkertoimilla. Vihertehokkuusluku muodostuu siis määrän lisäksi elementtien painotuksen perusteella. Suunnittelutarveratkaisua varten esitetystä asemapiirroksesta tulkiten vaadittava vihertehokkuus on saavutettavissa varsinkin, kun rakennuspaikan itäosa jätetään päätöksen ehdon mukaisesti mahdollisimman puustoiseksi alueeksi. Rakennuslupaa varten laadittavassa pihasuunnitelmassa tulee osoittaa, että tarvittavia puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta on riittävästi ja että tarvittaessa pihalle, autopaikoitukselle ja kulkuväylille varatuilla alueilla käytetään riittäviä hulevesirakenteita ja vettä läpäiseviä päällysteitä.



Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antaa kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen ja tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman. Yleiskaavoitus toteaa, että haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että rakennukseen sijoittuvat toiminnot ovat luonteeltaan asukkaita häiritsevää, liikennettä ja mahdollisesti rekkaliikennettä sekä onnettomuusriskejä lisäävää. Hakija on esittänyt, että rakennus toteutetaan siten, että sähköurakoitsijana toimivan hakijan toiminnan laajentuessa koko rakennus voidaan tarvittaessa ottaa omaan käyttöön. Alkuvaiheessa tiloista vuokrataan noin 2/3 lähialueen yrittäjille toimisto-, työ- ja varastotiloiksi, tai asukkaille varastointi- tai harrastekäyttöön. Sähköurakoitsijan varaston liikenne tapahtuu lähinnä paketti- ja henkilöautoilla. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on hakijan mukaan otettu suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa on tarkoitus säilyttää näkösuojana kiinteistöjen välillä. Asemapiirroksessa rakennuspaikan länsirajalle on osoitettu istutettavia näkösuojaa tuovia pensaita. Asemapiirroksen mukaiselle piha- ja pysäköintialueelle ei mahdu rekkaliikennettä. Asemapiirroksen mukaisesti tontille liikennöinti tapahtuu yhden liittymän kautta asemakaavassa osoitetulle kadulle. Toinen, myös kadulle osoitettu kulkuyhteys on tarkoitettu jalankulkua varten. Kaupungin liikennesuunnittelu on puoltanut suunnitelmaa.

Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisulla haetun rakentamisen edellytykset ratkaistaan oikeusharkinnalla kuten muidenkin rakennuslupien edellytykset. Silloin suunnittelutarveratkaisua ei voida hylätä tarkoituksenmukaisuusharkinnalla. Päätöksessä on todettu maankäyttö- ja rakennuslain pykälien 116, 117, 135 ja 136 mukaisten rakennuslupan erityisten edellytysten täyttyminen eikä rakentaminen 137 §:n mukaisesti ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:



Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen. Muutetaan päätösesityksen a-kohta muotoon: "Hyväksytään oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi." Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin

- a) hyväksyä oikaisuvaatimukset siten, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.11.2021 § 10 sanamuotoon jäi virhe. Päätöksessä oli oikaisuvaatimuksien hyväksymisen johdosta tarkoitus kumota yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätös 1.9. 2021 § 1088, palauttaa asia uudelleen käsittelyyn ja ohjata asian jatkovalmistelua niin, että hankkeen jatkovalmistelussa sovitetaan rakennus massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi. Päätöksessä ei ollut edellä mainitulla tavalla mainintaa suunnittelutarveratkaisupäätöksen kumoamisesta eikä asian palauttamisesta käsittelyyn, joten päätös on korjattava hallintolain (6.6.2003/434) 50 §:n mukaisesti asiavirheenä. Vanha päätös on poistettava ja asia on ratkaistava uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) Esittelyosassa mainituilla perusteluilla poistaa kaupunkiympäristölautakunnan päätös 9.11.2021 § 10 asiavirheen johdosta,
- b) Ratkaista asia uudelleen niin, että hyväksytään oikaisuvaatimukset, kumotaan hyväksytyjen oikaisuvaatimusten johdosta yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätös 1.9.2021 § 1088 ja palautetaan asia uudelleen käsittelyyn. Hankkeen jatkovalmistelussa rakennus on sovittava massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. **Helsingin hallinto-oikeus** on ratkaissut asian 7.12.2022. Hallinto-oikeus päätti kumota kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden mukaan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella jäi epäselväksi, mitä rakennuksen massoitteja ja ulkoasua koskevia muutoksia lautakunta on edellyttänyt tehtäviksi, jotta hakemus olisi hyväksyttävissä. Edelleen hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että rakennuksen ulkonäköön liittyvät seikat tulevat lopullisesti ratkaistaviksi vasta myöhemmin rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.



Yleiskaavoitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisussa on todettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen eikä rakentaminen 137 §:n mukaisesti ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Uusi yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Siinä rakennuspaikka on asuinaluetta voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkisanon jälkeen.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös H6993/2022
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 9.2021 § 1088 liitteineen, lupatunnus LP-092-2020-03325
- leikkauspiirustus
- havainnekuvia
- profiilileikkauksia
- kartoitetut arvopuut
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä
- oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun 1.9.2021 § 1088

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921



asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

07.12.2022

Dnro 140/03.04.04.04.16/2022

Asia Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitus

Valittaja Tiikman Oy

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 10

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on päätöksellään 1.9.2021 § 1088 myöntänyt Tiikman Oy:lle suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesta rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä 550 k-m²:n suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 92-409-5-50. Lupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan päätökseen liitettyssä havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti;
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla +49,0;
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia;
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6;
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon; ja
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Päätöksen perusteluiden mukaan haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioon ottaen rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on 9.11.2021 (§ 10) päättänyt hyväksyä rakennuspaikan neljän naapurikiinteistön omistajien yleiskaavapäällikön päätökseen kohdistamat oikaisuvaatimukset siten, että

hankkeen jatkovalmistelussa rakennus sovitetaan massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on nyt valituksenalaisella päätöksellään 30.11.2021 § 10 poistanut päätöksensä 9.11.2021 § 10 asiavirheen johdosta ja ratkaissut asian uudelleen. Lautakunta on hyväksynyt oikaisuvaatimukset, kumonnut yleiskaavapäätöksen ja palauttanut asian uudelleen käsittelyyn. Päätöksen mukaan hankkeen jatkovalmistelussa rakennus on sovitettava massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava ja suunnittelutarveratkaisu hyväksyttävä sellaisenaan.

Rakennus täyttää jo päätöksissä esitetyt vaatimukset rakennuksen massan ja ulkoasun sovittamisesta ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen.

Rakennuspaikan pohjoispuolen naapurien talon harja on suunnittelutarveratkaisun mukaan korkeammalla kuin suunnitellun rakennuksen korkein kohta. Rakennuksen leveys naapurien suuntaan on asemapiirroksen mukaan samaa luokkaa kuin heidän oman talonsa leveys samassa suunnassa. Lisäksi rakennus on sijoitettu naapurista katsottuna juuri heidän autokatoksensa kohdalle, eikä oikaisuvaatimuksessa mainittua massiivista seinää ei ole heidän suunnastaan katseltuna.

Rakennus on suunniteltu noin 25 metrin päähän länsipuolen naapurien talon seinästä. Lähellä kasvavat korkeat puut peittävät näkyvyyttä enemmän kuin huomattavasti kauemmaksi suunniteltu rakennus. Lisäksi länsinaapurin suuntaan pysäköintialueen näkösuojaksi on suunniteltu pensasaita. Naapurien varsinainen oleskelupiha sijoittuu talon pohjois- ja länsipuolille, eikä sieltä ole pääsääntöisesti näköyhteyttä valittajan kiinteistölle.

Rakennuspaikan itäpuolen naapurien suunnasta katsottuna rakennus on pidempi kuin naapuritalot. Suunnitelmissa tämä on otettu huomioon monin tavoin. Rakennusta on siirretty aiemmista huomautuksista johtuen rajasta pois päin. Pulpettikatto on suunniteltu niin, että se laskee naapureiden kiinteistöille päin. Lisäksi kiinteistön rajalla on asemapiirustuksessa noin 5 metriä leveä kaistale mahdollisuuksien mukaan säilytettävää puustoa näkösuojaksi. Naapurien omalla kiinteistöllä on 3–4 metriä korkea tiheä kuusiaita rajan tuntumassa. Suunnitellun rakennuksen räystäskorkeus ja etäisyys rajasta eivät poikkea mitenkään tavanomaisesta rakentamisesta eikä rakentaminen voi näin aiheuttaa merkittäviä varjostuksia naapurien kiinteistölle. Nykyinen puusto varjostaa naapurin kiinteistöä ilta-aikaan enemmän kuin rakennettava rakennus.

Kulmittain koillisessa sijaitsevan naapurikiinteistön lounaisnurkassa on runsaasti puustoa, joka estää näkymät, ja lisäksi säilytettävä puusto rakennuspaikan länsireunalla estää näkyvyyttä naapurin tontille päin.

Kun otetaan suunnittelutarveratkaisun mukaisesti huomioon, että asuinrakennuksissa tonttitehokkuuteen ei lasketa kaikkia tiloja, kun taas suunnitellussa rakennuksessa myös kellarissa sijaitseva toimisto on laskettu kokonaisuudessaan tonttitehokkuuteen, ei suunniteltu tonttitehokkuus poikkea alueen muista taloista merkittävästi.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja kertoi 18.11.2021 puhelussa, että naapurit olivat ottaneet yhteyttä kaikkiin lautakunnan jäseniin ennen kokousta soittamalla ja viestittelemällä. Lisäksi hän kertoi viestien sisältäneen naapureiden piirtämiä havainnekuvia kiinteistöstä. Pyynnöstä huolimatta valittajalle ei ole toimitettu naapureiden tuottamaa materiaalia ja viestejä. Koska oikaisuvaatimukset perustuvat virheelliseen tietoon lähes kaikilta osin, on oletettavaa, että myös asukkaiden yhteydenotoissa lautakunnan jäsenille on annettu virheellistä tietoa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunki on antanut lausunnon. Rakennus ei massaltaan ja ulkoasultaan sovi ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen, joten oikaisuvaatimukset on hyväksyttävä ja asia on palautettava uudelleen käsittelyyn. Päätös on syntynyt lainmukaisesti ja oikeaa menettelyä noudattaen.

Tiikman Oy on antanut vastaselityksen. Päätöksessä tai lausunnossa ei oteta kantaa siihen, miten suunniteltua rakennusta tulisi muuttaa, jotta se sopisi ympäristöön.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunkiympäristökunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Hallintolain 44 §:n 1 momentin mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi muun ohella päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hankkeessa on kysymys 550 k-m² suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 92-409-5-50. Suunniteltu rakennus koostuu 200 k-m²:n suuruisesta kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja 350 k-m²:n suuruisesta yksikerroksisesta halliosasta. Yleiskaavapäällikkö on 1.9.2021 (§ 1088) myöntänyt suunnittelutarveratkaisun, jossa on asetettu rakentamiselle rakennuksen tyyliä, katon korkeutta, katto- ja julkisivumateriaalien ja värityksen ympäristöön soveltuvuutta, rakennuspaikan vihertehokkuutta sekä puuston säilyttämistä koskevia ehtoja. Päätöksen mukaan haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä se aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Päätöksen tarkoittaman rakentamisen on todettu olevan maisemalliselta kannalta sopivaa eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt neljän naapurikiinteistön omistajan yleiskaavapäällikön päätöksestä tekemät oikaisuvaatimukset ja kumonnut yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksen palauttaen asian uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksen mukaan hankkeen jatkovalmistelussa rakennus on sovitettava massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi. Päätöstä ei ole perusteltu enemmälti.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä tai asiakirjoista muutoin ei ilmene, että Tiikman Oy:lle olisi ennen asian ratkaisemista varattu tilaisuus vastineen antamiseen tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen on kirjattu oikaisuvaatimusten yksityiskohtaiset perusteet sekä yleiskaavoituksen kattava vastaus oikaisuvaatimuksissa esiin tuotuihin näkökohtiin. Yleiskaavoitus on todennut muun ohella, että suunnittelutarveratkaisun hakija on suunnitelmassaan huomionnut niin naapureiden kuulemisessa saatuja mielipiteitä kuin kaavoituksen osalta määriteltyjä reunaehtoja. Yleiskaavoituksen lausunnon mukaan haettu rakennus on pulpettikattoineen ja puisine julkisivuineen suunniteltu pientalomaiseksi, ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi, eikä rakennuksen korkeus merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapureiden omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta. Yleiskaavoituksen näkemyksen mukaan oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa.

Valituksenalaisesta päätöksestä eivät ilmene ne seikat, joiden vuoksi kaupunkiympäristölautakunta on katsonut, ettei hanke nykymuodossaan täytä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksen perustelut ja valituksenalaisessa päätöksessä esitetyt yleiskaavoituksen haettua rakentamista

puoltavat kannanotot huomioon ottaen kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella jää epäselväksi, mitä rakennuksen massoitte-
luja ja ulkoasua koskevia muutoksia lautakunta on edellyttänyt tehtäviksi, jotta hakemus olisi hyväksyttävissä.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuksen ulkonäköön liittyvät seikat tulevat lopullisesti ratkaistaviksi vasta myöhemmin rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Edellä esitetyn perusteella kaupunkiympäristölautakunnan päätös on kumottava ja asia palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja Viima, Jonna Konstari (t) ja Paula Kovari.



Esittelijä Nelli Tikka

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Tiikman Oy
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunta

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Päivä, jolloin hallinto-oikeuden päätös on annettu, ilmenee päätöksen ensimmäisen sivun yläalaidasta.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- päätös, johon haetaan muutosta
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi katsotaan, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:n 2 momentista muuta johdu.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Paasivuorenkatu 3
00131 HELSINKI	Helsinki

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Faksi: 029 56 40382

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och delgivningsdag

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, denna dag inte medräknad.

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses därmed ha fått del av beslutet när det meddelades. Datumet då förvaltningsdomstolens beslut meddelades framgår av överkanten av beslutets första sida.

Inlämnande av besvär

Besvären inklusive bilagor ska inom besvärstiden lämnas **till högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna ska även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska anges

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
- den postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas.
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd anses föreligga
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandena.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud ska dennes kontaktuppgifter anges i besvären.

Högsta förvaltningsdomstolen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Bilagor till besvären

Till besvären ska fogas

- förvaltningsdomstolens beslut med besvärсанvisning
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga en fullmakt till besvären om det inte av 32 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden framgår annat.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Postadress:	Besöksadress:
PB 180	Paasivuorigatan 3
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Fax: 029 56 40382

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Lupatunnus LP-092-2020-03325

Kiinteistötunnus 92-409-5-50

Kiinteistön osoite Vantaanreitti 3b

Hakija

Toimenpide Pientuotanto- toimistorakennuksen rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuksen kerrosala on 550 m².

Poikkeamiset Poiketaan rakennuspaikalta vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta.

Lausunnot Liikennesuunnittelu, 11.6.2020, Puollettu
Vesihuolto, 5.6.2020, Puollettu

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikka ja kaavatilanne
Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-50 pinta-ala on 1949 m². Tilalla ei sijaitse rakennuksia. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi voidaan osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennuspaikka on liitettävissä hulevesi-, vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikan alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka sijaitsee lentomelualueella (Lentomeluvyöhyke 1, Lden yli 60 dB). Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Rakennuspaikka on voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv. 19.6.2006) pientalo-aluetta A3/tp, jolla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Rakennuspaikka sisältyy sen idän puoleiselta osaltaan osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaiseman maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Kaupunki on todennut rakennuspaikalla neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta, joiden säilyminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Muita luontoarvoja ei ole todettu.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinalueella voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Yleiskaavan A käyttötarkoitusta koskevissa määräyksissä alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Myös uudessa yleiskaavassa rakennuspaikan itäosa sisältyy maisemallisesti arvokkaan alueen tai muun arvokkaan

kulttuuriympäristön rajaukseen. Alueen määräyksiin on tullut lisäyksenä, että avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla ja suunnittelutarveratkaisulla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater - laskurilla. Maankäytön mukainen vihertehokkuuden tavoiteluku on teollisuus- ja logistiikkarakentamiselle vähintään 0,6. Asemapiirrokselta alustavasti tulkiten tavoiteluku on saavutettavissa. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

Rakennuspaikan ympäristö

Rakennuspaikaksi haettu tila on alueen ainoa yksityisessä omistuksessa oleva rakentamaton tila. Tila on jäänyt rakentamattomaksi, koska alueelle ei ole sallittu asuntoja lisäävää rakentamista. Alueen 12:lla muulla tilalla sijaitsee vuosien 1948 ja 2002 välillä valmistuneita omakotitaloja. Rakennuspaikkaa vastapäisellä, kadun toisella puolella olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1948 ja 1961 valmistuneet autokorjaamorakennus ja siihen liittyvä myymälärakennus. Korjaamorakennukselle on vuonna 2019 myönnetty purkulupa. Korjaamorakennuksen tontti on asemakaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla 0,20. Korjaamorakennuksen kiinteistölle on vuonna 2016 myönnettyllä suunnittelutarveratkaisulla ja poikkeamispäätöksellä sallittu rakentaminen tehokkuudella 0,36. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 1057 k-m²:n suuruisen osin kaksikerroksisen henkilöautojen korjaamohallin ja siihen liittyvien toimisto- ja myymälätilojen rakentamiselle. Rakentamista ei ole aloitettu. Rakentamisen yhteydessä myös vanha myymälärakennus puretaan.

Rakennuspaikaksi haetulla tilalla tai yleiskaavan A3/tp-alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi inventoituja kohteita. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin yleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Naapurien kuuleminen

Tämän suunnittelutarveratkaisun hakemuksen jättämisen yhteydessä alun perin esitetyssä asemapiirroksessa on esitetty 640 k-m²:n suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennus rakentamista rakennuspaikan pohjois- ja itäosalle. Rakennuksen pientuotantoon tarkoitettu yksikerroksinen halliosa oli suunniteltu pohjoisrajan suuntaisena ja kaksikerroksinen toimisto-osa hallin itäpäättyyn kadun suuntaan ulkonevana laajennuksena. Rakennus sijoittui viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista. Asemapiirroksessa esitetystä rakentamisesta kuultiin naapureita.

Naapurien kuulemisessa jätettiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitettiin tiivistetysti seuraavaa:

Rakennus on aivan liian suuri ja korkea sekä tyyliltään lähiympäristöönsä sopimaton. Se tulisi erottumaan selkeästi ja häiritsevästi alueen asuinpientalovaltaisessa ympäristössä ja rikkoisi asuinympäristöä maisemallisesti. Asuinpientalojen alueella ei ole muita teollisuusrakennuksia eikä alueen muuttamista pitäisi aloittaa tästä rakentamattomasta tontista. Kaksikerroksinen toimistorakennus halleineen varjostaisi haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenäkään ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Haettu rakennus jättäisi naapurikiinteistön omakotitalon pimentoon ja estäisi nykyiset näkymät metsäiselle alueelle ja Vantaanpuistontien toisella puolella olevaan kulttuurimaisemaan. Rakennuspaikka on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Rakennuspaikalla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookas mänty, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria

syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät rakennusten alle. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla. Lisäksi suunnitelma on liikenteellisestikin todella hankala ja vaarallinen. Suunniteltu rakentaminen sopisi paremmin joko Vehkalan tai Åbyn teollisuusalueelle. Paikalle voisi sopia joku pientalotyyppinen palvelurakennus, ellei paikalle saa asuintaloa rakentaa. Uuden yleiskaavan ehdotuksessa rakennuspaikka on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti.

Hakija on antanut vastineensa muistutuksissa esitettyihin asioihin.

Hakija toteaa muun muassa, että hankkeella toteutetaan yleiskaavoissa alueella annettuja määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön. Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Tontin pohjoisreunan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näköesteenä kiinteistöjen välillä ja eteläreunalla toimisto-osa muodostaa myös näköestettä etelänaapurin suuntaan. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen. Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Muistutuksissa esitetään, että rakentaminen rikkoo tai haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema sijaitsee rakennuspaikasta etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, ei ole tästä huomauttanut. Vantaanreitin länsi- ja luoteispuolella on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden näkösuojaksi uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden ja metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puusto joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä suunnitellaan kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävä ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0,35$ mikä on kutakuinkin tavanomaisen pientalorakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,25\ldots 0,3$ sekä pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden $e=0,4\ldots 0,5$ puolivälistä.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan ja toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Hakijan esittämä uusi suunnitelma

Hakija on muuttanut suunnitelmaa rakentamisesta muistutuksissa esitettyjen asioiden johdosta. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on sijoitettu aikaisempaan suunnitelmaan nähden poikittain lounaan ja koillisen suuntaiseksi. Autoliikenne ja tarvittavat autopaikat on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle. Rakennuksen kerrosala on vähennetty 550 k-m²:een, joka koostuu 200 m² kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja 350 k-m² yksikerroksisesta halliosasta. Haettu rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta 0,30. Hallin lännenpuoleinen julkisivu on

esitetty noin kaksikerroksisen rakennuksen korkuiseksi ja on rakennuksen toisen puolen julkisivua korkeampi. Rakennus on pulpettikattoinen. Rakennukseen on esitetty tulevan puuverhoilu ja kattoon saumapelti. Rakennuspaikan itäosalle on esitetty mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä alue. Päivitetyllä suunnitelmalla kuultiin naapurit uudestaan.

Naapurien muistutukset uudesta suunnitelmasta

Muistutus 1

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueutta rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun väriytyksestä ja tiilikatoista, mutta suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistömme pihalta se estäisi iltauringon kokonaan. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoihin tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsityksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokralaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, tertsuseljaa sekä vadelmaa. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä. Esimerkiksi kiinteistömme saunatilat sijaitsevat suunnitellun toimiston vastaisella rajalla, eikä omalle tonttillemme pysty istuttamaan tonttien korkeuserojen vuoksi niin suuria puita, että näkösuoja säilyisi. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenäkään ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisema-alueelle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyhkyjä ja tiaisia. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Muistutus 2

Suunniteltu talo on edelleen liian suuri noin pienelle tontille. Kun itse rakennettiin talon koko ei saanut olla tämän kokoiselle tontille kuin n. 200 neliötä. Talossa ei saanut olla teräskatto vaan piti olla tiilikatto, josta lentomelu heijastuu vähemmän. Aumakattoa ei sallittu. Talon värin piti olla keltainen, että soveltuu ympäristöön. Valkoista väriä eikä tummaa hyväksytty. Ikkunat tietysti kolminkertaisina lentomeluun vedoten. Puhuttiin ettei suurempaa kuin omakotitalo voida rakentaa kyseiselle tontille. Nyt kaikki tämä halutaan rikkoa. Alueella ei ole asemakaavaa niin kuin ei ennenkään. Miten ihmeessä tämä voi sopia tähän ympäristöön, kun ei sopinut aiemmin. Eikö uusi rakennus voisi olla omakotitalon kokoinen toimistorakennus ilman varastoa (vaikka sellainen etätyöpiste). Kun on varasto, niin on myös kuljetuksia, josta tulee häiriöitä. Asumisympäristön pitäisi olla sellainen, että siinä viihdytään. Jos uusi rakennus tulee tällaisena kuin suunniteltu on se liian iso ja huomiota herättävä omakotitalojen keskellä.

Toivon että kuuntelette meitä, jotka täällä asutaan.

Muistutus 3

Olemme pitkään vuodesta 2002 osoitteessa Vantaanreitti 3a asunut perhe ja lähes aina kotona. Emme voi hyväksyä esitettyä Tiikman Oy:n massiivista suunnitelmaa edessämme olevalle tontille Vantaanreitti 3b. Kotimme on rakennettu omaa asumistamme varten, eikä meillä ole ollut syytä olettaa, että eteen tulisi mitään niin suurta rakennusta kuin nyt kaavailtu. Rakennus on huomattavan kokoinen: sekä aivan liian suuri ja korkea, että myös tyyliltään lähiympäristöönsä täydellisesti sopimaton. Se täyttäisi tontin Vantaanreitti 3b huomattavan suurelta osalta ja se nousisi vielä korkeussuunnassakin näkökenttään niin, että me jäisimme sen seinämän taakse "pimentoon".

Tontilla on vanha asuinrakennuksen paikka ja sieltä todennäköisesti löytyy puolikas myllynkivi, joka on ollut siinä aiemmin sijainneen talon portaana. Näin meille kertoi aikanaan oman tonttimme myyjä. Meidän tonttimme jäi kantatilaksi, mistä erotettiin tämä kyseinen 3b. Koska tontti itsessään on ollut asuinkäytössä ja kaikki ympäröivät tontit ovat asuinkäytössä, ja ainoaksi esteeksi uuden asuinrakennuksen rakentamiselle on esitetty lentomelu (jota ilman tontille saisi asuinrakennuksen rakentaa, ja joka on nykyisellään jo paljon vähäisempää kuin mitä aiemmin) tulisi tontin täyttöasteen ja rakentamisoikeuden olla kunnioitettavaa ja yhteneväistä asuinrakennusten linjauksen ja sen välittömän lähiympäristön kanssa. Sen, että korttelin ainoalle rakentamisesta vapaalle tontille ollaan hakemassa käyttötarkoitukseltaan muuta rakentamista kuin asuinrakentamista, ei tulisi antaa muuttaa jo olemassa olevan asuinympäristön luonnetta.

Pyydämme kiinnittämään huomiota erityisesti rakentamistehokkuuteen, parkkialueen laajuuteen, (koska sekin on rakennettua ympäristöä), harjakorkeuteen suhteessa lähimpiin rakennuksiin, rakennuksen ulkonäköön, tyyliin ja materiaaleihin sekä väritykseen ja käyttötarkoitukseen.

Tiikman Oy:n suunnitelma rikkoo maisemamme ja estää näkymät sekä kotoa katsottuna että kotiin tultaessa, vaikuttaisi toteutuessaan välittömässä läheisyydessä olevien kiinteistöjen arvoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson kokonaisnäkymään, mitä Vantaan kaupunki on nähnyt tärkeäksi suojella, ja mihin tämä suunnitelma tekisi silmiinpistävän epäsuhdan.

Kodistamme aukeavat nyt näkymät nimenomaan tontin 3b:n suuntaan. Sekä vehreys ylipäättään että avaruus tulotiemme suuntaan on meille ensiarvoisen tärkeää säilyttää. Tulotiemme suuntaan katsottaessa kauimpana näkyy Vantaanpuistontien toiselta puolelta kulttuurimaiseman peltoja (näkyvät lehdettömään aikaan laajemmin), vähän naapurimme Koskisten pitsihuvilatyyppistä talonkulmaa, tontin 3b:n takakulmauksen suuri tammi ja vanhat liilat syreenipensaat, sekä pala sinistä taivasta. Tätä näkymää tulee kuin huomaamatta vilkaistua lukemattomia kertoja päivän aikana ja se on, vaikkakaan ei ainoa, niin erittäin olennainen osa viihtyvyyttämme ja kiinteistömme arvoa (myös jälleenmyyntiarvoa) ajatellen ja sen olemassaoloa haluamme voimakkaasti ja sitä painottaen puolustaa.

Luonnon vehreyden vaikutuksista viihtyisyyteen on paljon tietoa saatavilla myös terveydelliseltä kannalta, esim. vaikutuksesta verenpaineen laskuun. Viihtyisyyteen ja rentoutumiseen vaikuttaa myös se ilmaiskonsertti, mitä tontilla viihtyvät monet linnut, satakieli mukaan lukien, päivittäin tarjoavat. Lehtomaisen puuston laaja hävittäminen lopettaisi myös tämän äänimaiseman. "Konserttilinnut" laulavat nimenomaan Vantaanreitti 3b:n alueella.

Muistutus 4

Emme hyväksy esitettyä suunnitelmaa seuraavista syistä:

Rakennus ei sovi maisemaan eikä alueen palvelutarjontaan. Suurikokoinen halli aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, eikä suurikokoinen teollisuusrakennus sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusalueella rikkoisi pahasti asuinympäristöä maisemallisesti. Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoarhitektuurin värityksestä ja tiilikatoista, joten suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkoisivat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi myös maisemallista harmoniaa. Näin toteutettuna kaksikerroksinen toimistorakennus korkeine halleineen varjostaisi erittäin haitallisesti yksityispihojen virkistyskäyttöä ja luonnonvaloa. Oman kiinteistömme pihalta se estäisi ilta-auringon. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoarhitektuuriltaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikoineen tulisi erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan. Hankkeen kuvauksessa on mainittu, että varasto-osa olisi yksikerroksinen ja toimisto 2-kerroksinen. Haluamme huomauttaa, että suunniteltu tehdashalli on yksitasoisenakin massiivisempi kuin normaali

omakotitalo. Lisäksi maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden se nousisi korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen. Tontti on liian pieni suunniteltuun pienteollisuustoimintaan. Tuollainen ”Mörkö” pilaisi makuuhuoneemme maiseman totaalisesti. Olemme asuneet talossamme, joka on rakennettu 1932, lähes neljäkymmentä vuotta. Lentomelu ei ole häirinnyt elämäämme.

Yleiskaavaehdotuksessa 2020 tontti on varattu asuinrakentamiseen ympäröivän asutuksen mukaisesti. Tälle alueelle lähistöllemme on noin kahdenkymmenen viime vuoden aikana saanut rakentaa poikkeusluvalla noin 10 omakotitaloa aikana, jolloin lentokoneiden melu oli kovempaa kuin nykyisten koneiden. Lisäksi koneiden äänet hiljenevät vuosien saatossa. On todella mahdotonta ymmärtää, että minkä vuoksi paikalle ei nyt voi rakentaa normaalikokoista omakotitaloa tai samanlaista muuhun sopivaan käyttöön. Kaupungin tulisi ajatella alueen asukkaiden viihtyvyyttä. Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivat palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston alueelle, johon puolestaan soveltuisi asuinrakennus tai jokin alueen vakituista asutusta tukeva palvelu kuten vaikkapa ympäröivien asuinrakennusten tyylinen ja kokoinen kahvila tai juhlatila. Käsitksemme on, että suunniteltuja varastotiloja on tarkoitus vuokrata ulkopuolisille, joten toiminta voi olla myös ympäristöä eli vakituista asukkaita häiritsevää riippuen siitä, mihin ja milloin vuokralaiset käyttävät tiloja. Tontille suunnitellut kaksi tonttiliittymää tulevat mitä todennäköisimmin olemaan vilkkaita ja tekemään korttelista rauhattoman ja etenkin lasten kannalta vaarallisen, koska suunnitellun liiketoiminnan luonne on liikennettä lisäävää. Tuo liittymä tontille sijaitsee lisäksi risteysalueen kohdalla. Logistisesti todella hankala ja vaarallinen risteysalue. Lisäksi liikenne tontille tulee rasittamaan jo huonossa kunnossa olevia katuja ja teitä. Logistisestikin olisi parasta vastaavan lainen yritys Åbyn alueelle.

Tontti on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan lehto, joka on arvokas Vantaanpuiston alueen puistomaiselle kulttuurimaisemalle. Se myös yhdistyy kauniisti Vantaanjokivarren virkistysalueen peltomaisemaan. Tontilla kasvaa maisemallisesti arvokasta puustoa, kuten kookkaita mäntyjä, tammi ja vaahtera sekä vanhoja, suuria syreenipensaita, jotka suunnitelmassa jäisivät pääosin rakennusten alle. Noita suuria vanhoja puitakin on mahdotonta kyseisen rakennustyön aikana säästää. Lisäksi tontilla esiintyy lehdolle ominaisia tuomia, tertsuseljaa, vadelmaa sekä lehto-orvokkeja ja kieloja. Luontaisen puiston kaataminen teollisuusrakennusten alta aiheuttaisi suurta haittaa asuinympäristölle ja alueen maisemalle sekä heikentäisi alueen viihtyvyyttä. Pelkästään puuston osittainen säilyttäminenkin ei estäisi riittävästi suurikokoisen teollisuusrakennuksen näkymistä Vantaanreitin maisemalle eikä asutukseen päin. Lehtometsän äänimaisema toimii pientaloalueella tärkeänä vastapainona lentomelulle. Tontilla pesii mm. satakieliä, mustarastaita, peippoja, sepelkyyhkyjä ja tiaisia, käpytikka, helmipöllö jne. Lintujen ja luonnon äänet menetettäisiin kokonaan asfalttipihalla ja varastohalleilla.

Hakijan vastine muistutuksiin

Kyseessä oleva hanke toteuttaa yleiskaavan määräyksiä siten, että koska alueelle ei voida asuntolukumäärää lisätä, niin kohteeseen on suunniteltu pientalomainen puuverhottu pulpettikattoinen toimisto/varastohallirakennus. Rakennuksen toiminnot suunnitellaan siten, että varasto ja toimistotilat on esimerkiksi vuokrattavissa lähialueen yrittäjille/asujille työ-/varastointi-/harrastekäyttöön.

Kiinteistön toiminnot tulevat olemaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa. Ympäristöä häiritsemätön toiminta on pyritty ottamaan suunnitelmassa huomioon myös siten, että mm. parkkialue sijaitsee kiinteistön länsipuolella mahdollisimman vähän olevia pientaloja häiritsevästi niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin. Tontin länsireunan ja pohjoisnurkan korkeampi tontinosa pyritään säilyttämään näkösuojana kiinteistöjen välillä. Rakennus pyritään istuttamaan maastoon mahdollisimman hyvin tontin nykyistä maastoa mukaillen ja korkeusasetannaltaan mahdollisimman alas. Toimisto-osan alakerta on osittain kellarimaista. Rakennuksen sijoittelua tontille on muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen siten, että tontin itäosalla pyritään säilyttämään tervettä puustoa ja lehtomaisuutta mahdollisimman paljon. Samalla ko. alue muodostaa myös näkösuojaa itänaapurin suuntaan ja pohjoisnaapurin huomauttama näkymäalue on pyritty säilyttämään/huomiomaan mahdollisimman hyvin. Mm. tästä syystä rakennuksen koillisikulma on lähimmillään 6,5 m etäisyydellä rajasta.

Huomautuksia on myös annettu suunnittelutarveratkaisukiinteistön nykyisen lehtomaisuuden/metsäisyyden menettämisestä. On totta, että rakentamisen yhteydessä puustoa joudutaan poistamaan, kuten uudisrakennushankkeiden yhteydessä yleensäkin. Kaavamääräyksessä on määrätty, että alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti mikä otetaan rakennushankkeen suunnittelussa huomioon ja rakennushankkeen yhteydessä tullaan myös kiinteistön kasvillisuuteen kiinnittämään huomioita. Myös muutetun suunnitelman mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä tontinosa on suunnitelmaan lisätty

naapureiden aiemman huomautuksen perusteella.

Huomautuksissa on mainittu lehtometsän kasvillisuuksista ja lintulajistosta, jotka menetetään hankkeen yhteydessä. Tämä riski toteutuisi minkä tahansa hankkeen yhteydessä. Metsän säilyttämistä on perusteltu myös alueen ääniolosuhteilla ja jopa perusteltu lentoliikennemelua ehkäisevänä alueena. Tämä ei kuitenkaan ole suunnittelutarveratkaisukiinteistön huolehdittava asia naapurikiinteistöjen suuntaan.

Rakennuksen suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan se, että naapurirajojen suuntaan ei tulisi korkeita rakennusmassoja. Rakennuksen toimisto-osa on 2-kerroksinen, joskin osittain kellarimainen. Toimisto-osan huonekorkeudet on alustavasti suunniteltu alakertaan n. 2,75 m ja yläkertaan n. 2,9 m, jotka ovat lähes normaalin nykyaikaisen omakotitalon huonekorkeuksia eli rakennuksen korkeus ei ole juurikaan 2-kerroksista omakotitaloa korkeampi itäosaltaan. Halliosan etureunan tilakorkeus on normaalia asuinrakennusta suurempi, mutta harjakorkeus ei juurikaan ole korkeampi kuin 2-kerroksisen omakotitalon ja katon korkein kohta sijaitsee kutakuinkin rakennettavan kiinteistön keskellä. Kiinteistön 92-409-6-104 suuntaan kiinteistöjen välillä on vielä myös kiinteistölle 92-409-5-51 menevä rasiatie, jolloin etäisyys itäpuolen naapuriin tulee olemaan > 15 metriä. Vastaavasti kiinteistön 409-6-103 suuntaan etäisyyttä on uudisrakennuksen koillisnurkalta lyhimmilläänkin >12 m. Uusi rakennus ei tule varjostamaan naapurikiinteistöjä mitenkään poikkeuksellisesti.

Huomautuksen antajat ovat esittäneet, että rakentaminen rikkoo/haittaa alueen kulttuurimaisemaa. Tosiasiallisesti rakennus sijaitsee siten, että huomautuksen esittäjien näkymät kulttuurimaisemaan eivät juurikaan vaarannu. Kulttuurimaisema sijaitsee kiinteistöstä itään/etelään, jolloin ainoa kiinteistö minkä näkökenttään kulttuurimaiseman suuntaan uusi rakennus tulee, on kiinteistö 92-409-6-182, jonka omistaja ei ole tästä huomauttanut. Rakennusta on siirretty aiempiin huomautuksiin perustuen myös tästä syystä enemmän kiinteistön 409-5-51 talousrakennuksen 'taakse'. Vantaanreitin etelä-/lounaispuolella (eri korttelissa) on olemassa olevaa vanhempaa toimitila/kaupallista rakennuskantaa, joiden 'näkösuojaksi' uudisrakennus olisi myös tulossa osan huomauttaneiden kiinteistöjen suunnasta katsottuna.

Huomautuksissa on otettu kantaa myös rakennuksen värityksiin sekä mm. kattomateriaaliin. Ko. asiat päätetään lopullisesti rakennuslupahakemuksen rakennussuunnittelun yhteydessä. Liikennejärjestelyistä ja sen turvallisuudesta on esitetty myös huomautuksia. Kiinteistön ajoliittymä on kuitenkin suunniteltu kohtaan, jossa tulevan ajoliittymän ajotien kaltevuus tulee mahdollisimman loivaksi ja näkymäalueen kannalta tarvittava maastomuokkaus tehdään ajoliittymän pohjoispuolelle. Liittymää on myös siirretty aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen. Enempää ei voida kiinteistöltä vaatia, koska kiinteistölle on päästävä ajoneuvolla ja toisekseen kaavassa ei ole esitetty rajoitteita liittymän paikalle. Rekkaliikennettä ei ole kiinteistölle tulossa. Toisin kun huomautuksissa mainitaan kahdesta (2) liittymästä tontille niin on huomioitava, että ainoastaan läntinen liittymä on ajoneuvoliikennettä varten ja itäisempi liittymä on pääasiallisesti kevyen liikenteen (kävely, polkupyörät) käyttöön.

Rakennuksen kokoa on luonnehdittu rakennuspaikkaan nähden liian suureksi. Kiinteistön tonttitehokkuusluvaksi on hakemukseen muutettu aiempiin naapurihuomautuksiin perustuen $e=0,35 \rightarrow e=0,30$ millä pyritty saamaan uudisrakennuksen massoittelevaa/'massiivisuutta' pienemmäksi rakennuspaikalla. Tavanomainen pientalojen uusien asemakaavojen tonttitehokkuus on $e=0,25$, joihin on vielä mahdollisesti lisättyä talousrakennusoikeuksia. Suunnittelusta rakennuksesta on huomioitava myös sekin, että sen kaikki tilat lasketaan rakennusoikeusneliöihin, toisin kuin esim. kellarillisessa pientalorakentamisessa, jolloin osa kellarikerroksen (nyt osittain toimisto-osan alakerta) voitaisiin jättää huomioimatta ja todellisuudessa tonttitehokkuus olisi sallittua tonttitehokkuutta suurempi.

Yleisesti ottaen korttelialueet kehittyvät ja uusien kaavoitusten ja aluejärjestelyjen myötä alueiden toiminnallisuudet saattavat muuttua. On ymmärrettävää, että hankkeilla on myös vaikutuksensa ympäristöönsä alueella jo asuvan/toimivan yhteisön näkökulmasta katsottuna. Suunnittelutarveratkaisukiinteistö on kuitenkin rakennuspaikka, jolle on osoitettu kaavallisesti rakentamismahdollisuus, jolloin useat huomautusaiheet eivät ole relevantteja vaan kohdistuvat enemmänkin nykyisen totutun tilan muutokseen.

Kaupunki toteaa seuraavaa:

Voimassa olevaa Marja-Vantaan osayleiskaavaa laadittaessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä silloiset maakuntakaavassa osoitetut lentomelualueita koskevat tavoitteet. Niiden mukaisesti yli 60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä olevat asuntoalueet osoitettiin asuntoalueiksi, joissa asuntojen määrää ei lisätä nykyisestä. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Aikaisemmissa yleiskaavoissa ei asuntojen rakentamista alueelle kielletty ja silloin alueelle sallittiin omakotitalojen rakentaminen tiettyjen edellytysten täyttyessä.

Alueelle rakennetut omakotitalot ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Omakotitaloissa ei ole havaittavissa punatiilistä kattomateriaalia ja vaaleita julkisivuväriytyksiä lukuun ottamatta yhtenäistä rakennustapaa. Rakennuspaikkaan rajautuvan kadun vastakkaisella puolella olevat rakennukset ovat väriykseltään vaaleita ja peltikattoisia.

Haetun rakennuspaikan korkeusasema ei poikkea lähinaapureiden korkeusasemasta. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus on sen korkeimmalla kohdallaan +43,3 metriä merenpinnan keskikorkeudesta mitattuna. Asemapiirroksen mukaan rakennus rakennetaan ja pysäköintiin tarkoitettu piha-alue tasataan korkeudelle noin +42. Rakennuspaikan lännen puoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +42,1 ja pohjoispuoleiselle kiinteistölle on rakennettu omakotitalo korkeudelle noin +43,4. Idän puoleiselle kiinteistölle rakennettu omakotitalo on korkeudella noin +38,7. Kauempana luoteenpuoleisella kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on rakennettu maanpinnan korkeudelle noin +43,4 ja koillisen puoleiselle kiinteistölle korkeuteen noin + 41,2.

Hakemukseen liitetyn leikkauskuvan perusteella rakennuksen julkisivu on enintään 6,8 metriä korkea varastohallin länsipuolella ja enintään 5,1 metriä korkea rakennuksen itäpuolella. Toimisto-osan julkisivu on länsipuolella enintään 7,2 metriä korkea ja enintään 7,2 metriä itäpuolella, jossa maanpinta on melkein kaksi metriä länsipuolta alempana. Silloin rakennuksen katon korkein kohta on toimisto-osalla enimmällään korkeustasolla +49,2 ja varastohallin osalla +48,8. Idän puolelle laskevan pulpettikaton alin kohta on toimisto-osalla korkeustasolla +47,5 ja varastohallin osalla +46,9. Rakennuksen korkeus ei merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Lännen puoleisen yksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 47,5, pohjoisen puolisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella + 52 ja idän puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella 47,3 metriä. Kauempana luoteen puolella sijaitsevan kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +51,5 ja koillisen puoleisen kaksikerroksisen omakotitalon katon harja on korkeudella +50,3. Omakotitalot ovat 5,4 – 8,6 metrin korkuisia.

Haettu rakennuspaikka sisältyy sen itäosaltaan yleiskaavaan merkityn maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Haettu rakentaminen tapahtuu pääosin alueen rajauksen ulkopuolelle. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapurien omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta.

Rakennuspaikalla sijaitseva puusto on yksityisen maanomistajan omistuksessa, eikä kaupungilla ole tavoitteita sen säilyttämiselle kokonaan. Rakentamista koskevien lupien yhteydessä voidaan kuitenkin edellyttää yksittäisten kaupunkikuvallisesti arvokkaiden puiden säilyttämistä. Rakennuspaikalta on inventoitu joitakin vanhoja puita, joiden säilyttäminen pyritään mahdollisuuksien mukaan turvaamaan. Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan itäosan säilyttämistä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan 171 §:n mukaisesti poiketa muiden edellytysten täytyessä. Haettu rakentaminen olemassa olevalle 1840 m2 rakennuspaikalle edellyttää poikkeamista rakennuspaikalle vaaditusta vähimmäiskoosta. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle katsotaan olevan erityinen syy.

Mrl 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Mrl 135§:ssä edellytetään, että rakennus soveltuu paikalle; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Lentomelusta johtuvat rajoitukset estävät asuntojen lisäämisen alueelle. Yleiskaavamääräykset mahdollistavat alueelle soveltuvien työpaikkarakennusten rakentamisen, jolloin alueelle ei voida edellyttää pelkästään omakotitalomaista rakentamista. Alueelle rakennetut omakotitalot eivät erityisesti noudata yhtenäistä rakennustapaa, jolloin niistä ei muodostu

luontevaa lähtökohtaa rakennussuunnittelulle. Haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi. Rakennuksen sijoittamisella asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan se on mahdollisimman kaukana naapureiden rakennuksista eikä silloin merkittävästi aiheuteta varjostusta naapuriikiinteistöjen suuntaan eikä kokonaan peitetä näkymiä. Rakennuspaikan itäreunalla säilytettävä puusto peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota. Rakennuspaikkaan rajautuvalle kadulle voi järjestää turvallisen kulkuyhteyden ja haettu rakentaminen on liitettävissä kadulla kulkevaan kunnallistekniikkaan.

Mrl 137 §:n mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueen asemakaavoittaminen ei ole vireillä eikä sen laatiminen ole kaupungin tavoitteena lähiaikoina. Asemakaavan laadintaa ohjaa yleiskaavassa esitetyt alueen kehitykselle annetut periaatteet ja alueelle osoitettu maankäyttö. Lentomelutilanteesta johtuen asemakaavalla ei alueelle voida osoittaa asuinrakentamista tai sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja, jolloin yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti voidaan alueelle osoittaa vain olemassa olevaan asuinympäristöön soveltuvaa työpaikka-, palvelu- ja toimitilarakentamista. Näihin tarkoituksiin asemakaavassa osoitettu rakentamisen tulee olemaan alueella olevaa pientaloasumista tehokkaampaa. Asemakaavassa osoitetaan myös tarvittavat virkistysalueet. Muun muassa maanomistajien tasapuolisen kohtelu vuoksi virkistysalueita ei osoiteta pelkästään yhden yksityisen maanomistajan maille eikä se tällä rakennuspaikalla ole todennäköistä tai kaupungin tavoitteena. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luonnonarvoja. Kaupungin näkökulmasta haetulla rakentamisella toteutetaan yleiskaavaa. Rakennuksen tulevan käytön ei katsota merkittävästi lisäävän alueen liikennettä.

1.9.2021

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää toimenpiteessä esitetylle rakentamiselle haetun luvan seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja väriyksiltään ympäristöön soveltuvia
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171§.

Päätöksen antaminen

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

Päätöksen julkisanopäivä

2.9.2021

Päätöksen antopäivä

3.9.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 17.9.2021

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus	Päätös 900 euroa. Naapurien kuuleminen 575 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Päätöksen liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

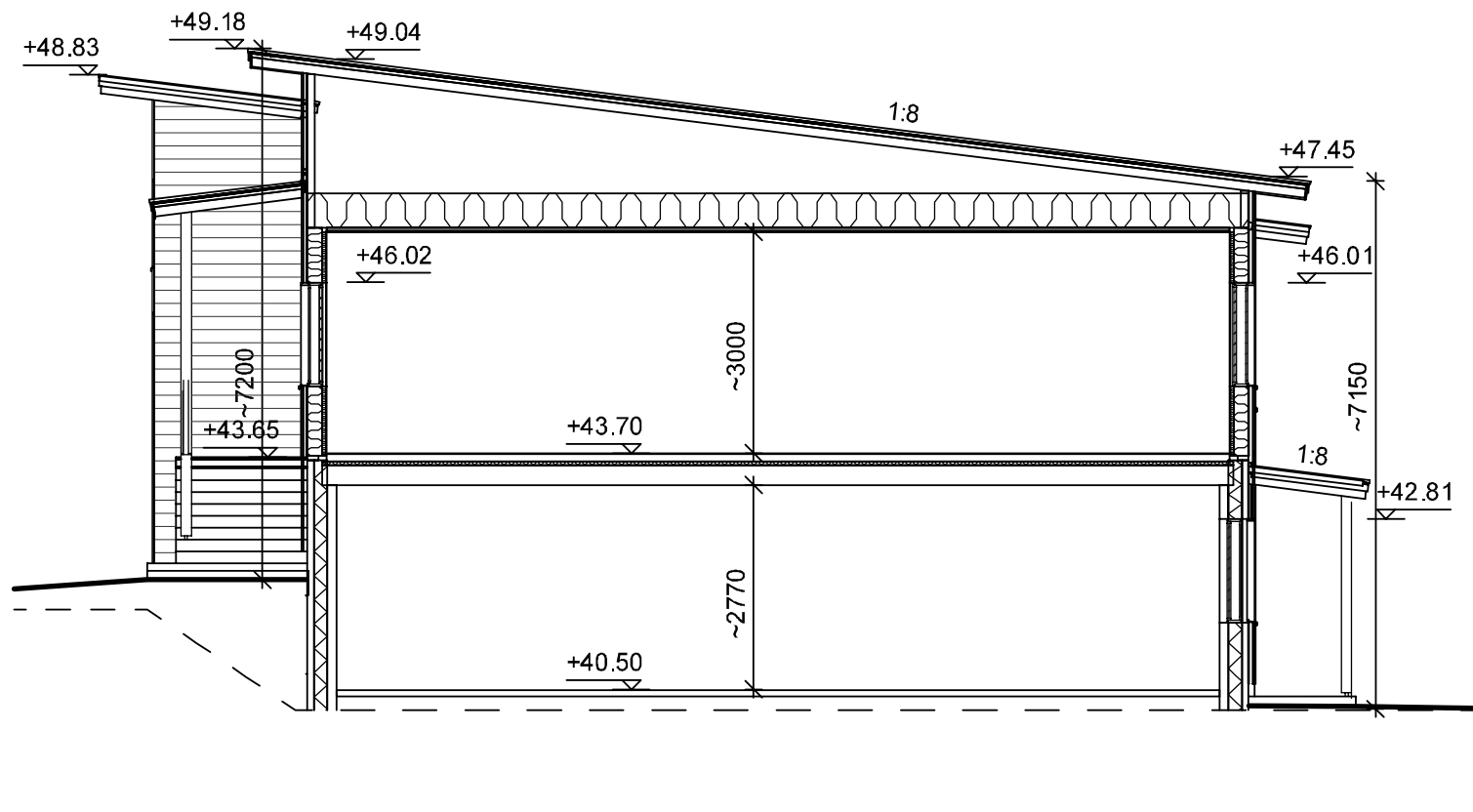
OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

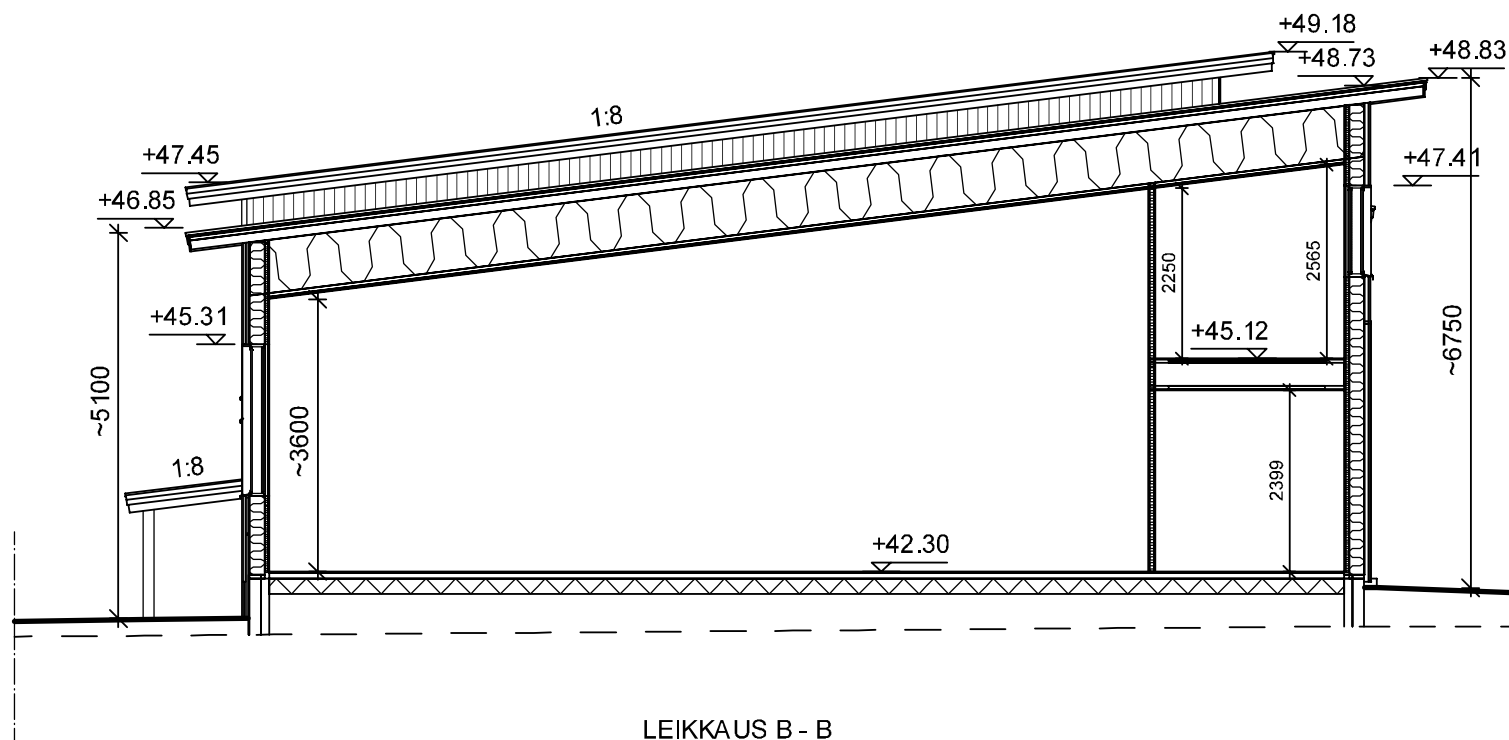
Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimena ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.





LEIKKAUS A - A



LEIKKAUS B - B

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:

ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

VEDOS 17.08.2021

Tunnus	Muutos tai täyd.	Päiväys
Kosa / Kylä 409	Kortteli / Tila SIREN	Tontti / Rn:o 5:50
Rakennustoimenpide Uudisrakennus	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten	Piirustuslaji Pääpiirustus
Rakennuskohteen nimi ja osoite TIIKMAN OY	Piirustuksen sisältö LEIKKAUS A - A	Juoks. n:o 3 ()
VANTAANREITTI 3b 01730 VANTAA	Päiväys ja allekirjoitus Kerava 17.08.2021	Mittakaavat 1:100
PROJEKTI: 190662	KUMITEHTAANKATU 5, 04260 KERAVA	
	040-748 2638 WWW.PLANIMO.FI	
		tiedostokansio: 190662

PLANIMO

Näkymä itään



Näkymä etelään



Näkymä länteen



Näkymä pohjoiseen



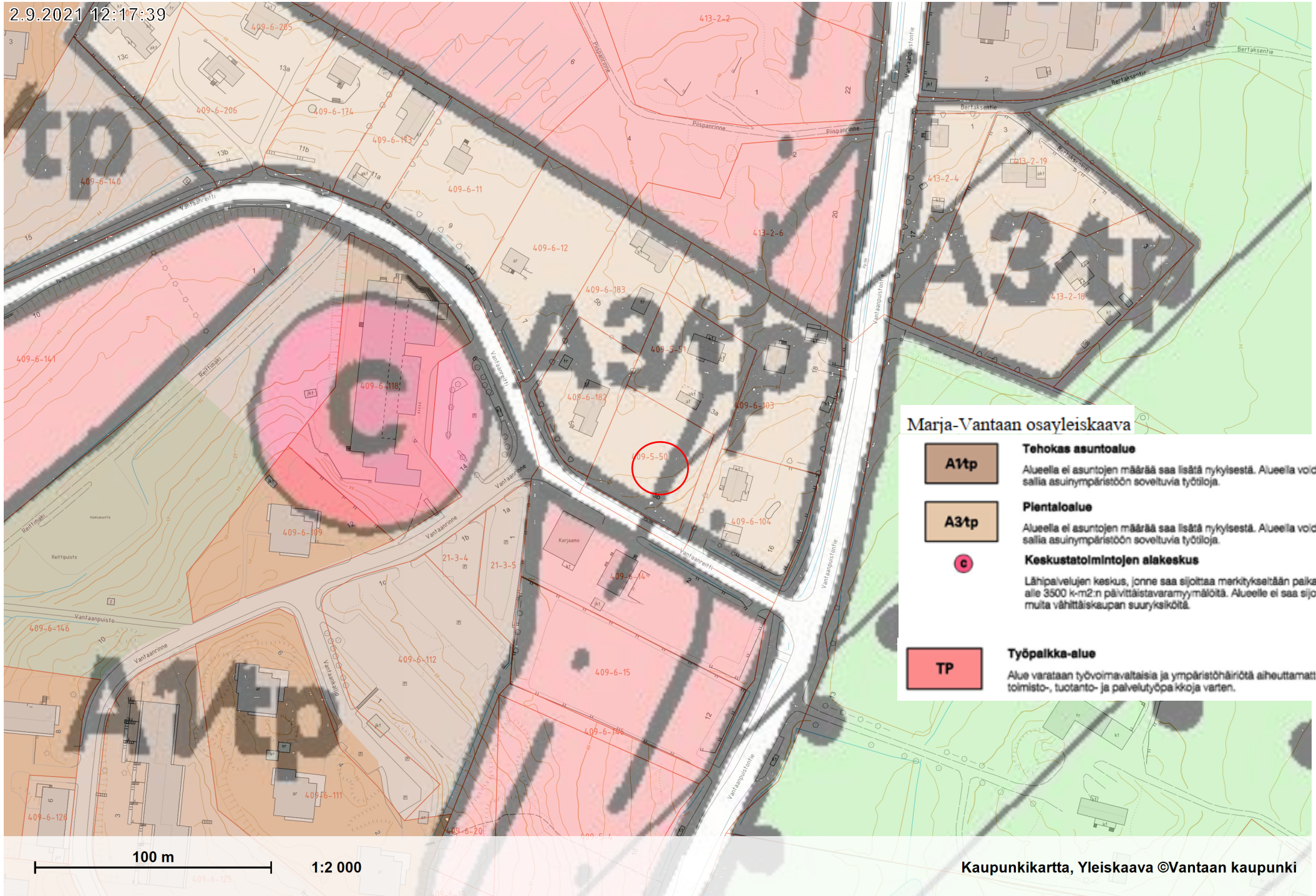
Profiilileikkaus Vantaankoskentieltä



Profiilileikkaus Vantaanreitiltä



2.9.2021 12:17:39



Marja-Vantaan osayleiskaava



Tehokas asuntolualue

Alueella ei asuntojen määrää saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.



Pientaloalue

Alueella ei asuntojen määrää saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.



Keskustatoimintojen alakeskus

Lähipalvelujen keskus, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia alle 3500 k-m²:n päivittäistavaramyymälöitä. Alueelle ei saa sijoittaa muita vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Työpaikka-alue

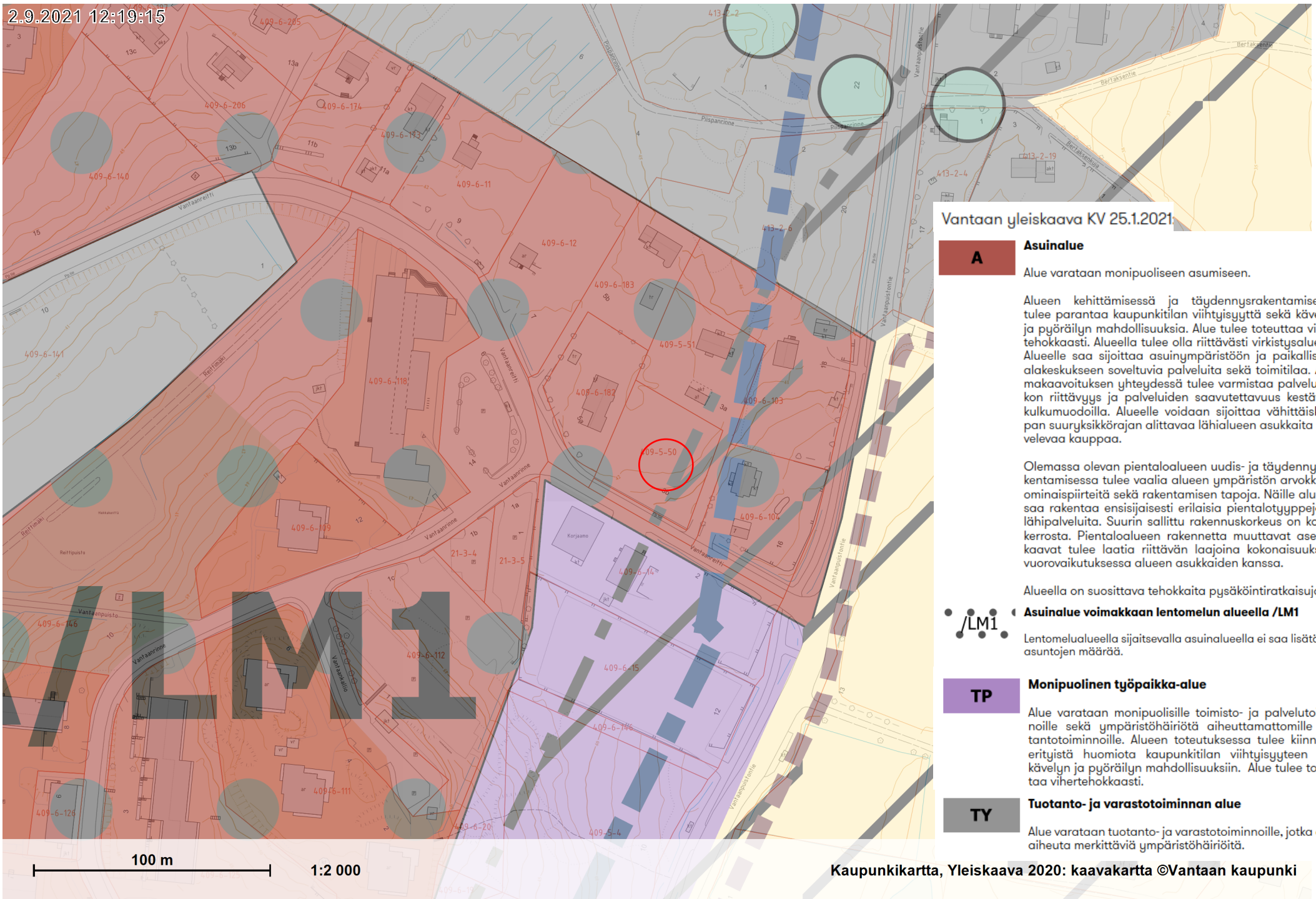
Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

100 m

1:2 000

Kaupunkikartta, Yleiskaava ©Vantaan kaupunki

2.9.2021 12:19:15



Vantaan yleiskaava KV 25.1.2021

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa viher-
tehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asema-
kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajaa alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee valita alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.



Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella /LM1

Lentomelualueella sijoitettavalla asuinalueella ei saa lisätä asuntojen määrää.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

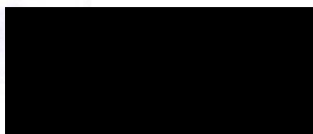
Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Kaupunkikartta, Yleiskaava 2020: kaavakartta ©Vantaan kaupunki



VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

VANTAAN KAUPUNKI	
Kirjaamo	
SAAPUNUT	16. 09. 2021
Dn:o	10/9265/10.03.00-02/0021

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021, julkipanopäivä 2.9.2021, päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Vantaanpuiston alue jakautuu nykyisellään selkeästi erityyppisiin pieniin asuma-alueisiin. Vantaanreitin pohjoispuolella on vanha perinteitä omaava harvaan rakennettu omakotialue. Sen vanhimmat rakennukset on rakennettu aivan 1930 luvun alussa idyllisine luhtiaittoineen. Osa alueen tonteista on rintamamiestontteja.

Yhteistä kaikille on, että jokaiseen tonttiin kuuluu pieni puutarha ja palanen aitoa luontoa. Nämä takaavat asukkailleen miellyttävän ja viihtyisän asuinympäristön ja amahdollistaa mukavan terveellisen elämäntavan.

Alueella asuville ihmisille asuinympäristö merkitsee hyvin paljon.

Toivomme, ettei tälle osalle Vantaanpuistoa saa rakentaa nykyisistä rakennuksista poikkeavaa rakennusta.

Hyvät päättäjät on kysymys nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyydestä.

Asuinympäristö tässä tapauksessa on omakotitalokortteli, joten suhteessa omakotitalokorttelin ympäröiviin omakotitaloihin tonttitehokkuusluku on aivan liian massiivinen, **eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön**. Tontille soveltuvan rakennuksen tulisi vastata korttelilla jo sijaitsevien omakotitalojen koko- ja korkeusluokkaa. Hakija toteaa, että rakennuksen tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0.35$ ja perustelee sen

soveltumista asuinympäristöön tavanomaisen pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden vaihteluväleillä. Koska kyseessä on omakotitalokortteli, sillä **ei ole merkitystä, että yleisesti keskimäärin työtilatonttien tehokkuus on suurempi, sillä lukua tulee verrata kyseiseen asuinympäristöön.**

Suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen tulee sopeutua nimenomaan rakennettavaan ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiirit on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan

samallatehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran

Suunnitteilla olevan **rakennuksen korkeusasema suhteessa muihin ympäröiviin taloihin** on myös aivan liian suuri. Suunnitteilla olevat rakennukset vastaavat kooltaan montaa omakotitaloa vierekkäin ja päällekkäin yhdelle tontille sijoitettuna ja ovat näin ollen liian massiivisia ympäristöönsä nähden.

Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, Tämän johdosta koko korttelin rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta, minkä vuoksi suunnitteilla olevan rakennuskompleksin korkeusasema pitäisi ehdottomasti suhteuttaa soveltuvaksi ympäröiviin asuinrakennuksiin.

Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivatkin palveluiltaan paremmin viereiselle Åbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston omakotikorttelialueelle. Kun asuinrakentaminen on lentomelun vuoksi kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. **Varastorakennus ei luo lähipalveluja.**

Pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee lisäksi vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen **harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää.** Nyt suunnitellussa rakentamisessa **ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja.** Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. **Alueella on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia** mm. Vantaanpuiston ostoskeskus.

Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuna suunniteltu kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla, kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Ympäröivien omakotitalojen kattomateriaali on Vantaan kaupungin silloisten rakennusmääräysten mukaisesti tiili. Suunnitteilla olevan rakennuksen **peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.**

Vaadimme lisäksi, että kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta yksittäispuuta tulee ehdottomasti säilyttää. Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuina puut jäävät rakennusten ja rakennelmien alle. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin

merkittävästi, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhotaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta ja rikotaan omakotikorttelin asuin ympäristön yhtenäinen vehreys. Kasvillisuuden poistuessa massiivisen rakentamisen alta myös omakotiasumiselle **tärkeitä viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät.**

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen. **Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.**

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Ei ole tiedossa, kenelle suunniteltuja varastotiloja ja halleja on tarkoitus vuokrata. Jo pelkästään hallivuokraustoiminnan luonne on alueen vakituisia **asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää.** Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Tilojen käyttäjät saattavat harjoittaa liiketoimintaa, jossa tarvitaan suuriakin koneita tai vaihtoehtoisesti rekkaliikennettä hyödyntäviä kuljetuksia. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää, jotka edelleen lisäävät onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan suunnitelmassa **perusteettomasti ilman rasiteoikeutta** kiinteistön 409-5-51 alueen läpi. Kyseessä olevan kiinteistön tonttiliittymä on aiemmin rasitteella sovittu vedettäväksi idän puolelle, jolla estetään se, että pienellä välimatkalla ja lähellä risteysaluetta on kolme tonttiliittymää. Nyt suunnitellun mukaisesti tonttiliittymiä olisi lyhyellä matkalla peräti neljä kahden sijasta.

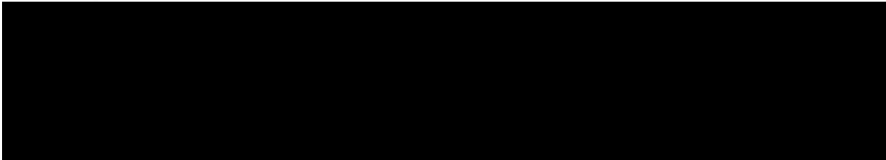
Olemme jo aiemmissa naapurin kuulemisprosesseissa huomauttaneet, että suunnitteilla oleva rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoverhoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoinen tulee erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan, sillä nykyisten asuinkerrosten harjakorkeudet ovat sopusoinnussa keskenään. Maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden rakennus nousee korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen ja rikkoo kulttuurimaisemaa. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua. Suurikokoinen teollisuusrakennus ei sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusaluetta rikkoo pahasti asuin ympäristöä maisemallisesti eikä sovellu asuin ympäristöön.

Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoverhoilun väriydestä ja tiilikatoista. Suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkovat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi muille kiinteistöille annettuja vaatimuksia sekä maisemallista harmoniaa. Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin kiinteistöille. Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja,

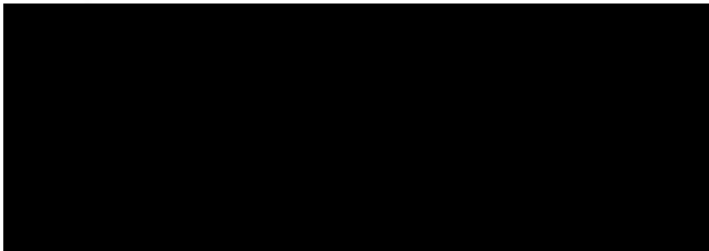
samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Vantaalla 15.9.2021



Kiinteistön Rn6:103 omistajat





VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021, julkipanopäivä 2.9.2021, päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Asuinympäristö tässä tapauksessa on omakotitalokortteli, joten suhteessa omakotitalokorttelin ympäröiviin omakotitaloihin tonttitehokkuusluku on aivan liian massiivinen, **eikä sovellu ympäröivään asuinympäristöön.** Tontille soveltuvan rakennuksen tulisi vastata korttelilla jo sijaitsevien omakotitalojen koko- ja korkeusluokkaa. Hakija toteaa, että rakennuksen tonttitehokkuusluvaksi on haettu $e=0.35$ ja perustelee sen soveltumista asuinympäristöön tavanomaisen pienteollisuusrakentamisen tonttitehokkuuden vaihteluväleillä. Koska kyseessä on omakotitalokortteli, sillä **ei ole merkitystä, että yleisesti keskimäärin työtilatonttien tehokkuus on suurempi, sillä lukua tulee verrata kyseiseen asuinympäristöön.** Suunnittelutarveratkaisussa rakentamisen tulee sopeutua nimenomaan rakennettavaan ympäristöönsä sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan. Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiirit on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan samalla tehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran.

Suunnitteilla olevan **rakennuksen korkeusasema suhteessa muihin ympäröiviin taloihin** on myös aivan liian suuri. Suunnitteilla olevat rakennukset vastaavat kooltaan montaa omakotitaloa vierekkäin ja päällekkäin yhdelle tontille sijoitettuna ja ovat näin ollen liian massiivisia ympäristöönsä

nähdessä. Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, jossa alimpana sijaitseva kiinteistömme on korkein ja ylempänä olevat matalampia. Tämän johdosta koko korttelin rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Myös vastapäisen korttelin Melasalmen autokorjaamon kaksikerroksisen toimistorakennuksen harjakorkeus on linjassa asuinympäristön omakotitalojen kanssa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta, minkä vuoksi suunnitteilla olevan rakennuskompleksin korkeusasema pitäisi ehdottomasti suhteuttaa soveltuvaksi ympäröiviin asuinrakennuksiin. Nyt suunnitellun korkuisena rakennus **pimentää meidän kiinteistöltämme 92-409-6-104 iltapäivä- ja ilta-aurion olennaisesti ja haittaa näin ollen tärkeää virkistymistä työpäivän jälkeen. Erityisesti korkeampi toimisto-osa pimentää kiinteistöämme.**

Suunniteltu teollisuusrakennus ja toimisto sopisivatkin palveluiltaan paremmin viereiselle Äbyn teollisuusalueelle kuin Vantaanpuiston omakotikorttelialueelle. Kun asuinrakentaminen on lentomelun vuoksi kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. **Varastorakennus ei luo lähipalveluja.**

Pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee lisäksi vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen **harja ja muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys tulisivat dominoimaan ja estämään näkymää.** Nyt suunnitellussa rakentamisessa **ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja.** Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. **Alueella on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi arvioituja rakennuksia,** kuten Vantaanpuiston ostoskeskus sekä Vantaanpuistontien ja Vanhan Nurmijärventien risteyksessä oleva vanha puutalo, joiden kanssa alueen nykyiset asuinrakennukset sekä esimerkiksi vastapäisen korttelin Melasalmen autokorjaamon rakennukset ovat linjassa.

Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuna suunniteltu kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla, kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Ympäröivien omakotitalojen kattomateriaali on Vantaan kaupungin silloisten rakennusmääräysten mukaisesti tiili. Suunnitteilla olevan rakennuksen **peltikatto poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta ja tulee heijastamaan lentomelua.**

Vaadimme lisäksi, että kaikki neljä kaupungin toteamaa kaupunkikuvallisesti arvokasta yksittäispuuta tulee ehdottomasti säilyttää. Nykyisen suunnitelman mukaisesti toteutettuina puut jäävät rakennusten ja rakennelmien alle. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin merkittävästi, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhoetaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta ja rikotaan omakotikorttelin asuinympäristön yhtenäinen vehreys. Kasvillisuuden poistuessa massiivisen rakentamisen alta myös omakotiasumiselle **tärkeät viihtyisyyttä lisäävät luontoarvot heikentyvät.**

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään maaseutualueelle ja antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa, muotonsa ja rakennusmateriaaliensa suhteen. **Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.**

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Ei ole tiedossa, kenelle suunniteltuja varastotiloja ja halleja on tarkoitus vuokrata. Jo pelkästään hallivuokraustoiminnan luonne on alueen vakituksia **asukkaita häiritsevää ja alueen liikennettä ja onnettomuusriskiä lisäävää.** Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Tilojen käyttäjät saattavat harjoittaa liiketoimintaa, jossa tarvitaan suuriakin koneita tai vaihtoehtoisesti rekkaliikennettä hyödyntäviä kuljetuksia. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää, jotka edelleen lisäävät onnettomuuksien mahdollisuutta. Tonttiliittymät näyttävät olevan suunnitelmassa **perusteettomasti ilman rasiteoikeutta** kiinteistön 409-5-51 alueen läpi. Kyseessä olevan kiinteistön tonttiliittymä on aiemmin rasitteella sovittu vedettäväksi idän puolelle, jolla estetään se, että pienellä välimatkalla ja lähellä risteysaluetta on kolme tonttiliittymää. Nyt suunnitellun mukaisesti tonttiliittymiä olisi lyhyellä matkalla peräti neljä kahden sijasta.

Olemme jo aiemmissa naapurin kuulemisprosesseissa huomauttaneet, että suunnitteilla oleva rakennus ei sovi maisemaan eikä pienteollisuus- / toimistorakentaminen alueen palvelutarjontaan. Oman kiinteistömme pihan se pimentää. Tontti, johon rakennusta suunnitellaan, on korttelin korkein kohta, joten pientaloasutuksesta kooltaan ja ulkoilultaan häiritsevästi poikkeava, lähes koko tontin täyttävä teollisuusrakennus parkkipaikkoihin tulee erottumaan erittäin selkeästi muusta rakennuskannasta myös harjakorkeudeltaan, sillä nykyisten asuinkerrosten harjakorkeudet ovat sopusuhteissa keskenään. Maastonmuodot ja rakennuksen sijoittelu huomioiden rakennus nousee korostetun korkealle suhteessa ympäröivään asutukseen ja rikkoo kulttuurimaisemaa. Suurikokoinen halli aiheuttaa kohtuutonta haittaa korttelin omakotiasujille, pimentää maisemaa ja heijastaa lentomelua. Suurikokoinen teollisuusrakennus ei sovi ympäröivään asutuskortteliin, joka koostuu yksinomaan pientaloista. Teollisuusrakennus keskellä Vantaanpuiston puistomaista asutusaluetta rikkoo pahasti asuinympäristöä maisemallisesti eikä sovellu asuinympäristöön.

Korttelin asuinrakennuksille on rakentamisvaiheessa annettu tarkat ohjeet ulkoilun värikysestä ja tiilikatoista. Suunnitellun pienteollisuusrakennuksen ulkoasu ja koko rikkovat kokonsa ja käyttötarkoituksensa lisäksi muille kiinteistöille annettuja vaatimuksia sekä maisemallista harmoniaa. Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin

kiinteistöille. Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja, samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

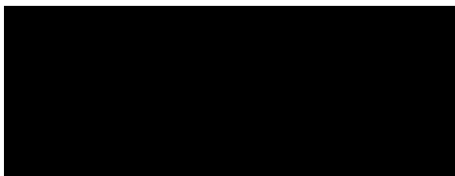
Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Vantaalla 15.9.2021

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



VANTAAN KAUPUNKI	
Kirjaamo	
SAAPINUT	16. 09. 2021
Dn:o V 10/9265/10.03.00.02/2021	

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunki suunnittelulautakunnalle

Päätös: Vantaan kaupunki
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP- 092- 2020-03325
Kiinteistö 92-409 - 5- 50
Hakija Vantaanreitti 3.b
01730 Vantaa
Tiikman oy

Päätöspykälä ja päätöspäivä :
pykälä 1088 1.9.2021
Julkipanopäivä 2.9.2021
Päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Aikaisemmin tekemiimme muistutuksiin vedoten, ilmoitamme että kaikki tähän saakka tekemissämme muistutuksissa mainitut asiat ovat yhä voimassa. Pidätämme oikeuden käyttää nyt ja jatkossa aikaisempia muistutuksia.

Liikenne Vantaanreitti/Vantaanpuistontie

Mutka ei näkyvyyttä, vaarallinen kohta . Liikenne lisääntyy.
Ajatelkaapa isoja autoja liukkailla

keleillä ,ahdas ajopaikka ,mutka ja alamäki ,siinä kävelijät ja pyöräilijät joukossa.

Varaston vuokralaisista ei tietoa voi olla mikä firma vain ja sen myötä rekat ja isot autot. Meille se vaikuttaa todella paljon,oma piharauha mennyttä.Varastoliikenne suoraan ikkunoiden alle.

Rakennus on hirvittävän suuri.

Emme halua sitä. Varastorakennus ei sovi tälle tontille .Peittää kaiken näkyvyyden ja tuo rauhattomuutta.

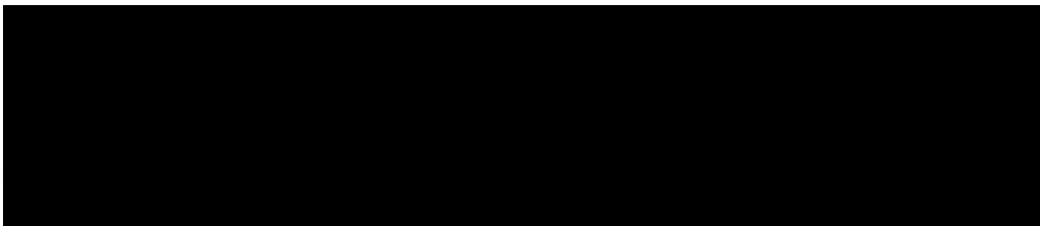
Ei teräskattoa ,siitä lentomelu sinkoaa ympäristöön aiheuttaen lisää melua.

Meille tämä on koti ja kotiympäristö. Joten pyydän ottamaan

meidän jotka asumme täällä mielipiteet huomioon.
Rakennuksen pitää soveltua ympäristöön.



Vantaalla 15.9.2021



VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA



OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNALLE

Päätös:

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö
Suunnittelutarveratkaisu 1.9.2021
Lupatunnus LP-092-2020-03325
Kiinteistö 92-409-5-50

Päätöspykälä ja päätöspäivä:

§ 1088 1.9.2021 julkipanopäivä 2.9.2021 päätöksen antopäivä 3.9.2021

Muutos päätökseen:

Tässä oikaisuvaatimuksessa mainittu ehdollinen päätös on hylättävä.

Perusteet ehdollisen päätöksen hylkäämiseksi:

Aikaisemmin tekemiimme muistutuksiin vedoten, ilmoitamme, että kaikki tähän saakka tekemissämme muistutuksissa mainitut asiat ovat yhä voimassa. Pidätämme oikeuden käyttää nyt ja mahdollisessa jatkossa aikaisempia muistutuksiamme.

Uusimmassa suunnitelmassa ei edelleenkään ole sellaisia muutoksia, jotka antaisivat aiheen muuttaa jo aikaisemmin ilmoittamiamme rakentamisen aiheuttamia kielteisiä seikkoja.

Niiden lisäksi vaadimme huomioitavaksi vielä seuraavat seikat.

1. LIIKENNE

Vantaanreitti Vantaanpuistontieltä Vantaanrinteen risteykseen on erittäin lyhyt tien pätkä ja Vantaanpuistosta tullessa alamäkeä. Vantaanpuistosta tullessa Vantaanreitin osuus tulee hyvin nopeasti vastaan, koska yläosasta on olematon näkyvyys Vantaanpuistontien suuntaan, kun sekä Vantaanreitti että Vantaanrinne tulevat Vantaanreitille mutkan takaa. Kaikki liikenne, joka tapahtuu tällä Vantaanreitin osuudella lisää riskiä onnettomuuksiin.

Hakija ilmoittaa, että rekkaliikennettä ei kiinteistölle ole tulossa. Pelkästään rakennusaikainen liikenne tulee olemaan raskaiden autojen täyttämää. Raskaita autoja tulee seisomaan Vantaanreitillä, koska ne eivät mahdu kiinteistölle.

Kiinteistölle on tulossa neljä halli/varastoa sekä toimisto. Tiedossamme ei ole ketkä tulevat olemaan vuokralaisia ja/tai omistajia. Tiedossamme ei ole myöskään sitä ketkä tulevan olemaan tulevaisuuden vuokralaisia ja/tai

omistajia. Tiloihin voi muuttaa käyttäjiä, jotka käyvät kauppaa tai käyttävät kohtuullisen suuriakin koneita tai kuljetuksia. Suunnitelmassa mainitulle pihalle ei mahdu rekkaliikennettä. Rekkaliikenne pysäköi silloin Vantaanreitille purkamisen ja lastaamisen ajaksi.

Jo aikanaan, kun ostimme kiinteistön 92-409-5-51, kirjattiin kiinteistölle 92-409-5-50 oikeus kulkuyhteyteen kiinteistöllemme johtavalta tieltä. Tämä kirjattiin myös rasitteeksi kiinteistöllemme, sen sijaan rasitetta ei ole sovittu suunnittelutarveratkaisussa kuvattujen tonttiliittymien osalta. Syynä tähän oli se, että Vantaanreitti kohdallamme katsottiin niin turvattomaksi ja vaaralliseksi tieksi, että liittymien määrä rajattiin mahdollisimman pieneksi. Liikenteen määrä on tämän jälkeen vain jatkanut kasvuaan. Tästä huolimatta uudiskohteeseen suunnitellaan kahta uutta liittymää.

2. KAAVAMÄÄRÄYKSET

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan mukaan alue tulee rakentaa vihertehokkaasti. Yleiskaavan ja ehdollisen suunnittelutarveratkaisun päätöksen mukaan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Kiinteistön koko on 1.840 m² josta 0,6 on 1.104 m². Rakennusoikeutta haetaan 550 m² (maapohja 450m²). Tämä tekee yhteensä 1.554 m². Jää 286 m². Tälle 286 m²:n alueelle pitäisi mahtua 12 autopaikkaa, jätehuolto, piha-alue ja kulkuyhteydet. Nämä lienevät asfaltoituja. Yhtälö on mahdoton toteuttaa.

Yleiskaavamääräysten mukaan arvokkaan maaseudun kulttuurimaisemaa on suojeltava. Kulttuurimaisemaa ei ole vain itse maaseutu vaan myös maaseudulta reuna-alueille liittyvä maisema. Suunniteltu rakennus tulee länteen ja korkeimmalle kohdalle reuna-alueella. Rakennus tulee näkymään varmasti maaseutualueelle ja tulee antamaan kielteisen vaikutelman kokonsa ja muotonsa suhteen. Se tulee rikkomaan koko kulttuurimaiseman.

Maisemallisesti merkittävät yksittäispuut tulee säilyttää. Esim kiinteistön koillisosassa on suuri tammi, joka tulee säilyttää. Tammi sijaitsee n. 9 metriä kiinteistön rajasta. Kun rakennuksen etäisyys rajasta on 6,5 metriä, jää tammi rakennuksen sisään tai se kaadetaan. Lisäksi kiinteistön tehokas maankäyttö kuten rakennukset, piha-alueet ja pysäköintialueet tulevat rasittamaan puiden juuristoa niin paljon, että todennäköisesti ne kuolevat. Suunnitellulla rakentamisella tuhotaan kaikki neljä kaupunkikuvallisesti arvokasta puuta.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisella tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Lisäksi ensisijaisesti olisi rakennettava pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Nyt suunnitellussa rakentamisessa ei ole mitään vanhan alueen rakentamisen tapoja. Se tulee muuttamaan erittäin vahvasti alueen ominaispiirteitä. Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat rinteessä, jossa alimpänä sijaitseva rakennus on korkein ja ylempänä matalampia. Tämän johdosta rakennusten harjakorkeus on lähes samassa tasossa. Tämä antaa erittäin harmonisen ja silmälle miellyttävän vaikutuksen alueesta. Kun asuinrakentaminen on kaavamääräyksissä kielletty, olisi lähipalvelujen rakentaminen toinen ensisijainen kohde. Varastorakennus ei tuo lähipalveluja.

Uusi rakennus olisi selvästi korkeampi ja sen harja tulisi dominoimaan näkymää kuten myös sen muihin rakennuksiin verrattuna massiivinen leveys.

3. LENTOMELU

Kiinteistö raivataan pääosin kasvillisuudesta ja korvataan kovilla rakenteilla kuten itse varasto- ja toimistorakennus peltikattoineen sekä asfaltoitu piha, pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet. Se suoja, jonka puusto ja pehmeä maaperä ovat antaneet poistuu ja tilalle tulee rakenteita, joista lentomelu kimpoaa entistä tehokkaammin naapurissa asuvien kiusaksi.

4. TASA-ARVO

Nykyisten asuinrakennusten kohdalla tehokkuusluku on $e=0,1$. Kiinteistön omistajien tasa-arvon vuoksi tulisi kaikkia omistajia kohdella samalla tavoin. Ei ole oikein, että jonkun kiinteistön omistaja saisi rakentaa tehokkuusluvulla $e=0,3$ kun muilla on oikeus rakentamiseen vain $e=0,1$. On otettava huomioon myös se, että olemassa olevat rakennukset ja niiden pihapiiri on suunniteltu siten, että viereiset tontit rakennetaan samalla tehokkuudella ja että maisema ja ympäristö muuttuvat vain tuon rakennusoikeuden verran.

5. YHTEENVETO

Olemme jo aikaisemmissa muistutuksissamme todenneet, että suunnittelutarveratkaisun mukainen rakennus toisi eteemme massiivisen seinän. Maisema edessämme muuttuisi kokonaan. Näkymä etelään ja suojelluille pelloille peittyisi kokonaan tai supistuisi erittäin pieneksi. Meidän ikkunoistamme katsoen ympäröivä omakotialue muuttuisi pienkerrostaloalueen kaltaiseksi. Kulttuurihistoriallisen Vantaanjokilaakson viereen syntyisi massiivinen, muita rakennuksia selvästi korkeampi ja täysin muista rakennuksista erilainen seinä joka tulisi hallitsemaan näkymää.

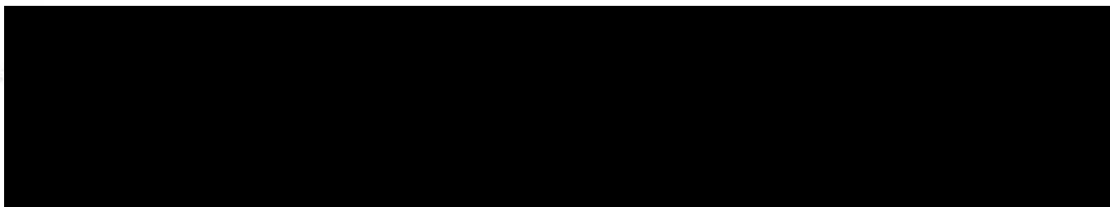
Edellä olevaan viitaten emme hyväksy annettua, ehdollista suunnittelutarveratkaisua.

Jos kiinteistölle rakennetaan, tulee siinä noudattaa samoja määräyksiä kuin mitä Vantaan kaupunki on määrännyt muillekin kiinteistöille.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa samoja ulkonäkömääräyksiä, samoja kattoratkaisuja, samoja korkeusmääräyksiä harjojen sovittamiseksi samalle tasolle, samoja tehokkuuslukuja, samoja värimääräyksiä ja samoja määräyksiä viheralueista.

Tällä tavalla säilytetään kiinteistönomistajien tasa-arvo. Lisäksi tasa-arvoinen ratkaisu täyttäisi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n määräyksen "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset".

Vantaalla 15.09.2021





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa 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 päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintoaikaisua, 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, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomastoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille 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 viikonlopuille 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.