SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 15.08.2023

Pöytäkirjan kansilehti ... 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW ... 3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW ... 4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW ... 5
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW ... 6
5 § Virkasuhteisen tarkastuspäällikön vakanssin (100002) lakkauttaminen / HW ... 7
6 § Virkasuhteisen lupapäällikön vakanssin (100138) lakkauttaminen / HW ... 8
7 § Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / MSi ... 9
- Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ... 15
- Perustelut Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksille ... 25
- Vantaan pohjavesialueet ... 36
- Kooste lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin annettu vastine ... 37
- OsallistuvaVantaa-kysely ympäristönsuojelumääräyksistä ... 49
8 § Asemakaavan muutos 002449 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2 / MSI ... 50
- 002449 asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023, Raappavuorenrinne 2 ... 53
- 002449 selostus, asemakaavamuutos, Raappavuorenrinne 2 ... 54
- 002449 Mielipiteet ja vastineet 6.6.2023 ... 106
9 § Asemakaavan muutos 002408 ja tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas / MSI ... 120
- 002408 asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023, Knapas ... 124
- 002408 selostus, asemakaavamuutos 15.8.2023, Knapas ... 125
- 002408 Lausunnot ja vastineet 15.8.2023, Knapas ... 153
10 § Asemakaavan muutos 002504 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3 / MSI ... 158
- 002504 asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023, Kuohukuja 1-3 ... 162
- 002504 selostus, asemakaavamuutos 21.3.2023, Kuohukuja 1-3 ... 163
- 002504 Muistutus ja vastine 15.8.2023, Kuohukuja 1-3 ... 229
- 002504 Lausunnot ja vastineet 15.8.2023, Kuohukuja 1-3 ... 231
11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue / MSI ... 233
- 860900 Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue ... 236
- 860900 selostus, asemakaava- ja asemakaavamuutos 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue ... 237
- 860900 Lausuntojen yhteenveto ja vastineet 15.8.2023, Nikinmäen liitosalue ... 260
12 § Rakennuskiellon jatkaminen / 90103R Kivistön asemakorttelit / MSI ... 266
- Rakennuskieltoaluekartta: 90103R Kivistön asemakorttelit ... 268
13 § Toiminta-avustuksen myöntäminen Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus Oy:lle ajalle 1.1.-31.12.2023 / MSI ... 269
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 271
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 272
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 274

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 275

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 280

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 281

Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 15.8.2023 klo 17.00–18.42
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat	**Paikalla**		
Jäsenet		**Varajäsenet**	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x	Atzmon Maiju	
Erkkilä Minna	x	Nevala Jukka	
Hartikainen Janne	x	Isberg Jeppe	
Haverinen Soili	x	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x	Järveläinen Anu	
Karhu Suvi	x	Pietilä Aive	
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	-	Björkell Alex	x
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Abdi Faysal	x (klo 17.09-18.42, §:t 3-13)	Tammi Visa	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Mehtälä Henri	x	Parvinen Lili	
Muut osallistujat			
Westlin Henry, kaupungininsinööri, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x		
Siivola Mari, kaupunkisuunnittelujohtaja va.	x		
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x		
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x		
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja	x (klo 17.00-17.45, §:t 1-3)		
Inkeroinen Milja, vuorovaikutusasiantuntija	x (klo 17.00-18.07, §: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 18.8.2023 klo 11.00 mennessä

Jari Jääskeläinen Pekka Virkamäki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.8.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Jari Jääskeläinen (varalla Siri Ahokas ja Minna Erkkilä) ja Pekka Virkamäki (varalla Tarja Eklund ja Soili Haverinen).

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 18.8.2023 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Jari Jääskeläinen ja Pekka Virkamäki, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 18.8.2023 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 7 / Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro

Lapsiystävällinen kunta -työ Vantaalla ja kaupunkiympäristön toimialalla / vuorovaikutusasiantuntija Milja Inkeroinen

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 50/2023 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta tehtyyn valitukseen / kaupunkiympäristölautakunnan päätös 18.4.2023, §7

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 15.8.2023 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5 § Virkasuhteisen tarkastuspäällikön vakanssin (100002) lakkauttaminen / HW

VD/4932/01.01.00.00/2023
TeA/RLe

Kuntalain 11 luvun 88 §:n 1 momentin mukaan viran perustamisesta ja lakkauttamisesta päättää valtuusto tai hallintosäännössä määrätty kunnan muu toimielin. Kuntalain 11 luvun 88 §:n 2 momentin mukaan, kun virka, jossa ei käytetä julkista valtaa, tulee avoimeksi, se lakkautetaan.

Voimassa olevan hallintosäännön 13 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen lakkauttamisesta.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen lakkauttamisesta.

Rakennusvalvonnan organisaatiomuutos astui voimaan 1.7.2023 lukien. Muutoksen tavoitteena on selkiyttää ja tehostaa rakennusvalvonnan organisaatiota poistamalla yksi esihenkilöporras. Muutoksen yhteydessä tarkastuspäällikön tehtävä on lakannut.

Toimialan HR-palvelut ovat yhtä mieltä esityksestä.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.08.2023 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään 01.09.2023 alkaen lakkauttaa virkasuhteinen tarkastuspäällikön vakanssi 100002.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

6 § Virkasuhteisen lupapäällikön vakanssin (100138) lakkauttaminen / HW

VD/4933/01.01.00.00/2023
TeA/RLe

Kuntalain 11 luvun 88 §:n 1 momentin mukaan viran perustamisesta ja lakkauttamisesta päättää valtuusto tai hallintosäännössä määrätty kunnan muu toimielin. Kuntalain 11 luvun 88 §:n 2 momentin mukaan, kun virka, jossa ei käytetä julkista valtaa, tulee avoimeksi, se lakkautetaan.

Voimassa olevan hallintosäännön 13 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen lakkauttamisesta.

Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen lakkauttamisesta.

Rakennusvalvonnan organisaatiomuutos astui voimaan 1.7.2023 lukien. Muutoksen tavoitteena on selkiyttää ja tehostaa rakennusvalvonnan organisaatiota poistamalla yksi esihenkilöporras. Muutoksen yhteydessä lupapäällikön tehtävä on lakannut ja tilalle on perustettu johtavan lupa-arkkitehdin virka.

Toimialan HR-palvelut ovat yhtä mieltä esityksestä.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.08.2023 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:
Päätetään 01.09.2023 alkaen lakkauttaa virkasuhteinen lupapäällikön vakanssi 100138.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
rakennusvalvontapäällikkö Risto Levanto, puh. 050 401 1382
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

7 § Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / MSi

VD/4717/11.00.02.00/2022
MSI/MRA

Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi on ollut nähtävillä ja lausuntokierroksella. Joiltain osin muutettu ehdotus esitetään vietäväksi kaupunginhallitukseen ja edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

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

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

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

Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksi, keskeiset muutokset

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

1. Yleiset määräykset

Vuonna 2021 tapahtuneen organisaatiomuutoksen myötä muuttui ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva taho ja toimielimen nimi on päivitetty. Määritelmissä ranta-alueen määritelmä on muutettu 200 metristä 100 metriin vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

2. Jätevedet

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

3. Vesiensuojelu

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

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

Hevosten ja ponien ulkotarhojen määritelmää on tarkennettu.

4. Melu

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

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

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

5. Ilmansuojelu

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

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

6. Jätteet

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

7. Kemikaalit

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

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

8. Muut määräykset

Määräyksiin on lisätty pykälä yleisestä poikkeamismahdollisuudesta, jonka mukaan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää yksittäistapauksessa poikkeuksen määräyksistä. Voimassa olevissa määräyksissä poikkeamismahdollisuus koskee vain käytöstä poistetun öljysäiliön tai muun kemikaalisäilön käsittelyä. Määräykset tulisivat voimaan, kun kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt, alustavasti keväällä 2023, ja samalla kumottaisiin nykyiset määräykset.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 7

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

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

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

———

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:
Päätetään, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi,
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:
Päätetään, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi,
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi oli nähtävillä 20.2.-24.3.2023.

Lausunnot
Ympäristönsuojelumääräyksistä pyydettiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Helsingin ympäristöpalveluilta, Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelta, Kauniaisten ympäristötoimelta, Sipoon ympäristövalvonnalta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta sekä Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:ltä. Ehdotukseen saatiin kuusi lausuntoa.

ELY-keskuksen lausunto keskittyy jätevesiin, meluun ja jätteiden hyötykäyttöön. Pohjavesialueella tai Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä ei maaperään pitäisi imeyttää puhdistettujakaan jätevesiä. Lumen vastaanottopaikkoja koskevassa pykälässä kielto tulisi kohdistaa sekä 1- että 2-luokan pohjavesialueeseen. Yöaikainen melu on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aina erityisen häiritsevää, joten toimintoja tulisi yöaikaan tehdä ainoastaan meluilmoituksella. Jätteiden hyödyntämisen käsitettä ei tule sitoa jätteen määrään, vaan toiminnan luonne tulisi määrittää muilla kriteereillä. Lausunnossa todettiin myös, että määräysten sisällön on hyvä olla alueellisesti mm. naapurikuntien kanssa kohtuullisen yhtenäinen.
Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan, että myös ranta-alueet ovat pilaantumiselle herkkiä alueita, joilla jätevesien imeyttäminen tulisi kieltää. Meluilmoitusta koskevan määräyksen tulisi rikotuksen osalta olla linjassa valtioneuvoston asetuksen kanssa. Lisäksi esitetään täsmennettävän kemikaalionnettomuuksien ilmoittamiskynnystä.

Espoon lausunnossa esitetään, että meluilmoitusvelvollisuuden aikarajat tulisi olla suhteellisen yhtenäiset pk-seudulla. Myös ammattimaisen tai laitosmaisen jätteen käsittelyn arvioinnin käytännöt olisi pääkaupunkiseudulla hyvä olla mahdollisimman yhtenevät. Lausunnossa pidetään jätteen hyötykäytölle ehdotettua 1000 tonnin maksimirajaa liian suurena.

Vesiensuojeluyhdistys kohdistaa lausuntonsa jätevesiä koskeviin pykäliin. Lausunnossa esitetään mm. käymäläjätevesien johtamista aina umpisäiliöön pilaantumiselle herkillä alueilla sekä jätevesien purkupaikoille ja hevosten ulkotarhoille vähimmäissuojaetäisyyksiä vesistöihin ja talousvesikaivoihin.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen lausunnoissa määräyksiä pidettiin hyvinä eikä niihin esitetty muutoksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Tieto ympäristönsuojelumääräysten nähtävillä olosta oli Vantaan Sanomissa 22.2.2023 ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2023. Nähtävillä olosta tiedotettiin Vantaan omakoti- ja asukasyhdistyksiä, Vantaan ympäristöyhdistys ry:tä ja Vantaan yrittäjiä. Kaupungin sisällä tiedotettiin rakennusvalvontaa, yleiskaavoitusta, asemakaavoitusta, kadut ja puistot -yksikköä, ympäristöterveyttä, kiinteistöt ja tilat -yksikköä, kulttuuripalveluita, liikuntapalveluita ja maaseututoimea.

Määräyksiä esiteltiin Teams-tilaisuudessa 14.3.2023. OsallistuvaVantaa.fi-sivuilla oli kysely ympäristönsuojelumääräyksistä 20.2.-24.3.2023.

Ympäristönsuojelumääräyksistä esitettiin kolme kirjallista mielipidettä. OsallistuvaVantaa.fi-sivujen kautta saatiin 20 palautetta.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen jälkeen ympäristönsuojelumääräyksiin on tehty seuraavat muutokset.

Hevosten ja ponien ulkotarhoja sekä ratsastuskenttiä koskevaan määräykseen (7 §) lisätään uusia ulkotarhoja ja ratsastuskenttiä koskevat vähimmäissuojaetäisyydet talousvesikaivoon, vesistöön ja valtaojaan.

Lumen vastaanottopaikkoja koskevaa määräystä (9 §) tarkennetaan Uudenmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon perusteella siten, että niitä ei saisi sijoittaa millekään pohjavesialueeksi luokitellulle alueelle.

Meluilmoitusmenettelyä koskevassa määräyksessä (11 §) louhinnan, rikotuksen, paalutuksen ja piikkauksen meluilmoitusvelvollisuuden raja nostetaan 25 päivään, jotta määräys olisi yhteneväisempi pääkaupunkiseudulla. Piikkaus määritellään tarkemmin eli sillä tarkoitetaan tässä asiayhteydessä työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla tehtävää työtä.

Erityisen häiritsevien rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustöiden tekeminen (11 §) ilman meluilmoitusta olisi sallittua vain yhtenä yönä eikä yleisinä juhlapäivinä laisinkaan. Viikonloppu on määritelty lauantaista klo 7.00 sunnuntaihin klo 22.00.

Meluilmoitusta ei edellytetä yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa äänentoistolaitteita käytetään klo 7–22 välisenä aikana (11 §). Määräystä on täsmennetty.
Jätteiden hyödyntämistä koskevassa määräyksessä (18 §) poistetaan tuhannen tonnin yläraja liian suurena ja jätetään ilmaisu ’vähäisiä määriä’.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) hyväksytään liitteen mukaiset Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset,
b) määräykset tulevat voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta 1.10.2023

c) kumotaan aiemmat, kaupunginvaltuustossa 28.1.2013 § 38 hyväksytyt ympäristönsuojelumääräykset.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Perustelut ympäristönsuojelumääräyksille
- Pohjavesialueet
- Kooste lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin annettu vastine
- OsallistuvaVantaa-kysely

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sisällys

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

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

1 Yleiset määräykset

1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

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

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

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

2 § Tavoite

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

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

3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

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

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

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

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

4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

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

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

2 Jätevedet

5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

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

6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla

Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on puhdistamattomien talousjätevesien imeyttäminen maaperään kielletty.

Pohjavesi- ja ranta-alueilla ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on jätevesijärjestelmän, johon talousjätevedet johdetaan, oltava tiivis.

3 Vesiensuojelu

7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

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

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

Uusien ulkotarhojen ja ratsastuskenttien sijainnin tulee noudattaa seuraavia kiinteistön ja sen lähiympäristön olosuhteista riippuvia vähimmäissuojaetäisyyksiä:

- talousvesikaivo tai -lähde 30 - 100 metriä
- vesistö 20 - 50 metriä
- valtaoja 10 - 30 metriä

8 § Lannan luovutus

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

9 § Lumen vastaanottopaikat

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

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

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

10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

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

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

4 Melu

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

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

- Louhinnasta (poraus, räjäytys, louheen lastaus ja siirto), rikotuksesta, paalutuksesta ja piikkauksesta (työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla), kun töitä tehdään arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana ja työn enimmäiskesto on 25 päivää.
- Rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyöstä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita ja työtä tehdään (pois lukien yleiset juhlapäivät)
    - arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana tai
    - enintään yhtenä yönä klo 22–07 välisenä aikana tai
    - enintään 5 päivää klo 18–22 välisenä aikana taikka
    - enintään kahtena viikonloppuna lauantaista klo 7.00 sunnuntaihin klo 22.00.
- Yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa äänentoistolaitteita käytetään klo 7-22 välisenä aikana.
- Yksipäiväisestä moottoriurheilutapahtumasta tai lentonäytöksestä, joka järjestetään klo 7–22 välisenä aikana.
- Ilotulitusnäytöksestä, joka järjestetään klo 7-22 välisenä aikana tai uudenvuodenyönä.

Kyseisissä toiminnoissa toiminnanharjoittajan on huolehdittava asianmukaisesta meluntorjunnasta vähintään seuraavasti:

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

12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

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

13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

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

5 Ilmansuojelu

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

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

Hiekoitushiekkaa ei tule poistaa puhallusilmaa käyttämällä.

15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

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

16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt

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

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

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

17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

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

6 Jätteet

18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia silloin, kun jätteen hyödyntäminen ei ole ammatti- tai laitosmaista. Jätteiden hyödyntämisen tulee täyttää seuraavat edellytykset:

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

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

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

7 Kemikaalit

19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

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

täyttöpaikoilla on oltava kemikaalin imeytykseen soveltuvaa imeytysainetta ja välineitä vuotojen keräämistä varten.

Sisätiloissa öljyt, vaaralliset nestemäiset kemikaalit sekä vaaralliset jätteet on säilytettävä viemäröimättömässä varastotilassa tai allastettuna. Varastotilan lattian on oltava tiivis ja kemikaalien vaikutusta kestävä. Tila on varustettava kynnyksin tai lattiakaadoin tai kemikaalit on säilytettävä allastettuina. Suoja-allas tai allastilana toimiva varastotila on mitoitettava vähintään suurimman varastoitavan irtosäiliön tilavuuden mukaiseksi.

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

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

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

20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Säiliön omistajan tai haltijan on säännöllisesti tarkastutettava käytössä oleva:

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

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

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

21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

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

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

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

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

8 Muut määräykset

22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

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

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

Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisesta peritään ympäristönsuojeluviranomaisen taksan mukainen maksu.

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

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

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

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

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

25 § Määräysten voimaantulo

Ympäristönsuojelumääräykset tulevat voimaan 1.10.2023. Näillä määräyksillä kumotaan Vantaan kaupunginvaltuuston 28.1.2013 § 38 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT

Sisällys

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

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

1 Yleiset määräykset

1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

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

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

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

2 § Tavoite

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

3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

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

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

4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

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

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

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

2 Jätevedet

5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

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

6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla

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

Kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on

oltava tiiviitä. Jätevesijärjestelmän tiiveydellä estetään pohjaveden ja vesistön pilaantumista ja sen vaaraa.

3 Vesiensuojelu

7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

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

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

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

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

8 § Lannan luovutus

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

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

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

9 § Lumen vastaanottopaikat

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

10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

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

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

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

4 Melu

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

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

edellytetyt aikarajoitteet ja meluntorjuntatoimenpiteet huomioiden ei toiminnoista katsota aiheutuvan merkittävää meluhaittaa.

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

12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

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

13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

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

5 Ilmansuojelu

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

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

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

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

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

15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

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

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

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

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

16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt

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

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

17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

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

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

6 Jätteet

18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

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

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

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

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

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

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

7 Kemikaalit

19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

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

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

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

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

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

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

20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

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

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

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

21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

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

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

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

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

8 Muut määräykset

22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

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

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

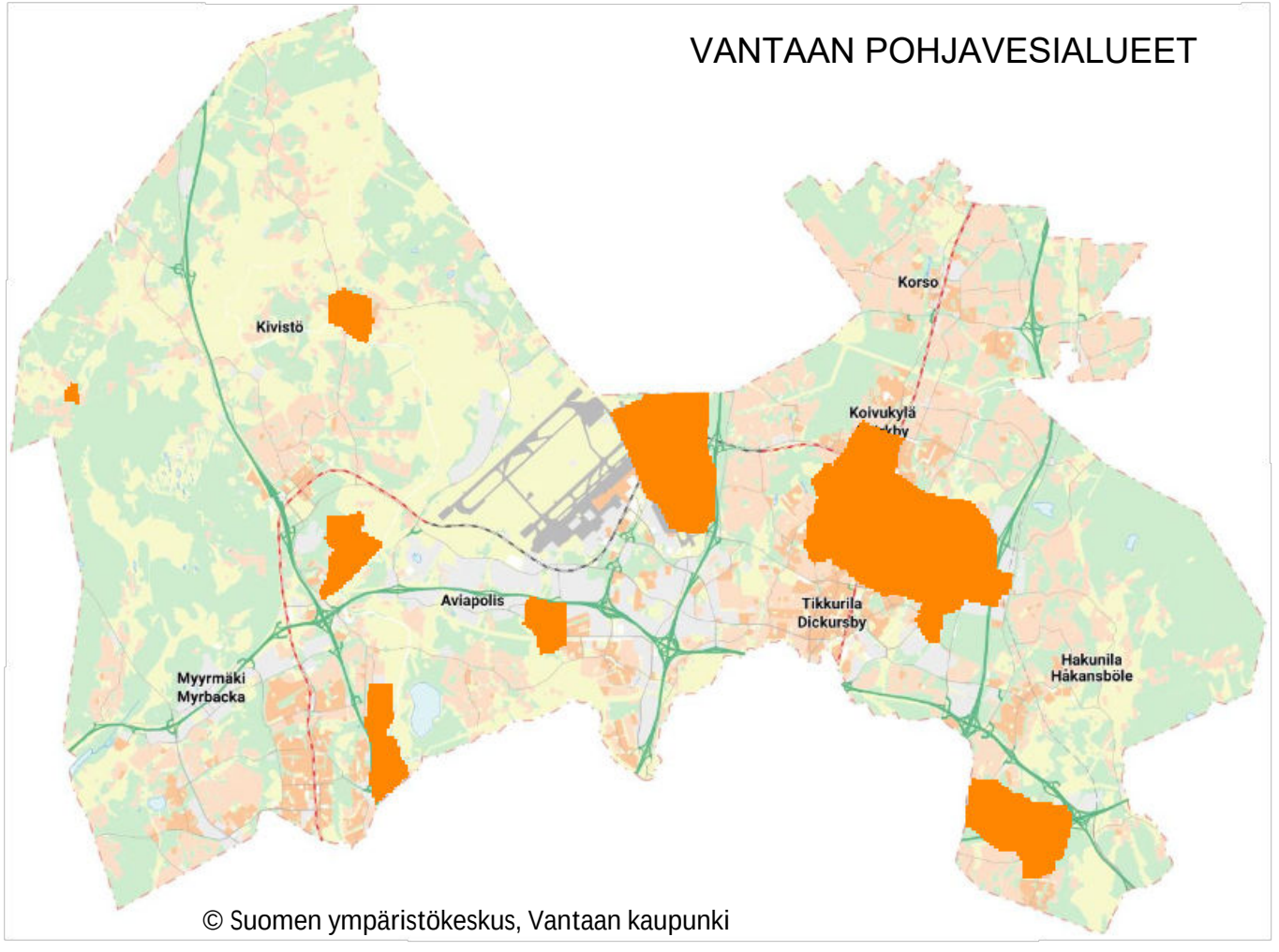
Määräys annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin kohdan 6 perusteella. Valvontaviranomaisella on oikeus saada säädösten ja määräysten valvontaa ja tehtävien hoitamista varten tarpeelliset tiedot.

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

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

25 § Määräysten voimaantulo

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


VANTAAN POHJAVESIALUEET
Kivistö
Korso
Koivukylä
Aviapolis
Tikkurila
Dickursby
Hakunila
Håkansböle
Myyrmäki
Myrbacka
© Suomen ympäristökeskus, Vantaan kaupunki

Ympäristönsuojelumääräysehdotus, lausunnot ja muistutukset ja vastine

Lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 24.3.2023

Lausunnossa korostetaan paikallisiin olosuhteisiin perustuvien ympäristönsuojelumääräysten merkitystä ympäristön pilaantumisen ehkäisemisessä. Määräysten laatimisessa on tarpeen kiinnittää huomiota määräysten selkeyteen ja valvottavuuteen. Ne eivät voi olla ristiriidassa ympäristönsuojelulain eivätkä sen perusteella annettujen säädösten kanssa. Määräysten sisällön on hyvä olla alueellisesti mm. naapurikuntien kanssa kohtuullisen yhtenäinen, ellei paikallisten olosuhteiden merkitys ole kunnalle erityinen ja edellytä sen vuoksi kuntakohtaista huomioon ottamista määräyksillä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan puhdistettujakaan jätevesiä ei pitäisi imeyttää maaperään pohjavesialueella tai Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä. Lumen vastaanottopaikkoja koskevassa pykälässä kielto tulisi kohdistaa sekä 1- että 2-luokan pohjavesialueeseen (tai ei kumpaankaan), sillä pohjavesialueet ovat geologisilta ominaisuuksiltaan vedenhankinnan kannalta saman arvoisia.

Yöaikainen melu on aina erityisen häiritsevää ja toimintoja tulisi tehdä ainoastaan meluilmoituksella. ELY-keskus pitääkin liian sallivana 11 §:ssä ehdotettua rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyön tekemistä ilman meluilmoitusta kahtena yönä. Lisäksi yöaikaisen työn tulisi aina olla erityisen perusteltua ja syynä voi olla liikenteelle tms. merkittävälle toiminnalle aiheutuvan häiriön minimointi. ELY-keskuksen antamilla YSL 118 §:n mukaisilla melupäätöksillä on sallittu meluavan työn tekeminen yöaikana kahtena peräkkäisenä yönä, jos niitä ennen on kuusi hiljaista yötä ja niiden jälkeen on kuusi hiljaista yötä. Ehdotuksen mukaisesta määräyksestä voi syntyä tulkinta, että meluilmoituksella useamman kuin kahden peräkkäisen yön melua aiheuttavat työt olisivat mahdollisia.

Ehdotuksen 11 § ja 12 § vaikuttavat ristiriitaisilta koskien yöaikaisen melun sallimista. 11 §:n mukaan rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyötä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita, saa tehdä enintään kahtena yönä klo 22–07 välisenä aikana ilman YSL 118 §:n mukaista meluilmoitusta. Lisäksi määräysehdotuksessa edellytetään, että haitankärsijöitä tiedotetaan asianmukaisesti. Ehdotuksen 12 §:n mukaan taas huolto-, rakennus- ja muissa vastaavissa töissä erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttö ja erityistä melua aiheuttavat toiminnat on kielletty ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan klo 22–07 sekä sunnuntaisin ja yleisinä juhlapäivinä ennen klo 10 ja klo 22 jälkeen.

Jätteiden hyötykäyttöä koskevassa 18 §:ssä hyödyntämisen käsitettä ei tule kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä sitoa jätteen määrään, vaan toiminnan luonne tulisi määrittää muiden kriteerien avulla. Pienimuotoisuuden voisi esimerkiksi siirtää ehdotuksessa mainittuihin edellytyksiin määrittelemällä, että maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia silloin, kun jätteen hyödyntäminen ei ole ammatti- tai laitosmaista.

Vastine

Määräyksissä on pyritty ottamaan huomioon Vantaan paikalliset olosuhteet, ja erityisiä määräyksiä on kohdennettu pilaantumiselle herkille alueille. Määräyksiä on täsmennetty ja selkeytetty nykyisiin verrattuna. Ympäristöoikeudelliselle sääntelylle tyypillisiä joustavia normeja on kuitenkin joihinkin pykäliin jouduttu jättämään. Sisältöä on vielä lausuntokierroksen perusteella yhtenäistetty naapurikuntien kanssa.

6 §:n ensimmäisen momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytysjärjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan. Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua siksi, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista. Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

9 § on korjattu lausunnossa esitetyn mukaisesti. Lumenvastaanottopaikan sijoittaminen on kielletty pohjavesialueille, joilla määritelmän (4 §) mukaan tarkoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Meluilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävien yötöiden määrä on laskettu yhteen yöhön ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Meluilmoitusta käsiteltäessä perättäisten yötöiden määrä ratkaistaan tapauskohtaista harkintaa käyttäen. Määrään vaikuttaa muun muassa toimintojen melutaso, asutuksen läheisyys sekä töiden välttämättömyys.

Pykälät 11 ja 12 koskevat eri asioita. 11 §:ssä listataan toiminnot, jotka ovat meluilmoitusvelvollisia (mm. rakentamisen yhteydessä tehtävä louhinta, rikotus, paalutus), mutta jotka pykälällä mainituin ehdoin voidaan rajata meluilmoitusmenettelyn ulkopuolelle. 12 § koskee kokonaan meluilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jääviä huolto- ja rakennustöitä. 12 § voi koskea myös ei-tilapäisiä töitä, kuten metallipajan toimintaa ulkotiloissa.

Jätteiden hyödyntämistä koskevan pykälän osalta todetaan, että valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa soveltamisohje (versio 2.7.2019) tukee ELY-keskuksen näkemystä pienimuotoisuuden määritelmästä, joten pykälää muutetaan ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 13.3.2023

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin on kiinnitetty huomiota riittävällä tasolla. Pelastusviranomainen pitää hyvänä, että määräyksissä ja perusteluissa on mainittu kaksoissuojausvaatimuksesta silloin kun vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia tapahtuu pohjavesialueella.

Vastine

Pelastusviranomaisen lausuntoon ei vastattavaa.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 17.3.2023

Yhdistys kohdistaa lausuntonsa ympäristönsuojelumääräysluonnoksen luvun 2 *Jätevedet* pykälissä 5 § *Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla* ja 6 § *Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella* esitettyihin määräyksiin. Muiden ympäristönsuojelumääräysluonnoksen lukujen ja pykälien osalta yhdistyksellä ei ole lausuttavaa.

Ranta- ja pohjavesialueiden sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeen lisäksi pilaantumiselle herkkinä alueina tulee pitää myös tiiviisti asuttuja haja-asutusalueita, joiden kiinteistöt ovat oman talousveden hankinnan sekä jäteveden käsittelyn varassa. Näillä pilaantumiselle herkillä alueilla tulisi uusien rakennettavien asuinrakennusten osalta määräyksissä edellyttää pesu- ja käymälävesien erillisviemäröintiä ja -käsittelyä. Jo olemassa olevien asuinrakennusten osalta, mahdollisessa jäteveden käsittelyjärjestelmän kunnostus- tai uusimistilanteessa, tulisi ensisijaisena käsittelyjärjestelmänä olla pesu- ja käymälävesien erillisviemäröinti ja -käsittely. Edellytykset erillisviemäröintiin ja -käsittelyyn tulisi näissä tilanteissa edellyttää kiinteistöllä selvitettävän. Ympäristönsuojelullisesti herkillä alueilla käymälävedet tulisi aina johtaa umpisäiliöön kunnallisille jätevedenpuhdistamoille kuljetettaviksi ja käsiteltäviksi. Millään kiinteistökohtaisella jäteveden käsittelyjärjestelmällä ei

käytännössä voida taata riittävää puhdistustehoa, jotta näistä jätevesistä ei koituisi suurta potentiaalista vaaraa lähiympäristön pohja- ja pintavesille sekä esteettisiä ja hajuhaittoja naapurustoon.

Pykälä 6 § on vaikeasti tulkittavissa ja sen voi käsittää monella tapaa. Jätevesien imeyttämistä, mikäli ne sisältävät myös käymälävesiä, ei tulisi missään tapauksessa sallia ympäristönsuojelullisesti herkillä ranta-alueilla eikä taajaan rakennetuilla alueillakaan.

Uudistettaviin ympäristönsuojelumääräyksiin tulee edelleen sisällyttää suositukset vähimmäissuojaetäisyyksiksi talousjätevesien käsittelylaitteistojen purkupaikkojen ja hevosten ulkotarhojen etäisyyksille vesistöihin ja talousvesikaivoihin.

Vastine

Vantaalla tiiviisti rakennetut alueet on pääosin jo asemakaavoitettu ja viemäröity. Haja-asutusalueiden tiiviisti rakennetut alueet (taajama-alueet) viemäröidään pääosin lähitulevaisuudessa, ja niistä yleensä tehdään myös vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuja toiminta-alueita. Haja-asutusalueiden tiiviisti rakennetuilla alueilla siis yleensä on joka tapauksessa liityttävä jätevesiviemäriin. Näin ollen tiiviisti rakennettuja alueita ei Vantaalla ole tarpeen ottaa mukaan ympäristönsuojelumääräyksien pilaantumiselle herkkien alueiden määritelmään.

Voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on suositeltu, että uudiskohteissa viemäröinti järjestettäisiin siten, että erillisviemäröinti olisi mahdollista. Lisäksi nykyisissä määräyksissä on annettu suositukset jätevesijärjestelmän vähimmäissuojaetäisyyksistä herkkiin kohteisiin. Kuntien ympäristönsuojelumääräyksiin ei kuitenkaan lähtökohtaisesti tulisi sisällyttää suosituksia ollenkaan, vaan ainoastaan velvoittavia määräyksiä. Tämä on valvonnallisesti selkeintä ja tarkoituksenmukaisinta. Näin ollen Vantaan uusista ympäristönsuojelumääräyksistä on vanhat suositukset jätetty kokonaan pois, mikäli suositusta ei ole katsottu tarpeen asettaa velvoittavaksi. Viranomaisen antamassa jätevesineuvonnassa jatkossakin suositellaan erillisviemäröinnin rakentamista uudiskohteisiin kuten tähänkin asti. Lisäksi riittävät vähimmäissuojaetäisyydet herkkiin kohteisiin arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaiselle annettavien lausuntojen yhteydessä.

Pykälään 5 on otettu mukaan lausunnossa esitetyn mukaisesti myös ranta-alueet. Näin ollen 5 §:ssä asetettavat tiukemmat puhdistustasovaatimukset koskevat pohjavesialueiden ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeen ohella nyt myös ranta-alueita.

Myös pykälään 6 on otettu mukaan lausunnon mukaisesti ranta-alueet. Pykälän ensimmäisessä momentissa tarkoitetaan kieltää puhdistamattomien eikä puhdistettujen jätevesien imeyttäminen maaperään. Momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden

jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytysjärjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan.

Pykälän toisen momentin mukaan kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on oltava tiiviitä. Tämä on todettu myös kyseisen pykälän perusteluissa. Määräyksessä ei siten edellytetä kaikkien jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua siksi, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista.

Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

Pykälään 7 lisätään uusien ulkotarhojen ja ratsastuskenttien sijaintia koskevat vähimmäissuojaetäisyydet talousvesikaivoon, vesistöön ja valtaojaan.

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, 14.3.2023

Ehdotettujen määräysten 6 §:ssä säädetään jäteveden johtamisesta viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella. Keski- Uudenmaan ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan pohjavesialueen ja Päijänne- tunnelin suojavyöhykkeen lisäksi myös ranta- alueet ovat pilaantumiselle herkkiä alueita, ja puhdistamattomien käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään tulisi siten kieltää myös ranta- alueilla. Pilaantumisen ehkäisemiseksi olisi syytä kieltää myös puhdistettujen jätevesien imeyttäminen maaperään pilaantumiselle herkillä alueilla.

Määräysten 10 §, joka koskee ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesua, on ristiriitainen. Siinä ei ole huomioitu pilaantumiselle herkkiä alueita. Keski- Uudenmaan ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan autojen pesu pilaantumiselle herkillä alueilla, pohjavesi- ja ranta- alueilla, tulisi olla sallittua ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.

Määräysten 11 §:ssä säädetään toiminnoista, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä. Pykälän mukaan rikotus sallitaan jo klo 7 eteenpäin. Valtioneuvoston asetuksen kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (800/2010) mukaan, rikotusta ja räjäytyksiä saa tehdä klo 8- 18. Ympäristönsuojelumääräykset tulisi olla linjassa valtioneuvoston asetuksen kanssa ja rikotus tulisi sallia vasta klo 8 eteenpäin, vaikka kyseessä ei ole ympäristöluvan varainen louhimo tai murskaamo.

Määräysten 19 §:ssä viimeisessä kappaleessa kehotetaan soittamaan hätäkeskukseen öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta. Keski- Uudenmaan ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan pykälää tulisi täsmentää siten, että hätäkeskukseen tulee ilmoittaa vain, jos onnettomuudesta aiheutuu tai uhkaa aiheutua vaaraa ympäristölle tai terveydelle.

Määräysten 20 §:n mukaan maanalaisiksi säiliöiksi luetaan kaikki ympäröivän luonnollisen maanpinnantason alapuolelle sijoitetut säiliöt, poislukien kaksoisvaippasäiliöt tai suoja- altaassa olevat säiliöt, jos niissä on hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä. Jää epäselväksi mitä säiliötä 21 §:ssä tarkoitetaan maanalaisilla öljysäiliöillä ja siten koskeeko öljysäiliön poistamisvelvollisuus myös rakennuksen kellarissa olevia öljysäiliöitä.

Vastine

Pykälään 6 on otettu mukaan lausunnossa esitetyn mukaisesti myös ranta-alueet. Pykälän ensimmäisen momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytys-järjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan.

Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle

mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista.

Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

Pykälässä 10 ei ole rajattu mitään yksittäisiä alueita sen soveltamisalan ulkopuolelle. Näin ollen se koskee aivan kaikkia alueita Vantaalla, myös pilaantumiselle herkkiä alueita, joihin lausunnossa viitataan. Autojen pesu ilman varsinaista pesupaikkaa on sallittu vain satunnaisesti ja pelkällä vedellä tai miedoilla pesuaineilla. Perusteluihin on tarkennettu, että satunnaisella pesulla tarkoitetaan esimerkiksi vain kerran kesässä tapahtuvaa auton pesua.

Lausunnossa on 11 §:n osalta viitattu valtioneuvoston asetukseen 800/2010. Mainitun asetuksen 1 §:n mukaan asetusta sovelletaan kivenlouhimon, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamon ympäristönsuojelun vähimmäisvaatimuksista silloin, kun toimintaan on oltava ympäristölupa, eli pitkäaikaiseen toimintaan. Asetusta ei sovelleta ympäristönsuojelumääräysten nojalla valvottavaan toimintaan.

Öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastointia koskevassa 19 §:ssä on säädetty ilmoittamaan onnettomuudesta välittömästi hätäkeskukseen. Onnettomuus itsessään tarkoittaa sitä, että kemikaalia pääsee hallitsemattomasti ympäristöön. Tavallinen kansalainen ei pysty arvioimaan onko tilanteessa terveys- tai ympäristövaara. Tämän arvioinnin tekee pelastusviranomaisen tilannekeskus. Ympäristön ja ihmisten terveyden kannalta on parempi, että kaikki vaaralliseksi luokiteltujen aineiden ja jätteiden onnettomuudet ilmoitetaan matalalla kynnyksellä.

Pykälän 20 perusteluiden mukaisesti maanalaisella öljysäiliöllä tarkoitetaan säiliötä, joka sijaitsee maan alla joko bunkkerissa tai suoraan kosketuksissa maahan, ei kuitenkaan niitä säiliöitä, jotka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä ja joita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite. Mikäli säiliö sijaitsee esimerkiksi kellaritiloissa, sen katsotaan sijaitsevan rakennuksen sisällä eikä maan alla, vaikkakin se voi sijaita maan pintaa alempana. Oleellista on, onko säiliö peitetty maalla.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue, 21.3.2023

Meluilmoitusta koskevassa 11 §:ssä piikkaus-sanaa esitetään lausunnossa tarkennettavaksi esim. Helsingin ympäristönsuojelumääräysten tapaan ’työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla’, koska sitä voidaan tehdä myös käsikäyttöisillä koneilla, joiden käytöstä meluilmoitusta tuskin halutaan.

Meluilmoitusvelvollisuuden aikarajat tulisi olla suhteellisen yhtenäiset pk-seudulla. Muutosehdotuksen myötä rajat poikkeaisivat vielä aiempaa enemmän toistaan. Helsingissä rajana on 25 päivää ja Espoossa 25 päivää louhinnassa ja 10 päivää iskuvasaroinnissa sekä lyöntipaalutuksessa. Espoossa rajoja muutettaisiin seuraavan kerran todennäköisesti ennemminkin Helsingin nykyisten määräysten suuntaan tai lyöntipaalutuksen ja iskuvasaroinnin aikarajaa nostettaisiin 15 päivään.

Äänentoistolaitteen säätäminen siten, että sen käyttö häiritsee mahdollisimman vähän tarkoittaa käytännössä sitä, että ääni säädetään kokonaan pois. Lausunnossa ehdotetaan sen sijaan puhuttavan kohtuuttomasta häiriöstä.

Ympäristönsuojelumääräysten 18 §:ää on esitetty muutettavaksi siten, että vasta tuhannen tonnin tai sitä suuremman jätemäärän hyödyntäminen olisi ammattimaista tai laitosmaista hyödyntämistä, jolle tarvitaan ympäristölupa tai sen korvaava rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (VNA 843/2017, ns. MARA-asetus). Liian suurten jätemäärien hyödyntäminen ympäristönsuojelumääräysten nojalla voi vaikeuttaa ympäristöhaittojen ehkäisyä, koska MARA-asetusta ja siinä säädettyjä raja-arvoja ei määräävänä sovelleta ympäristönsuojelumääräysten mukaiseen hyödyntämiseen. Ongelmalliseksi voi enenevässä määrin tulla sen arvioiminen, sisältääkö materiaali ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita sekä aiheuttaako jäte muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle. Haitta-aineiden osalta merkityksellisiä ovat niiden pitoisuudet tai veteen liukoisuudet. Ehdotuksessa on hyvää se, että jätesijoituksen etäisyydestä talousvesikaivoon on määrätty. Jätettä sisältävän rakennekerroksen etäisyydestä pohjaveden enimmäiskorkeuteen ei kuitenkaan ole määrätty. Riittävä vajovesikerros pidättämään haitta-aineita voi olla tarpeen, jotta etäisyys talousvesikaivoon on riittävä.

Ammattimaisen tai laitosmaisen jätteen käsittelyn arvioinnin käytännöt olisi pääkaupunkiseudulla hyvä olla mahdollisimman yhtenevät, ellei alueiden ominaispiirteistä muuta johdu. Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja MARA-asetuksen mukaisen hyödyntämisen rajaksi on Espoon ympäristövalvonnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen välillä sovittu jätemäärä 500 tonnia. Espoon ympäristövalvonnassa katsotaan MARA-asetuksessa selostettujen jätteiden hyödyntäminen ammattimaiseksi tai laitosmaiseksi pääasiassa silloin, kun jätemäärä ylittää 500 tonnia. Käytäntöä ei ole syytä muuttaa.

Vastine

Piikkaus-sanaa on tarkennettu siten, kuin lausunnossa on ehdotettu. Louhinta- ja muun vastaavan työn enimmäiskestoksi on muutettu 25 päivää, jotta aikarajat olisivat pääkaupunkiseudulla yhteneväisemmät.

Pykälässä 13 viitataan pilaantumisen rajoittamiseen “mahdollisimman vähäiseksi” siksi, jotta muotoilu olisi yhdenmukainen ympäristönsuojelulain 7 §:n termien kanssa. Äänentoistolaitteiden säätäminen siten, että niiden käyttö häiritsee mahdollisimman vähän, voi tarkoittaa myös sitä, että äänentoistolaitteita on säädettävä pienemmälle. Lausunnossa ehdotettu “kohtuuton häiriö” on tulkinnanvarainen muotoilu siinä, missä on myös äänentoistolaitteiden säätäminen siten, että niiden käyttö häiritsee “mahdollisimman vähän”. Lausunnossa ehdotettu muutos ei siis toisi mainittavaa lisäarvoa määräykseen.

Valtioneuvoston asetuksen 843/2017 (MARA-asetus) soveltamisohje (versio 2.7.2019) tukee lausunnossa esitettyä näkemystä siitä, että “pienimuotoisuutta” ei kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä tule sitoa jätteen määrään, vaan jätteen hyödyntämistä maarakentamisessa saa tehdä ympäristönsuojelumääräysten perusteella, mikäli se on ei-ammatti- tai laitosmaista. Näin ollen tuhannen tonnin yläraja poistetaan määräyksestä. Hyödyntämismäärä olisi maksimissaan edelleen sama kuin pääkaupunkiseudulla on vakiintunut. Jätteiden pienimuotoisen hyödyntämisen edellytyksenä on, että materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle. Käytännössä haitattomuus on lähes poikkeuksetta todettu MARA-asetuksen 4 §:n 1. momentin kohdan 2) ja liitteen 2 mukaisilla analyysituloksilla, jotka on toimitettu ilmoituksen mukana.

Itä-Uudenmaan poliisilaitos, 23.3.2023

IUPOLn näkemyksen mukaan ehdotus on tarkoituksenmukainen ja hyvä. Itä-Uudenmaan poliisilla ei ole muuta lausuttavaa asiassa.

Vastine

Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen lausuntoon ei vastattavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY 27.3.2023

HSY on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa asiasta.

Mielipiteet

Viherkummun omakotiyhdistys ry, 19.3.2023

Mielipiteen jättäjän käsityksen mukaan ehdotus kaventaa ranta-alueen määritelmää 200 metristä 100 metriin vesistön rantaviivasta maalle päin. Hyväksyttynä muutos tarkoittaisi kaiken muun toiminnan, kuten esim. kaavoituksen ja rakentamisen sallimisen huomattavasti lähempänä "suojeltavia" vesistöjä.

Vastine

Ranta-alueen määritelmä koskee ainoastaan asioita, joista on annettu määräyksiä ympäristönsuojelumääräyksissä. Muutos ei tarkoita, sitä että sallittaisiin kaavoitus ja rakentaminen lähemmäs vesistöjä Ympäristönsuojelumääräyksissä esitetään ranta-alueeksi samaa määritelmää kuin on nykyisessä haja-alueiden jätevesilainsäädännössä eli 100 m. Aikaisemmin ranta-aluetta ei ollut määritelty lainsäädännössä, ja tuolloin nykyisiin (vuonna 2013 voimaan tulleisiin) ympäristönsuojelumääräyksiin tuli määritellä ranta-alue kunnittain.

Ranta-alueen määritelmä on tullut hajajätevesilainsäädäntöön sitä uudistettaessa 2017. Tuolloin lainsäädäntöön tuli velvoite uudistaa pohjavesialueella ja korkeintaan 100 m:n etäisyydellä vesistöstä olevien jätevesijärjestelmien puhdistusteho nykyvaatimusten mukaisiksi 31.10.2019 mennessä. Ympäristönsuojelumääräyksien ranta-alue esitetään nyt muutettavaksi, että määritelmä olisi yhtenävä laissa olevan kanssa. Se selkeyttäisi ranta-alueen käsitettä kuntalaiselle, kun laissa ja ympäristönsuojelumääräyksissä ei olisi kahta erilaista metrimäärää. Tämä olisi myös valvonnan kannalta selkeämpi. Käytännössä tämä vaikuttaa ranta-alueilla olemassa oleviin jätevesijärjestelmiin, siten että ne oli oltava uudistettu 31.10.2019 mennessä.

Yksityishenkilö A

Mielipide koskee puun pienpolton haittoja. Määräyksiin on mielipiteessä myös seuraavanlainen muutosehdotus.

Vantaan ympäristönsuojelumääräysten mukaan puunpolttaminen on kielletty, jos se aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurustolle ja lähiympäristölle seuraavissa tilanteissa:

1. savu kulkeutuu suoraan lähellä olevaan naapurustoon
2. puunpolttaminen yöaikaan on kielletty
3. puunpolttaminen on kielletty tyynellä säällä, jos poltosta aiheutuva savu leijuu asutuksessa taaja-asutusalueella
4. kaikenlainen haittojen lisääminen tällaisessa tilanteessa on kielletty
5. uunin, takan tai saunan puulla lämmittämisestä on aina ilmoitettava naapurille, jos on oletettavissa, että savu tulee haittamaan naapuruston normaalia toimintaa kodeissa, pihoilla tai yleisillä alueilla

Muutosehdotusta perustellaan puun pienpolton terveyshaitoilla. Polttamisesta aiheutuva haitta on kohtuuton, mikäli puunpolton takia ei voi viettää aikaa pihalla tai joutuu lähtemään evakkoon omasta kodistaan ilmanvaihdon tuotua savut sisään. Ongelma on mielipiteen jättäjän mukaan pahin vanhoilla ja tiiviisti rakennetuilla pientaloalueilla, jotka eivät kuulu kaukolämpöverkkoon. Haja-asutusalueilla ongelma ei ole yhtä suuri, sillä savut ehtivät laimentua ennen kuin kulkeutuvat naapurustoon.

Vastine

Lähtökohtaisesti puhtaan ja kuivan puun polttaminen asianmukaisessa tulisijassa on sallittua kaikkialla Suomessa. Kun asutaan melko tiiviisti, kunkin velvollisuus on sietää naapuruston kohtuullista ja asianmukaista puun pienpolttoa. Kaikkeen haitankärsijän havaitsemaan savuun viranomaisen ei siten ole mahdollista puuttua. Määräyksen mukaisesti kohtuutonta haittaa ei tule aiheuttaa. Mikäli kohtuutonta haittaa ilmenee ja se voidaan osoittaa, voi viranomainen rajoittaa puunpolttoa tai määrätä tekemään rakenteellisia muutoksia savuhaittojen vähentämiseksi. Haitankärsijä voi tehdä viranomaiselle kirjallisen vireillepanon. Vireillepanoon tulee liittää savupäiväkirja, jossa on vähintään kuukauden ajan pidetty kirjaa savuhaitasta (päiväys, kesto, haitan voimakkuus, haitan ilmeneminen sisällä/ulkona). Tehokkain tapa savusta aiheutuvan haitan ehkäisyyn on keskustelu suoraan naapurin kanssa. Vaikka viranomainen ei voi edellyttää esimerkiksi, että puunpoltosta tulee aina tehdä ilmoitus naapurustoon, voivat naapurit keskenään sopia hyviä käytäntöjä haittojen pienentämiseksi.

Yksityishenkilö B

Huolta aiheuttaa yleisiin määräyksiin sisältyvä ranta-alueen määritelmä, jossa ranta-alue kaventuisi 200 metrin sijaan 100 metriin. Muutos mahdollistaisi mielipiteen jättäjän näkemyksen mukaan rakentamisen lähemmäksi vesistöä tässä tapauksessa lähemmäksi Vantaanjokea. Kapealla 100 m ranta-alueella on välittömiä vaikutuksia vesistöön, rantaluontoon, maisemaan, kasvillisuuteen, eliöstöön ja asukkaiden mahdollisuuteen nauttia luonnon monimuotoisuudesta ja luonnonmukaisuudesta. Vantaanjoen ranta-alue tulee säilyttää 200 metrissä.

Vastine

Ranta-alueen määritelmä koskee ainoastaan asioita, joista on annettu määräyksiä ympäristönsuojelumääräyksissä. Muutos ei tarkoita, sitä että sallittaisiin kaavoitus ja rakentaminen lähemmäs vesistöjä.

Kysely ympäristönsuojelumääräyksistä OsallistuvaVantaa.fi-sivulla

Kysymykset

Kysely oli avoinna 20.2.-24.3.2023 ja sen kautta tuli 20 palautetta.

Tiedättekö, mitä ympäristönsuojelumääräykset ovat?

Vastanneista 11 tiesi, mitä määräykset ovat, 2 ei tiennyt.

Mitkä kohdat ovat tuttuja tai mihin olette itse törmänneet?

Vastaajat mainitsivat mm. melun, savuhaitat, lumenkasauksen ja jätevedet.

Mikä lähiympäristössänne on hyvää?

Kysymyksiin vastasi yhdeksän, joista lähes kaikissa mainittiin metsät tai muu luonto. Asuinalueen viihtyisyyttä tai rauhallisuutta korostettiin muutamissa vastauksissa.

Mitkä ovat mielestänne herkkiä tai sellaisia alueita, jotka tulisi erityisesti huomioida?

Herkkinä alueina nousivat esille Vantaanjoen rannat sekä pientaloalueet ilmanlaatunäkökulmasta. Mainintoja saivat myös mm. valtakunnallisesti merkittävä viljelymaisema, Natura-2000 alue, pohjavesialue, siirtolapuutarha ja viljelypalstat.

Toivottu muutos ympäristönsuojelumääräyksiin

Puun pienpolton rajoitukset, ranta-alueen määritelmä 200 metriin, louhintaa koskevan määräyksen säilyttäminen nykyisellään, äänentoistolaitteiden kielto klo 20 jälkeen, häiritsevää rakennustoimintaa vain klo 18 saakka eikä viikonloppuisin lainkaan.

Pitäisikö ympäristönsuojelumääräyksiin lisätä jotakin ehdotuksen lisäksi?

Neljä vastaajaa toivoi lisäyksiä.

Muu lisäys ympäristönsuojelumääräyksiin

Painepesurin käytöstä ohjeistus tiheästi asutuilla alueilla, puun pienpolton kielto tai rajoitus, tulisijojen uudistamisvelvollisuus

Miten toivoisitte ympäristönsuojelumääräyksien voimaantulosta tiedotettavan

Eniten kannatusta tiedotuskanavista saivat lehdet ja kotiin jaettava tiedote. Myös kaupungin verkkosivujen ja sosiaalisen median kanavien kautta tiedottamista toivottiin.

8 § **Asemakaavan muutos 002449 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2**

VD/5967/10.02.04.00/2020
MSI/TKA/AHA/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien asuinkerrostalojen purku ja korvaaminen yhdessä kaupungin maiden kanssa tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 36 900 k-m2 sekä liiketiloille 50 k-m2. Kortteliin sijoittuu lisäksi pysäköintilaitos ja noin 335 pysäköintipaikkaa. Kiskanpuiston käyttötarkoitusmerkintä tarkistetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17550 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17550.

Alue sijaitsee osoitteessa Raappavuorenrinne 2

Hakija
Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö

Maanomistus
Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ja Vantaan kaupunki

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Jaakkola Arkkitehdit maanomistajan konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC), lento-meluvyöhykettä L2 ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee kaasuputki.

Asemakaavamuutos
Kaavamuutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden rakentuminen. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla (AK).

Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Rakennuksiin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m2 sekä liiketilaa 50 k-m2. Tästä purettavat rakennukset 10 410 k-m2 ja uusi kerrosala 26 540 k-m2.

Korttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuus on vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/110 k-m2 ja liiketiloille 1 ap/80 k-m2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Liito-oraville soveltuvat kolopuut säilyvät.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2021.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Ne ovat vastineineen erillisenä liitteenä. Kaavatilaisuus on pidetty 16.3.2021 Teams live -tilaisuutena.

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 26 490 k-m2, noin 600 asuntoa, ja liikekerrosalaa 50 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002449 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 16 Martinlaakso / Raappavuorenrinne 2,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y- Säätiö maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2400 €), yhteensä 12 400 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Lautakunta tunnistaa, että kaava-alueen suhteellinen hallinnanjako on maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen. Lautakunta pitää hyvänä sitä, että suunnittelualueelle syntyy monipuolisempaa asuntojakaumaa verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Lautakunta esittää kuitenkin huolensa mahdollisesta segregaatiokehityksestä kaava-alueella ja sen ympäristössä tilanteessa, missä korkotuettu asuntotuotanto keskittyy paikallisesti. Asuntojakaumaa tulee tarkastella maankäyttösopimuksen hyväksymisen yhteydessä ja kaavaprosessin edetessä tasapainoisen lopputuloksen varmistamiseksi."

Liitteet
- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023
- Mielipiteet ja vastineet 6.6.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002449

Päiväys
Datum

6.6.2023

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENRINNE 2

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17550.

1:2000

Vanda stad

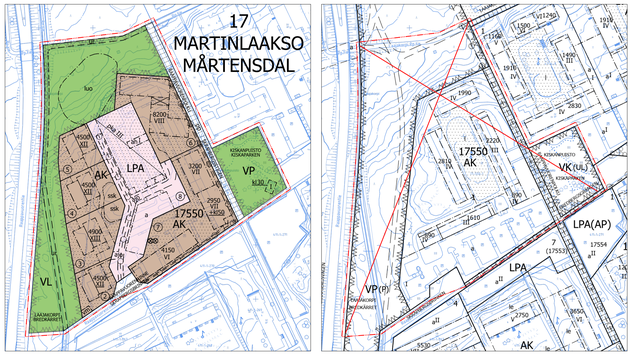
SKRAPBERGSBRINKEN 2

Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 17550.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeataso sitä edellyttävä. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoitteltavuudeltaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeät katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2
- Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7
- Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa

Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan tasoerojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee erottua peruskerroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoittelua, valaistusta, materiaaleja ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulkolelipalla.

Raappavuorenpolun puolella tonteilla 6 ja 7 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajautuvalta tontilla 7.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakenteellisten aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Raappavuorenrinteen puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisten muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan väritystä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltyjä värikenttiä.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Yli kymmenenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerrokseen maisemaan avautuva saunaosasto ja kattoterassi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Kvarterets byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takformslinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbildsmässig betydelse och orienteringen:
- Fasaden mot Skrapbergsbrinken på tomt 2
- Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigens hörn på tomt 7
- Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skrapbergsbrinkens gatuområde

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

I byggnader på under tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasaden stilmässigt på lämpliga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meters mellanrum per fasad med avseende på nivåskillnader i fasadytan, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Punkthus med fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och följa byggnadstyrans form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhävas med arkitektoniska medel så att de ska skilja sig från standardvåningarna. Takform, volymgestaltning, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmetoder. Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täckas med ett arkitektoniskt imponerande och visuellt lätt utkragande skärmtak som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

På tomterna 6 och 7 på Skrapbergsstigens sida ska översta våningen skiljа sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Skrapbergsstigens och Skrapbergsbrinkens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården på tomt 7 som gränsar till Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigen.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Strukturella staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material. Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur. Färgsättningen av murarna på tomterna 2–5 på Skrapbergsvägen sida ska motsvara färgsättningen av invidliggande byggnads sockel och ha färgfält med motsvarande effektfärg som på invidliggande byggnad.

Byggrätt

Invänar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

I byggnader på över tio våningar ska till invånarnas bruk på vindsvåningen eller det översta planet byggas en takterrass och en bastuavdelning som öppnar sig mot landskapet.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Yliemissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle/kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Tontilla 7 tulee vähintään 50 k-m² käyttää liiketilaa varten. Liiketila sen sisäänkäynti tulee toteuttaa maantasokerrokseen tonttiin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivettäväksi osoitetun alueen osan yhteyteen. Liiketilan viereen, rakennuksen eteläpäätyyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yhteistilaa, johon tulee sijoittaa yhteissauna, talopesula, työ- ja harrastetilaa.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitetyinä LPA-kortteliin.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomieshissin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Kun rakennuksen, koneen tai laitteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentoestelupa.

Katot

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai kasvikatto.

Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja ilä- ja länsireunat ovat muuta kattoa korkeammalla ja lapekaltevuus on vähintään 1:10. Lapekaltevuuden tulee olla sama tonteilla 2–5.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Tiilen värin, pintarstruktuurin mutta myös ladonta- ja/tai muurausstavan tulee vaihdella arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Yli 10 krs korkeat rakennukset

Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Kullakin pistetalolla tulee olla omaleimainen ilme ja julkisivun jäsennys.

Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujakoa tulee korostaa materiaalein, tyylikeinoin ja väritykselllä.

Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivumateriaaleina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja.

Julkisivussa on muissa kuin tiilisissä osuuksissa käytettävä visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivaikutelman aikaansaamiseksi seuraavista keinoista vähintään kahta: voimakasta kolmiulotteista jäsennystä, selkeää pinnan tekstuurin vaihtelua, uituksia ja syvennyksiä. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettu ja lämmin. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää edellä mainituin arkkitehtonisin keinoin innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumat eivät saa sijoittua päällekkäisissä kerroksissa samaan kohtaan.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla eritainen rakennuksittain ja vaihdella rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäryskrakenteiden vaihtelua.

Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen.

Parvekkeet

Jokaisessa asumrossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulokeparvekkeet Raappavuorenpolun suuntaan.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla parvekealuokkaisia ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeiden umpipintojen pielinä voidaan käyttää tiililaattaelementtejä, joiden ulkokulmissa on kulmatiililaatta, ei pystysaumoja. Elementtien tiililaattapinnat jälkisaumataan paikan päällä.

Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpinaisuutta, parvekkeen sisäpuolista valaistusta, kaiderakennetta, sen pintamateriaalia ja väriä.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai rakentaa parvekkeet ulokeparvekkeina.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkotilaan avautuvia tiloja, kuten liike- ja työtilat, asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastehuoneita.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta. Liiketila tulee voida yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ovin ja ikkunoin.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyöravarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kerroksiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan. Yhteistilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asumista palvelevia yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.

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.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden / under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

På tomt 7 ska minst 50 m²-vy användas för en affärslokal. Affärslokalen och dess entre´ ska byggas i markplansvåningen i anslutning till den i tomtens sydstra kant anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Bredvid affärslokalen, i byggnadens södra ände ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk i vilka en gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb-, förråds- och skyddsrumslokaler får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder. Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand och en brandmanshiss byggas utöver det egentliga trapphuset.

Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

När en byggnads, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökas om Flyghinderstillstånd.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller grönt tak.

I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de och östra och västra kanterna är högre än det övriga taket och takfallet har en lutning på minst 1:10. Samma takfall gäller på tomterna 2–5.

Husteknisk anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

I byggnader med mindre än tio våningar ska platsmurat tegel användas som fasadmaterial. Fasaderna ska ha en färgskala i brutna nyanser. Teglets färg, ytstruktur och även fog-bands- och/eller murningssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggyta.

Över 10 vån. höga byggnader

Byggnader med fler än tio våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasaderna, materialen och färgsättningen, men ändå ha en besläktad arkitektonisk tematik. Varje punkthus ska ha ett särpräglat uttryck och en fasadindelning med egen prägel.

Fasaderna på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framhävas.

Platsmurat tegel ska huvudsakligen användas som fasadmaterial. Som fasadmaterial kan man dessutom använda keramiska fasadskivor eller -plattor, tegel samt högklassigt behandlade och mångskiftande betongytor.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande metoder: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, räfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm bruten färgsättning. Eventuella elementfogar ska döljas med omgivande arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt högklassigt sätt. Elementens lodräta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skiljа sig åt mellan respektive byggnad och variera i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadens massa ska visuellt delas upp i två delar efter byggnadsytans form.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fastighetsmässigt sätt. Från 7 tillåts balkonger på konsol mot Skrapbergsstigen.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av fasadens yta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Som kanter på de utskjutande balkongerna kan användas element med tegelplattor och hörntegelplatta i ytterhörnen, inga lodräta fogar. Elementens ytor av tegelplattor efterfogas på platsen.

Balkongernas räcken i byggnader över 10 våningar ska ge ett varierande allmänt intryck enligt byggnad och inom samma byggnad. Som accentueringsmetoder ska man använda öppna och slutna balkonger, balkongens innerbelysning, räckkonstruktion, samt ytmaterial och färg.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare på markplanet eller gårdsdäckets plan eller så ska balkongerna byggas som utskjutande balkonger.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadstyran, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, bursprak och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadstyran får inte stöttas upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas där det ska placeras aktiva utrymmen som öppnar upp mot uterummet, som affärs- och arbetslokaler, klubb- och allaktivitetsrum som betjänar boendet eller tvättstugor och hobbyrum.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt ingång från gatan. Affärslokalerna ska kunna anslutas med uterummen med stora dörrar och fönster som går att öppna.

Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck och de ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning. De gemensamma utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp, och de ska vara sådana att gemensamma utrymmen som betjänar boendet kan utnyttjas som affärslokaler.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av platsmurat tegel och natursten. På tomterna 2–5 kan på stenfotsvåningarna i norra gavlar och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbetongelement vars fogar är nedtonade med arkitektoniska medel. I byggnaden ska teglets nyans, ytstruktur och/eller förbands- och murningssätt variera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. De för stadsbilden centrala och synliga betongsockelnars yta mot gatorna och de inre gångstråken i kvarteret samt vid entréerna ska behandlas arkitektoniskt högklassigt. Detta gäller även för över 0,5 m höga socklar vilkas användning bör undvikas.

På tomterna 2–5 ska stenfotsvåningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar hög. Sockelns färg ska variera mellan byggnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur, konst, takkonstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmaterial och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasademas och stenfotsvåningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään viherhehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilan etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaa vastaan runsailla puu- ja pensasistutuksilla.

Melu

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55dB.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin pihakannenalaiselle pysäköinnille varatulle rakennusalalle ja auton säilytyspaikan rakennusalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pyöräpysäköintiä koskevat määräykset on täytetty pysäköintialueelle/-laitokseen.
Liiketilat: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/50 k-m², liiketilat 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääjmien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varustteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja kohteen sijoittamiseen ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.

VL

Lähivirkistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

LPA

Autopaikkojen korttialue.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Pysäköintihallin päällä olevalle pihakannelle tulee rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kuko kaava-aluetta palveleva yhteisasuna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan laadukkaasti ja niiden välille tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikattoina.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallista julkisivuverkkoa. Pohjosjulkisivuilla tulee käyttää taivutettua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintitalokseen länsisivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintitalo kseen arkkitehtuuria.

Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat ellei planteringshögar på det sätt som förutsätts av grönfeltkrivitens. I fråga om däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos de konstruktioner och växtunderlag som behövs för planteringarna.

Kortteläpiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, retitt, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tontteen välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i grönefffektivitet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokalernas främre del ska planeras och byggas så att det går att utvidga affärsverksamheten till uterummet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Gårdsområdena ska avgränsas mot byggnadsytan för bilförvaring med rikliga träd- och buskplanteringar.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna och terrasserna mot Skapbergsvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrids.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Bullernivån på gårdsplaner avseddaför utevistelsefär inte överskrida 55dB.

Trafik och parkering

Kvarteret bilplatser ska placeras i LPA-kvarteret på den byggnadsyta som reserverats för parkering under gårdsdäcket och på byggnadsytan för bilförvaring.

Bostäder: 1 bp/110 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser kans minskas med 15 % om parkeringen koncenteras till centrala och lämpliga platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning. Affärslokaler: 1 bp/80 m²-vy

Antalet bilplatser kan minskas med 5 st per bildelningsbil. I planområdet får 2 st. bildelningsbilar placeras.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy, affärslokaler 1 cp/30 m²-vy, bostäder 2 cp/bostad. 80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Resurssmarthet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet. I samband med

002449 RAAPPAVUORENRINNE 2

MARTINLAAKSO

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002449. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 17550 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 17550 kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien asuinkerrostalojen purku ja korvaaminen yhdessä kaupungin maiden kanssa tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 36 900 k-m2 sekä liiketiloille 50 k-m2. Kortteliin sijoittuu lisäksi pysäköintilaitos ja noin 335 pysäköintipaikkaa. Kiskanpuiston käyttötarkoitusmerkintä tarkistetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Anna Hakamäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3181 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, Raappavuorentien ja Raappavuorenrinteen itä- ja pohjoispuolella. Martinlaakson asemalle on noin kilometrin kävelymatka. Suunnittelualue käsittää nykyisen asuinrakennusten korttelialueen (17550 AK), Raappavuorentien ja asuinkorttelin välisen puistoalueen (VP) sekä Kiskanpuiston alueen (VK).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2020. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002449.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 6.4.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hanketta käsiteltiin koronapandemian vuoksi Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021. Lisäksi kaavoittaja oli tavattavissa puhelimitse ja sähköpostitse.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 23
4.1 Kaavan rakenne 23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.3 Aluevaraukset 25
4.4 Kaavan vaikutukset 29
4.5 Ympäristön häiriötekijät 35
4.6 Nimistö 37
5. Asemakaavan toteutus 37
6. Kaavatyöhön osallistuneet 37
7. Asemakaavan seurantalomake 39
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 41
9. Muu suunnitelma-aineisto 50

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Mielipiteet ja vastineet 6.6.2023

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. Ramboll 26.5.2022
- Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma. Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023
- Korttelipihan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma. Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy 25.4.2023
- Meluselvitys. Ramboll 11.4.2023
- Liikennesuunnitelma. Vantaan kaupunki 6.4.2023
- Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje. Helsingin kaupungin, Itä-Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokset 4.10.2022

1. TIIVISTELMÄ

Viistoilmakuvaistutus lounaasta. Arkkitehdin näkemys, Jaakkola Arkkitehdit, 25.4.2023.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden rakentuminen. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla (AK).

Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Rakennuksiin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m2 sekä liiketilaa 50 k-m2. Tästä purettavat rakennukset 10 410 k-m2 ja uusi kerrosala 26 540 k-m2.

Korttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuus on vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/110 k-m2 ja liiketiloille 1 ap/80 k-m2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Liito-oraville soveltuvat kolopuut säilyvät.

Yleiskaavassa alue on osoitettu kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC). Raappavuorentien itäreunaan on merkitty maakaasun runkolinja. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (L2).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), puistoalueeksi (VP(P)) sekä leikkikentäksi (VK(UL)). Alueella on lisäksi katualueita sekä maanalaista johtoa varten varattava alue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Myyrmäen pohjoispuolella, kehäradan varrella. Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa, noin 750 metriä juna-asemalta linnuntietä. Martinkyläntien pohjoispuolella on Vantaankosken työpaikka-alue.

Kaava-alue muodostaa osan Raappavuorentien kaupunkireunasta saavuttaessa pohjoisesta Myyrmäkeä kohti

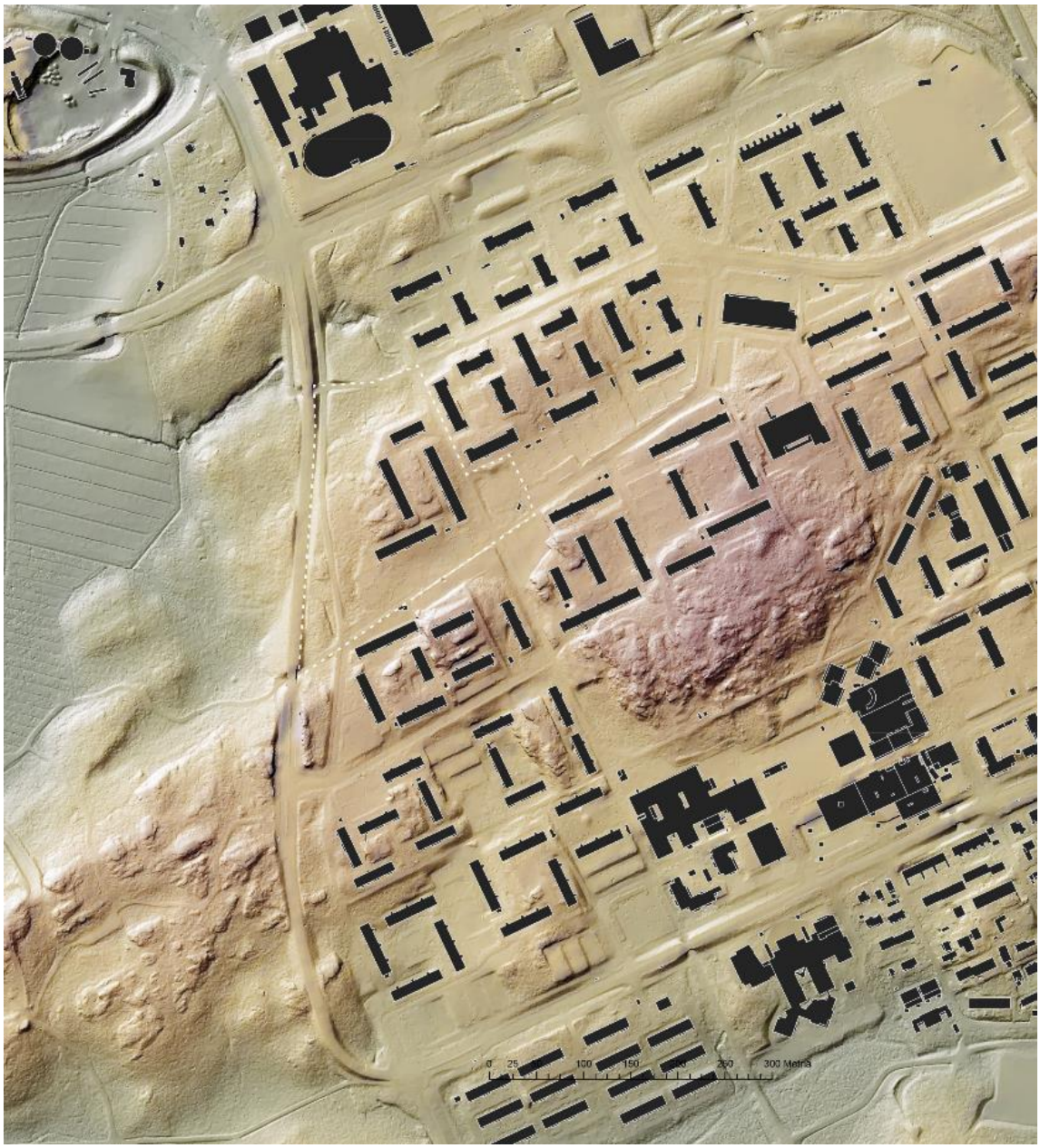
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne sekä topografia

Martinlaakson kaupunginosan keskellä kohoaa lounaasta koilliseen suuntautuneiden osin moreenipeitteisten kallioselänteiden sarja, joista Laajavuori on suurin. Kaupunginosan pohjoisosassa on kallioperän murrokseen syntynyt savilaakso, joka on raivattu niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen 1700-luvulta. Kaakkoiskulmassa ja itäpuolella on Mätäojan laaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Kaupunginosan keskipaikkeilla on pienempi laakso, jossa Laajakorven kenttä on entisen pellon kohdalla.

Suunnittelualueen rakennukset on sijoitettu naapurikortteleiden tavoin pienipiirteiselle moreeniselänteelle ja sen vaihettumisalueelle. Selänne erottuu lähimaisemassa samoin kuin sen molemmin puolin kulkevat laaksoalueet, joita kevyen liikenteen raittien linjaukset noudattavat. Koordinaatisto on Laajavuorentien suuntainen. Alue on nykytilanteessa väljä, vehreä ja paikoin epämääräinen laajojen pysäköintikenttien suuren määrän vuoksi.

Alue sijoittuu pienelle selännealueelle ja sen viereiseen laaksoon. Alueen sisällä on suuria korkeuseroja. Maaston korot vaihtelevat +52,8 ja +36,0 metrin välillä.

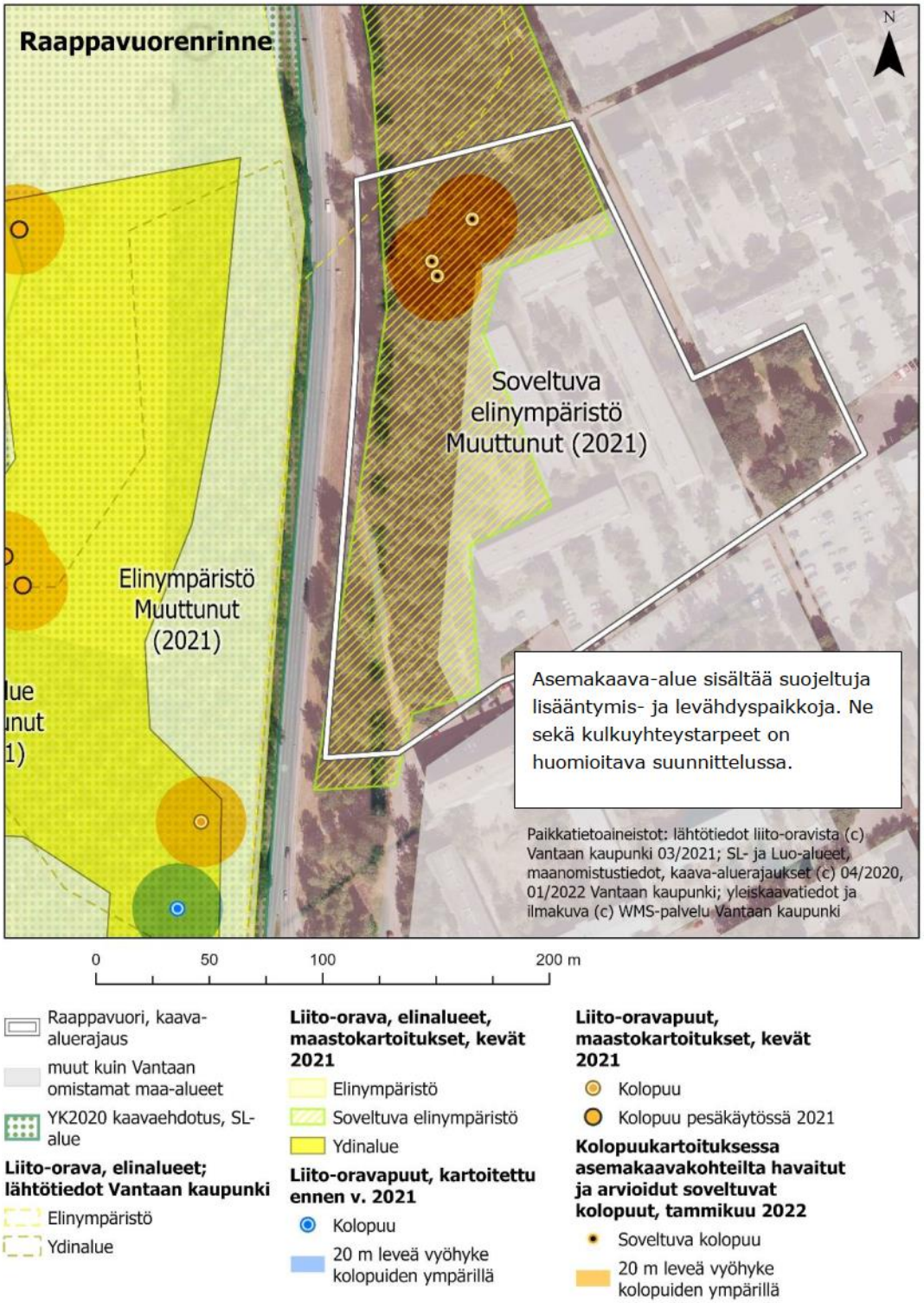


Maisemarakenne ja suunnittelualue, Anna Hakamäki 21.8.2020

Lähiluonto

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreunassa, Raappavuorentien varrella, on lähimetsää. Sen virkistyskäyttö ei koon ja sijainnin vuoksi ole erityisen merkittävää ja pohjoisosan metsä on vaikeakulkuista kasvillisuuden ja suurien korkeuserojen vuoksi. Alueen kulku ohjautuu rakennetuille puistopoluille ja kävely- ja pyöräilyteille.

Suunnittelualueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja kolme, ei pesäkäytössä olevaa, liito-oravalle soveltuvat kolopuuta. Pääosin liito-oravan elinympäristö ja soveltuva metsäalue sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle Raappavuorentien länsipuolelle, jossa on myös useita muita pesäpuiksi soveltuvia kolopuita. Tämä Raappavuorentien länsipuolinen alue on yleiskaava 2020:ssa osoitettu suojelualueeksi. Kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa on lahokaviosammalen ydinalue.

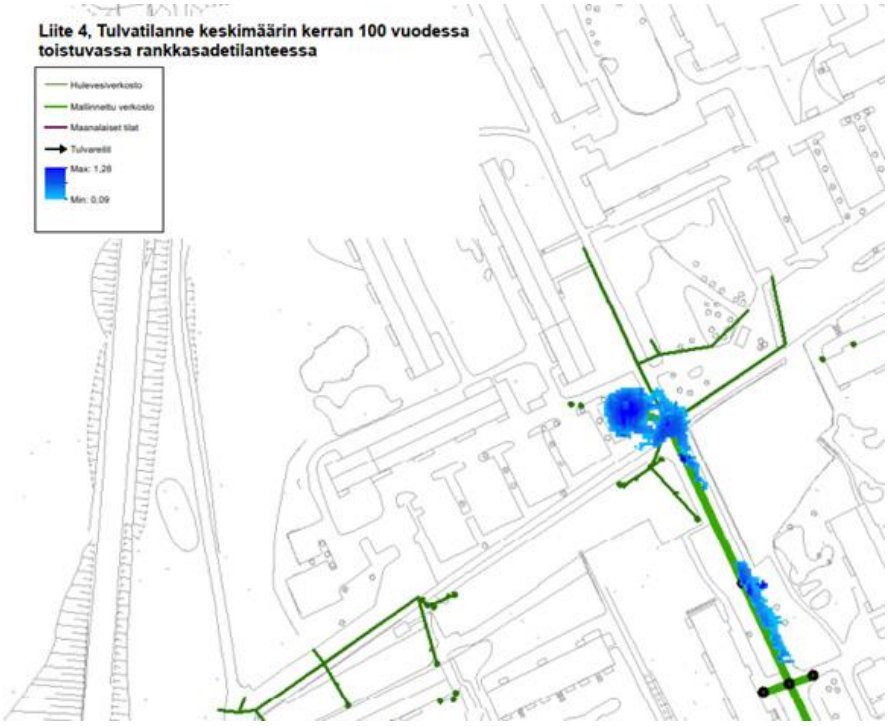


Asemakaava-alueen kolopuut, niitä ympäröivä suojapuusto ja soveltuva elinympäristö, Ramboll 2022

Vesistöt ja vesitalous

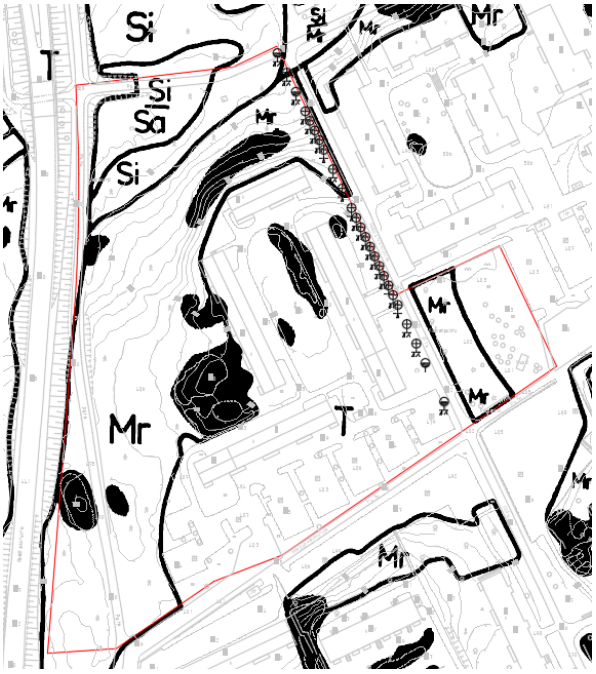
Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin vettä läpäisevää pintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Alueen vedet johdetaan kaavamuutosalueelta eteenpäin avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä. Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueen hulevesiviemärit laskevat Varistonojan kautta

Myllymäenojaan. Myllymäenoja laskee Pikkujärven ja Espoon Pitkäjärven kautta Suomenlahteen. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksessä sijaitsee mallinnettu tulva-alue, joka mallinnuksen mukaan tulvii jo kerran kolmessa vuodessa toistuvalla sateella. Mallinnettu tulva leviää myös kaavamuutosalueen kohteena olevan tontin kaakkoisnurkalle.



Ote tulvatilanteesta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvasta rankkasateesta, Myyrmäen alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry, 17.9.2014.

Maaperä



Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihtelevasti pääosin täyttöä, moreenia ja kalliota. Alueella on lisäksi pieniä alueita savea ja silttiä. Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksia vain Raappavuorenpolulta. Pohjatutkimuspisteet on esitetty kartassa. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on savea, silttiä, täyttöä ja hiekkaa sekä kalliopintaa päällystävä moreeni. Savikerros on paksuimmillaan n. 5–6 m. Syvin kairaus on ulottunut 6,75 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Alueen pohjaveden tasosta ei ole tietoa.

Maalaji- ja pohjatutkimuskartta

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja silttialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kitkamaan ja kallion sekä ohuen savi- ja silttikerrosten alueilla perustamistapa voi alustavan arvion mukaan olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Alustavan arvion mukaan kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaaksossa asui 13 190 henkeä vuonna 2021. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viime vuosien aikana täydennysrakentamisen ansiosta. Väkiluku on noussut vuodesta 2016 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on edelleen rakenteilla ja kaavoitetaan, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina.[1]

Asuminen

Kaava-alueella on 112 kpl Y-Säätiön vuokra-asuntoja, joissa asuu noin 130 asukasta.

Sosiaalinen ympäristö

Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja vieraskielisyys. Väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin, kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakson kaupunginosassa on melko paljon työpaikkoja, mikä johtuu Vantaankosken työpaikka-alueesta, joka on hieman erillään muusta Martinlaaksosta. Suurin osa Martinlaaksosta on asuinaluetta, jossa työpaikkojen määrä on melko pieni. Martinlaaksossa on kattavat peruspalvelut ja kunnallisiin palveluihin kuuluvat päiväkotien ja koulujen lisäksi muun muassa terveyskeskus, kirjasto ja uimahalli. Kaupalliset palvelut keskittyvät lähinnä Martinlaakson ostariin sekä Martinkeskuksen tilalle nousseiden kerrostalojen kivijalkaliiketiloihin. Lähin päivittäistavarakauppa on kuitenkin lähempänä, noin 400 metrin päässä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson asuinalueen reuna-aluetta, lähellä Vantaankosken työpaikka-aluetta. Raappavuorentien länsipuolella on Raappavuoren suuri suojelu- ja virkistysaluekokonaisuus. Kaava-alueella on asumisen lisäksi lähimetsää ja Kiskanpuisto.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on väljästi ja matalasti rakennettu. Rakennukset ovat kolmi- ja nelikerroksisia. Korttelin keskelle sijoittuva piha on vehreä ja siellä on säilytetty hieno avokallioalue. Rakennukset on sijoitettu naapurikortteleiden tavoin pienipiirteiselle moreeniselänteelle.

[1] https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/vantaan-vaesto-20212022/aluevertailu-2021

Kaava-alueen lähiympäristöä. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

Martinlaakson rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena v. 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3–7-kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Lähes kaikki lähialueen kerrostalot ovat valmistuneet vuosien 1971–1974 välisenä aikana. Rakennuksia on ehostettu varsinkin asuntoalueen kehityshankkeessa 1990-luvulla, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Rakennuksia on myös perusparanneltu 2000-luvun aikana. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Laajavuorentien itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Uutta rakennuskantaa on Raiviosuonmäen varrella sekä varsinkin Laajaniityntien päässä ja siitä etelään päin Martinlaaksonpolun varrella.

Kaava-alueen nykyiset rakennukset. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

Alueen kortteleille on edelleen tunnusomaista isot pihat ja vehreys sekä kevyen liikenteen raitit. Alueella on yhtenäinen koordinaatisto, joka noudattaa maaston suurmuotoja. Saapumissuunnista ja kävelyraiteilta alueen kaupunkikuvaa hallitsevat laajat maantasopysäköintialueet, jotka liittyvät 1970-luvun ihanteisiin perustuvaan autokaupunkiin.

Nykyisten asuinkerrostalojen korttelipiha. Kuvat Anna Hakamäki 8.7.2020

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähellä, Raappavuorentien toisella puolella, on laaja Raappavuorten lähivirkistysalue, jossa on polkujen ja ulkoilureittien lisäksi muun muassa frisbeegolf-kenttä, viljelypalsta-alue sekä koirapuisto. Läheisen Pärispruunpuiston kautta pääsee viheralueita pitkin Petikon laajoille virkistysalueille. Lähellä etelässä on myös Laajavuoren puisto sekä idässä Martinlaakson liikuntapuisto.

Liikenne

Kulkuyhteydet alueella ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Ajoneuvoliikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Raappavuorentietä, Raappavuorenkujaa ja Raappavuorenrinnettä pitkin. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkiliikennemäärä vuonna 2020 oli 9253. Raappavuorenkuja ja Raappavuorenrinne ovat päättyviä tonttikatuja, jotka jatkuvat kääntöpaikalta pyörätienä. Raappavuorenkujan arvioitu liikennemäärä on 1000 ajon/arkivuorokausi ja Raappavuorenrinteen 850 ajon/arkivuorokausi. Kehä III:n liittymä on puolen kilometrin päässä.

Martinlaakson juna-asema on noin 800 metrin päässä suunnittelualueelta. Syksyllä 2022 Laajavuorentiellä alkoi kulkea bussirunkolinja 400 Elielinaukiolta Myyrmäen kautta Vantaankosken asemalle, joka korvasi yhteyden Martinkyläntieltä Helsinkiin. Raappavuorentiellä kulkee kaksi joukkoliikenteen linjaa. Niillä pääsee Myyrmäkeen, Martinlaaksoon, Kalajärvelle ja Vihtiin. Lisäksi Laajavuorenkujan ja Raappavuorenkujan päissä pysähtyy linja, joka kulkee Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen.

Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät, koska alueelle tyypillisesti alueella on useita kevyen liikenteen raitteja ja läpikulkevaa autoliikennettä ei ole lainkaan. Lähimmät raitit ovat Raappavuorenrinne sekä Raappavuorenpolku. Raappavuorenrinteen länsipuolella kulkee pääpyöräreitti II, joka on merkittäviä toimintoja yhdistävä reitti ja muodostaa muiden pääpyöräreittien kanssa yhtenäisen verkoston. Raappavuorenkujan loppupäässä kadun eteläreunassa kulkee jalkakäytävä. Kiskanpuistossa sijaitsee kaupunkipyöräasema.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät vesijohdot sijaitsevat Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenpolulla. Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +89 m… +95 mmp. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Raappavuorenpolulla. Jätevedet johdetaan etelän ja lännen suuntaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Blominmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin ja edelleen Varistonojaan. Alueen länsiosan pintavalunta kulkeutuu rinteeseen johdettuja painanteita pitkin Raappavuorentien avo-ojia pitkin Myllymäenojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun katualueiden ja kaavamuutosalueen kortteleiden rajalla, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita kulkee tonttien läpi ja Raappavuorenpolun länsipuolella. Niitä joudutaan siirtämään.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen lentomelutaso on 55–60 dB ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen, joka edellyttää rakennusten ulkokuorelta lento- ja tieliikennemelua vastaan 35 dB:n ääneneristävyyttä. Asuinalueen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta asuntojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. Tiemelua tonteille kantautuu Raappavuorentieltä, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa. Lentomelun ääneneristävyysvaatimus on merkitsevä.

Vuoden 2021 tieliikennemelu päivällä ja yöllä. Kaava-alueen rajaus punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AK-korttelin omistaa Kiinteistö Oy M2-Kodit (Y-Säätiö). Muut alueet, kuten virkistys- ja katualueet, ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
	Vantaan kaupunki	2,063
017-0550-0001	kaavamuutoksen hakija	1,873
Yhteensä		**3,936**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

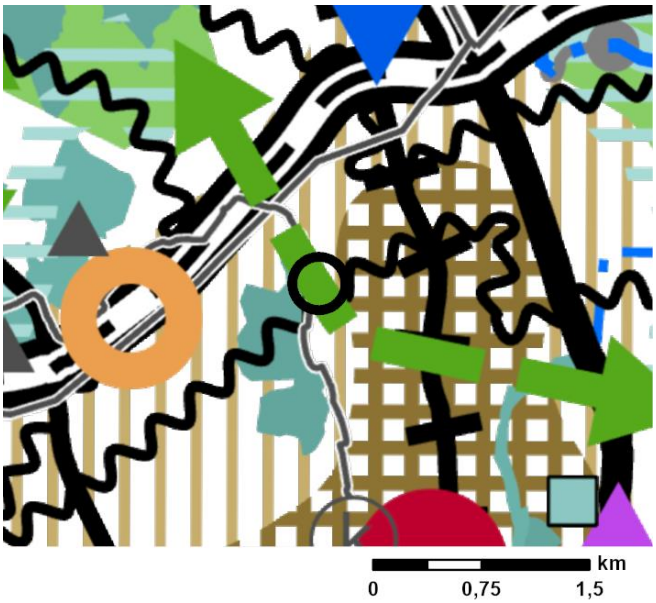
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin

aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken.

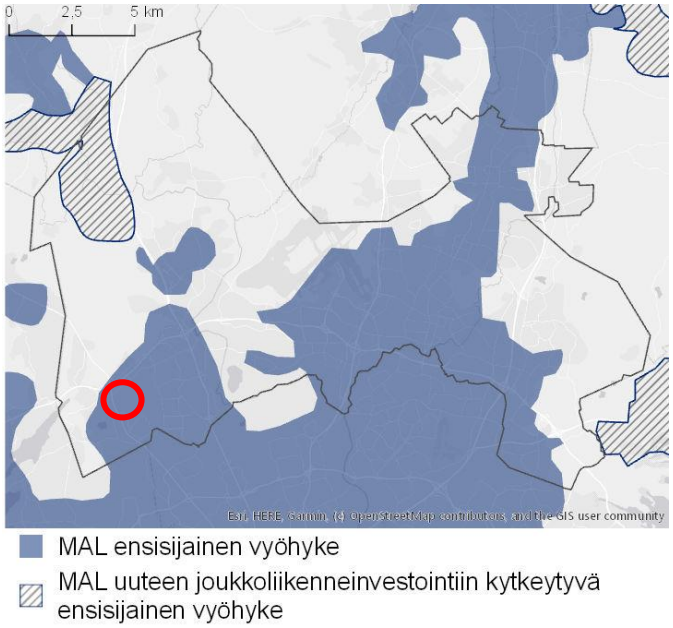


Hyväksyttyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee viheryhteystarve. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä

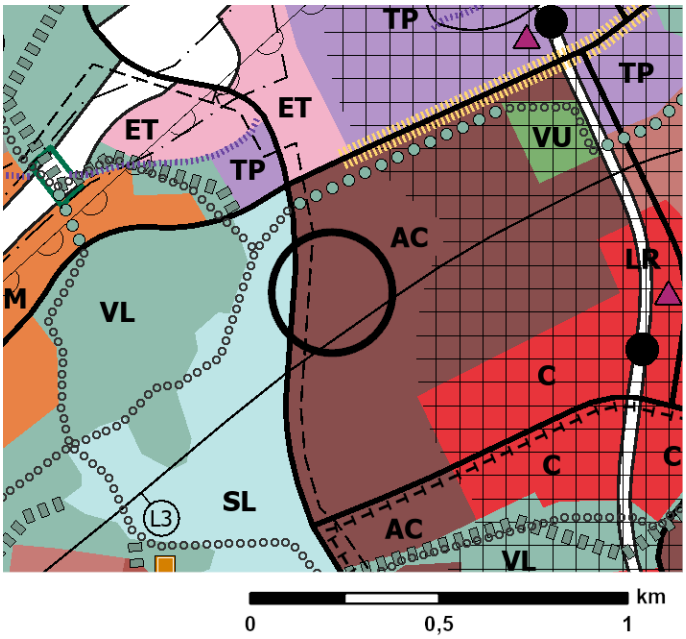
MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

Kaavamuutosalue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. (HSL 26.3.2019, Kv 20.5.2019)

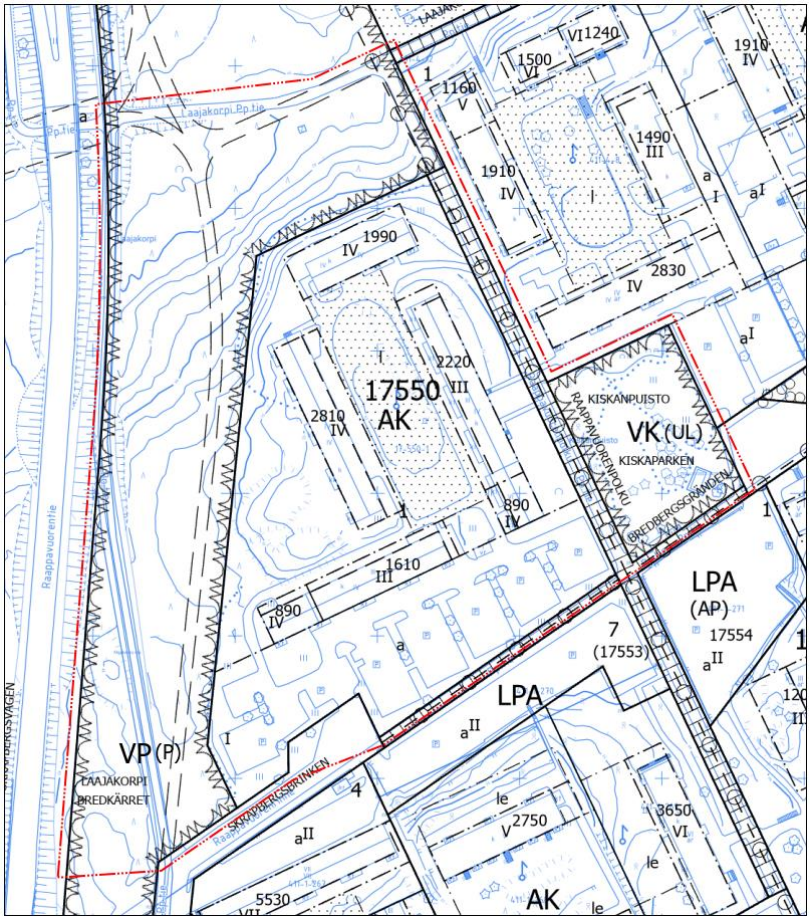
Yleiskaava



Alue on yleiskaava 2020:ssa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC), lentomeluvyöhykettä L2 (Lden 55–60 dB) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. Kaava-alueen länsipuolella kulkee kaasuputki.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv 22.10.1979). Siinä kortteli on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suurin sallittu kerrosluku IV. Kerrosluvut on merkitty rakennusalakohtaisesti, samoin rakennusoikeudet, jotka vaihtelevat 890 k-m² ja 2810 k-m² välillä.

Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 410 k-m^2. Tonteille on merkitty autopaikkojen rakennusaloja sekä oleskelu- ja leikkialueita.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaaksoon on laadittu kehityskuva (Kv 2.3.2015). Siinä on tarkasteltu kattavasti Martinlaaksoa kokonaisuutena ja kartoitettu täydennysrakentamisen paikkoja. Suunnittelualue on kehityskuvassa tunnistettu täydennysrakentamisalueeksi, jossa huomioitavaa ovat alueen rooli Martinlaakson kaupunkikuvallisena kulmapisteenä sekä aluetta rajaavan metsävyöhykkeen ja ulkoilureitin suhde täydennysrakentamiseen.

Vesihuolto

Vesihuoltoon ja hulevesien hallintaan vaikuttavia kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Lähialueen olemassa olevat asemakaavat.
- Myyrmäen hulevesiviemäriverkoston toiminnallinen tarkastelu (Pöyry, 2014)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)
    - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
    - Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002449 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2021.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavamuutoshanketta esiteltiin tiistaina 16.3.2021 Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams live -tapahtumassa perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi. Lisäksi kaavoittaja oli tavattavissa puhelimitse ja sähköpostitse. Mielipiteet pyydettiin 6.4.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Niistä viisi oli viranomaistahoilta tai energiayhtiöiltä. Mielipiteiden keskeiset teemat on kirjattu selostukseen ja kokonaisuudessaan ne ovat vastineineen luettavissa erillisestä liitteestä.

Carunalla, HSL:llä ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista asemakaavamuutokseen.

HSY katsoi, ettei kaava-alueelle ole tarpeen rakentaa uutta vesihuoltoa, mutta johtovarausalueet tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että maakaapeleiden ja kaukolämpöjohtojen sijainti huomioidaan. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm-aluevaraus.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys esittää, että pohjoisin talo poistetaan ja toiseksi pohjoisin rakennus siirretään etelämmäksi. Alue vaatii tarkan liito-oravaselvityksen. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravapuut eivät riitä. Huolena on, että hulevedet valuvat suoraan ulkoilureitille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin.

Martinlaakson asukasyhdistys ymmärtää kaupunkirakenteen kehittämisen eivätkä vastusta täydennysrakentamista. Vihreää tulisi kuitenkin säästää enemmän, eikä yli 8-kerroksisia rakennuksia tulisi rakentaa. Pysäköinti ajoyhteyksineen tulisi toteuttaa osin maanalaisena, ei ajoa keskeltä pihaa. Pysäköintilaitos ei saa toteutua viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen. Huolena on asukaskunnan pysyminen monipuolisena sekä perheasuntojen pienuus ja vähyys. Samalla palveluiden riittävyys huolettaa, kun rakennetaan paljon uusia asuntoja.

As. Oy Aarre-Salpa pyytää, että liikenne- ja paikoitusjärjestelyt täsmennetään ja mietitään huolellisesti. Alueen ja Kiskanpuiston toimintoja tulee täsmentää ja huomioida koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys. Asukasmäärän lisääntyessä julkisten palveluiden riittävyys on otettava huomioon ja ennakoitava, esimerkiksi haastava koulu- ja päivähoitotilanne.

Asukas A ilmaisee huolen nykyisen Raappavuorenrinteen tieyhteyden ahtaudesta ja mahdollisista vaaratilanteista, varsinkin Raappavuorentien liittymässä. Tiejärjestelyihin toivotaan parannusta, esimerkiksi uusi tai laajempi liittymä tai kiertoliittymä.

Asukas B haluaa, että liikenteen lisäys Raappavuorenrinteellä huomioidaan. Huolena on kulkemisen sujuvuuden heikkeneminen, kun kadulla on periaatteessa vain yksi kaista käytössä kadunvarsipysäköinnin ja raskaankaluston pysäköintipaikan vuoksi. Myös tien turvallinen ylitys tulee varmistaa liikenteen lisääntyessä. Toiveena olisi, että kaksi eteläisintä pistetaloa olisivat matalampia eivätkä estäisi näkymiä.

Asukkaat C moittivat maanomistajaa ja kaupunkia kaavamuutoksesta, sillä se johtaa kaava-alueen vuokra-asuntojen purkamiseen, eikä uutta kotia ole helppo löytää pääkaupunkiseudulta riittävän läheltä työpaikkaa. Heidän näkemyksensä mukaan Raappavuorenrinteen asuinalueen yhteisöllisyys rikkoutuu, alueen luonnonläheisyys tuhotaan ja lisätään Vantaan asunnottomien sekä erittäin tyytymättömien asukkaiden määrää.

Koottu vastine:

Kunnallistekniikka

Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun varteen asuinkerrostalojen tonteille on varattu johtorasitealueita vesihuollolle, kaapeleille ja kaukolämmölle. Kaavassa on aluevaraus uudelle muuntamolle.

Liikenne ja pysäköinti

Raappavuorenkujan ja Raappavuorenrinteen risteys on normaali tasa-arvoinen risteys. Siinä ei pitäisi syntyä vaaratilanteita, jos kaikki autoilijat noudattavat liikennesääntöjä. Liikennesuunnittelu on arvioinut tilannetta, eikä näe edellytyksien kiertoliittymälle täytyvän tai tarvetta raskaan liikenteen pysäköinnin kieltämiseen. Kadun varteen pysäköidyillä ajoneuvoilla on ajonopeuksia hillitsevä vaikutus, mikä tekee kadusta turvallisemman. Kaavan yhteydessä Raappavuorenrinteen kadulle on laadittu liikennesuunnitelma.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Pihalle on suunniteltu turvalliset reitit jalankulkuun. Kaavassa noudatetaan kaupungin pysäköintinormia, mikä tuottaa noin 335 autopaikkaa.

Täydennysrakentaminen ja kerroskorkeudet

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta. Pistetalojen pienin etäisyys lähimmästä naapuritalosta on noin 37 metriä, mikä mahdollistaa yhä edelleen näkymiä pistetalojen ohi naapuritaloista katsottuna.

Nykyiset rakennukset ovat valitettavasti tulleet käyttöikänsä päähän, jonka seurauksena kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vajaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Kortteliin rakennetaan uusia tuettuja vuokra-asuntoja.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

Luontoarvot ja virkistys

Alueelta on laadittu liito-oravaselvitys, jonka suositusten mukaisesti pohjoisosasta on poistettu rakentamista. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut suojapuustoineen ja yhteyksineen säilyvät. Hulevesiä viivytetään ja käsitellään korttelin alueella. Jäljelle jääneet hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin.

Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vehreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena.

Palvelut

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-tavoitteet:
- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Vähintään 90 % asunnoista sijoittuu ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille
- Uusia asuntoja rakennetaan riittävästi ja elinympäristön laadusta huolehditaan. Seudulle rakennetaan vuosittain noin 16 500 uutta asuntoa.
- Varmistetaan asuntotuotannon riittävyys ja kohtuuhintaisuus. Edistetään asuntotuotannon monipuolisuutta.

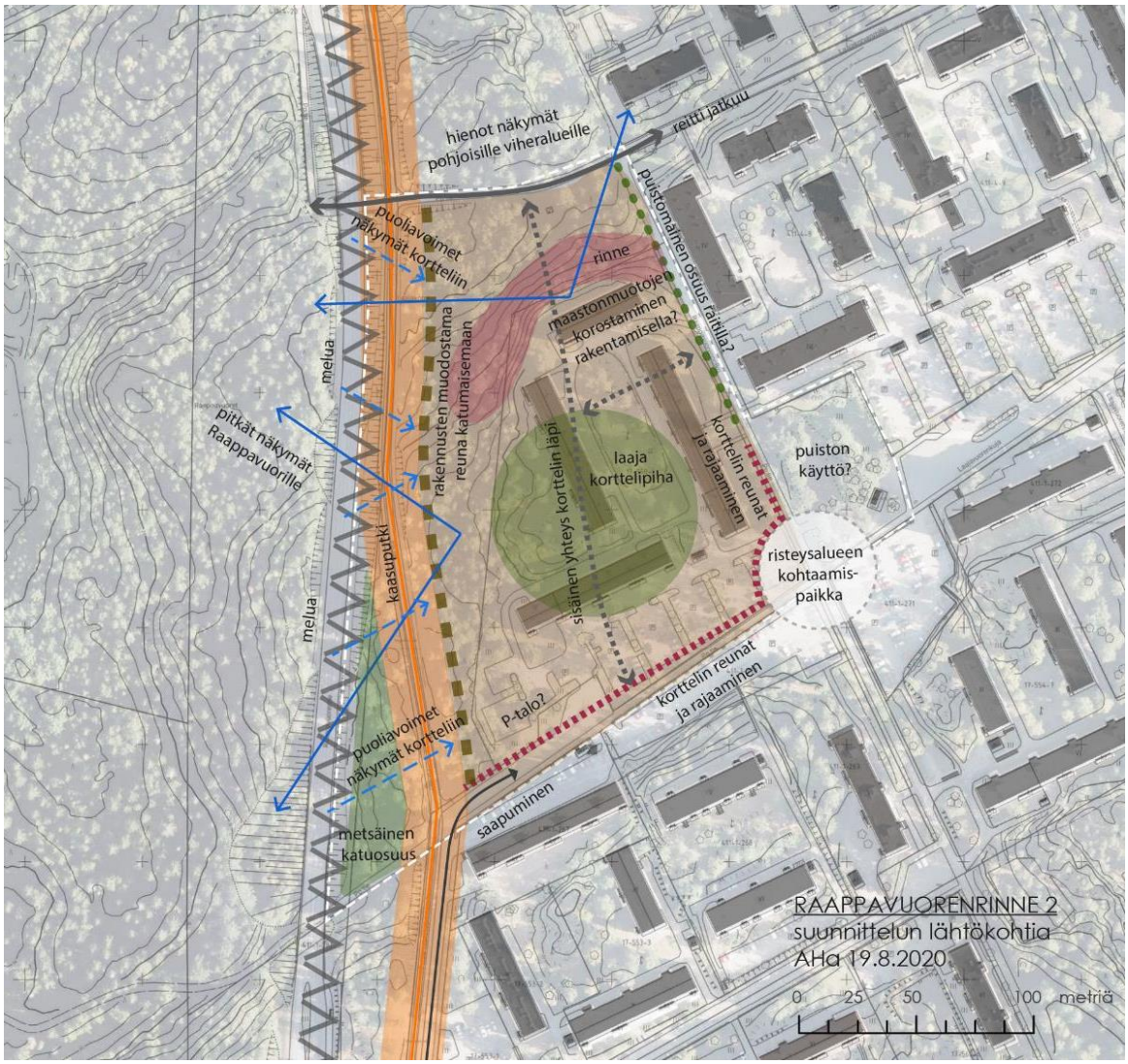
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])
- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle ja vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä
- Edistetään vähähiilistä rakentamista ja rakentamisen kiertotaloutta
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet



Kaavamuutosalueen suunnittelun lähtökohtia, Anna Hakamäki 19.8.2020

Kaavatyön aloituskokouksessa 26.1.2020 työlle kirjattiin seuraavat keskeiset kaupunkisuunnittelulliset tavoitteet:

- Raappavuorentien katumaiseman luonne
    - Saapuminen Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen: ”Saavumme kaupunkiin”
    - Puoliavoimet näkymät kortteliin (kaasuputki ei mahdollista rakentamista kadun viereen)
- Korttelille selkeät ja mielenkiintoiset reunat ja jalankulkijalle miellyttävä ympäristö
- Kävelyraittien risteyksestä kohtaamispaikka ja sen reunojen hyvä rajaaminen. Liiketila
- Miellyttävä, vehreä korttelipiha, mahdollisuus maanvaraiseen pihaan, vihertehokkuus 0,9, hyväkuntoisen puuston säästö. Hulevedet hallitaan korttelissa.
- Pysäköintilaitos, jonka ylin pihan tasossa oleva taso palvelee osana korttelipihaa.
- Viereisten viheralueiden hyödyntäminen asuntojen näkymissä
- Maastonmuotojen korostaminen ja rinteen korkeuseron huomioiminen rakentamisella
- Kiskanpuiston käytön jalostus
- Alueella edellytetty 12-kerroksisten rakennusten yläkerrokseen kattosaunaa ja -terassia.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus. Lisäksi hulevesien hallinta on toteutettava kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Myös Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden on huomioitava vesihuollon ratkaisuissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Tavoitteena on laatia hakijan ja kaupungin alueelle asemakaavamuutos, jossa hakijan ja kaupungin alueet muodostavat yhdessä Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden. Edellytyksenä on nykyisten täyden peruskorjauksen tarpeessa olevien vuokra-asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vajaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Asumisen tavoitteeksi on suunnitelmaluonnoksissa esitetty alustavasti noin 37 000–42 000 k-m2 ja rakennusoikeus muodostuisi lamelli- ja pistetaloista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelle on kaavaprosessin aikana tehty useita vaihtoehtotarkasteluja. Ennen kaavamuutoksen aloituskokousta selvitettiin pientaloja Raappavuorentien varrelle, mutta melutilanteen ja kaasuputken takia niistä oli luovuttava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaihtoehtoa (vaihtoehto B) muokattiin liito-oravaselvityksen ja saatujen mielipiteiden perusteella. Rakentamisen määrää pohjoisessa piti vähentää, jotta varmistuttiin liito-oraville soveltuvien kolopuiden, niiden suojapuuston sekä yhteyksien säilymisestä.

Vaihtoehto A

Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa A oli esitetty pientaloja Raappavuorentien varren metsikköön ja pysäköinti oli ratkaistu kaupunkikuvallisesti näkyvällä avonaisella kolmitasoisella pysäköintilaitoksella ja maantasopaikoituksella. Piharatkaisu ei ollut tavoitteiden mukainen. Rakentamisen korkeudet olivat kerrostaloilla 8 kerrosta. Rakennusoikeutta oli 31 300 k-m^2.

Vaihtoehto B esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pientalojen poistuessa Raappavuorentien varren metsikköä säilytetään enemmän ja kortteliin muodostettiin suuri korttelipiha. Pysäköintilaitos upotettiin pohjoisosan rinteeseen, jolloin sen päälle saatiin pihakansi. Rakennusmassat ottavat paremmin kantaa Martinlaakson koordinaatistoon. Raappavuorenrinteen kävelyraitin varrelle asuinrakennuksen sijoittaminen oli kaupunkikuvallisesti eheämpi ratkaisu. Liito-oravalle soveltuvien kolopuut olivat rakennusten sijaintien ulkopuolella. Rakentamisen korkeudet olivat 7–12 kerrosta. Rakennusoikeutta oli 41 900 k-m^2.

Vaihtoehto C

Vaihtoehto D

Vaikka liito-oravalle soveltuvat kolopuut oli pyritty huomioimaan jo vaihtoehdossa B, laaditun liito-oravaselvityksen suositusten mukaan puiden suojapuustolle tuli jättää enemmän tilaa. Vaihtoehto C:ssä tämä huomioitiin. Rakentaminen poistettiin alueen pohjoisosasta liito-oravalle soveltuvien kolopuiden läheisyydestä. Raappavuorenpolun varrelle esitettyjen poikittaisten lamellien katsottiin sijoittuvan hieman liian tiiviisti toisiinsa ja naapuriin nähden. Rakentamisen korkeudet pysyivät samoina 7–12. Rakennusoikeutta oli 37 600 k-m^2.

Vaihtoehto D poikkeaa vaihtoehdosta C:n pohjoisosan lamellien ratkaisun suhteen. Pohjoisosan lamellin katsottiin istuvan maastoon paremmin vaihtoehdon C lamelleihin verrattuna ja mahdollistavan pidempiä ja laadukkaampia näkymiä. Rakennusten massoittelu tuo myös etäisyyttä olevaan naapurirakennukseen nähden. D:ssä on C:n tavoin huomioitu liito-oravalle soveltuvat kolopuut paremmin. Rakentamisen korkeudet olivat 7–12 ja rakennusoikeutta 37 800 k-m^2.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisua jalostettiin vaihtoehdon D perusteella, sillä se vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin. Kaavatyön pohjaksi valitussa suunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoittelua muokattiin siten, että F- ja E-rakennusten väliin tuotiin katoksen alle aukko, joka keventää massaa ja tuo väljyyttä. B-pistetalon korkeutta nostettiin 13-kerrokseen, jotta pistetalojen rivi muodostaisi harmonisemman kokonaisuuden suurmaisemassa ja ottaisi paremmin kantaa maastonmuotoihin. Kolopuiden sijainnit tarkistusmitattiin paikoilleen ja niiden ympärille jätettiin runsaammin suojapuustoa noin 20-metrin säteellä kolopuusta. F-rakennusta lyhennettiin länsipäästä tämän seurauksena. Maantasopysäköintipaikat koottiin B-rakennuksen pohjoispuolelle ja ne maisemoitiin puurivillä ja istutuksilla, jolloin pihatilasta muodostui yhtenäisempi. Rakennusoikeutta on 36 950 k-m^2.

Asemapiirros kaavanratkaisun pohjaksi kehitetystä viitesuunnitelmasta, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla täydennetään yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen maankäyttöä, jolloin rakentamisen määrä sekä kerroskorkeudet kasvavat. Kortteliin sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 13-kerrokseen. Kortteliin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketila sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun raittien risteykseen. Yhteistilat sijoittuvat rakennusten maantasokerrokseen sekä korttelipihalle erilliseen rakennukseen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 36 900 k-m^2 sekä liiketilaa 50 k-m^2.

Asuinkortteleiden keskellä oleva pysäköintilaitos ja piha-alue alue merkitään autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Kisanpuiston käyttötarkoitusmerkintä muutetaan leikkikentästä (VK(UL)) puistoksi (VP), jolloin se kuvaa alueen käyttötarkoitusta paremmin ja säilyttää alueen vehreän ilmeen. Korttelialuetta reunustavan Laajakorven puistoalueen (VP(P)) käyttötarkoitusmerkintä muutetaan alueen lähimetsämäistä luonnetta paremmin kuvaavaksi lähivirkistysalueeksi (VL).

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle, jolle sallitaan myös autokatokset. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/110 k-m^2 ja liiketiloille 1 ap/80 k-m^2.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK ja Autopaikkojen korttelialue, LPA muodostavat yhdessä noin 2,59 hehtaarin alueen. Rakennusoikeus on 39 950 k-m2 ja korttelitehokkuusluku e_k=1,64. Viitesuunnitelmassa on 602 huoneistoa, joiden keskipinta-ala on 50,3 m2.

Asuinkerrostalot:

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntok-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden, 2 yhteiskäyttöautoa
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/asunto

Liiketilat:

- 1 ap/ 80 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
- pyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukainen uusi asuinkerrostalokortteli toteuttaa suurelta osin aloituskokouksessa määriteltyjä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä sekä alleviivattu julkisivujäsennyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoittelussa. Määräyksissä on korostettu myös maantasokerroksen yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin.

Raappavuorentien puolelle sijoittuvien 12- ja 13-kerroksisten pistetalojen on tarkoitus aloittaa Raappavuorentien kaupunkikuvallinen reuna ja se on ensimmäinen kaupunkimaisemmin rakennettu kortteli saavuttaessa Kehä III:lta Myyrmäen suuntaan. Asunnoista on hienot näkymät länteen Raappavuorille, korttelin vehreälle sisäpihalle tai Kiskanpuistoon. Määräyksissä on määritetty kaupunkikuvalliset kiinnekohdat alueelle saavuttaessa Raappavuorenrinteen puoleiselle julkisivulle tontilla 2, Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksen yhteyteen tontilla 7 ja Raappavuorenrinteen katualueen päätteeseen tontin 7 länsikulmaan.

Suunnitelmassa on esitetty Martinlaakson hengen mukaisesti suuri, suojaisa korttelipiha, jossa on myös maanvaraisia osia mahdollistaen suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita sekä avokallioalue. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, muun muassa vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa. Resurssiviisaudesta ja uusiutuvan energian käytöstä on annettu määräyksiä.

Näkymä korttelin sisäpihalta pohjoisen suuntaan, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on pääosin asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on lähivirkistysaluetta puistoa ja katualueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Suunnittelualue koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistaloista (AK), jota erottaa korttelipihaksi ja pysäköintiin varattu LPA-alue. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 36 950 kerrosneliömetriä. Siitä 36 900 k-m² saa olla asumista ja 50 k-m² liike- ja myymälätilaa. Läntisen osan 12–13 kerroksiset pistetalot sijoittuvat Raappavuorentien puolelle, lähivirkistysalueen ja pihan väliin. Korttelin etelä- ja itäreunalle sijoittuvat lamellirakennukset ovat korkeudeltaan 7–8 kerroksisia.

Korttelin suunnitteluperiaatteet noudattavat Martinlaakson aluerakentamisen aikaista ajatusta suuresta, hengittävästä korttelipihasta ja vehreästä ympäristöstä. Rakennukset sijoittuvat viereisten katualueiden koordinaatistoon, alueen tavan mukaisesti. Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa korttelin rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä, jäsennystä ja aukotusta on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, massoittelun, julkisivun jäsennyksen, värityksen ja materiaalin suhteen. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasoon muodostuu avoin, toiminnallinen ja muuntojoustava kivijalkakerros, joka kunnioittaa kävelijän mittakaavaa.

Arkkitehdin näkemys korttelin etelän ja lännen puoleisista maantasokerroksista. Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Matalammat lamellit ovat paikalla muurattua tiiltä ja niiden julkisivut ovat värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kävelyraittien varrella ylin kerros erottuu normaalikerroksista. Kukin pistetalo on arkkitehtuuriltaan sekä tyyliltään, julkisivuiltaan ja väritykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattavat samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Pistetalojen pääasiallinen materiaali on tiiltä ja sen lisäksi on sallittu keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja. Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina. Pistetalot aloittavat Raappavuorentien varren kaupunkireunan pohjoisesta, Kehä III:ta saavuttaessa. Pistetalot ovat massaltaan monimuotoisia ja niiden ylimpiä kerroksia tulee korostaa. Kattomuotona on mieleenpainuva v-katto.

AK- ja LPA-kortteleihin kokonaisuutena muodostuva piha-alue toteutetaan vihertehokkaasti ja sen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha on kasvillisuudeltaan monilajinen alue, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät on huomioitu. Asuntojen ääneneristävyys tie- ja lentomelua vastaan on vähintään 35 dB. Lisäksi parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity. Pistetalojen rakennusalat on sijoitettu siten, että Raappavuorentien varressa kulkevan kaasuputken suojaetäisyydet täyttyvät. Putkirasitteet on merkitty kaavakartalle.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti, apurakennukset ja osa korttelipihasta sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle. Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna. LPA-alueen kautta on myös ajoyhteydet sekä putkirasitteet tonteille.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on kuparin sävyinen metallinen julkisivuverkko, joka on pohjois-julkisivulla taivutettua. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle istutetaan köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pysäköintitalon arkkitehtuuria ja sijoittuminen maastoon, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Pysäköintitalon päällä olevalle pihakannelle rakentuu koko kaava-aluetta palveleva kansipiha, yhteissauna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Kasvikattoisten apurakennusten välille tulee pergola jakamaan pihatilaa ja muodostamaan siitä suojaista ja viihtyisää. Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino. Maantasopysäköintialueen ja ajoyhteyden väliin istutetaan puurivi sekä pensasistuksia, jotka rajaavat tilaa eikä avoin pysäköintialue pääse hallitsemaan pihan maisemaa. Arvopuut (4 kpl) pysäköintialueen eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäköintipaikoille.

Vasemmalla korttelin sisäinen huolto-, pelastus- ja ajoliikenne. Oikealla tonttijako ja autopaikkalaskelma, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

VP, Puisto

Kiskanpuisto on kaavamuutoksessa osoitettu puistoalueeksi. Alueella sijaitsee nimensäkin perusteella olemassa oleva kioskirakennus, jolle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 30 k-m^2. Kiskanpuiston mahdollinen tarkempi suunnittelu tehdään erillään kaavamuutoksesta.

VL, Lähivirkistysalue

Kortteleiden länsi- ja pohjoispuolella säilyvä lähimetsä on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella sijaitsee kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta, jotka on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut suoja-alueineen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jota koskee suojelumääräys. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä. Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

4.3.2 Muut alueet

Katualueita ovat Raappavuorenrinteen katu ja kävelylle ja pyöräilylle varattuja katuja Raappavuorenrinne ja Raappavuorenpolku. Katualueiden tilavaraukset eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Liikennesuunnitelma ja sen esittämä muutos koskee Raappavuorenrinteen katualuetta ja sen kääntöpaikkaa. Kääntöpaikalle suunnitellaan neljä uutta pysäköintipaikkaa ja kadun eteläreunan

jalkakäytävää levennetään hieman. Ajoradan leveys pysyy riittävänä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Martinlaakson keskustan länsipuolisia alueita, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä MAL-suunnitelman tavoitteita. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta arviolta noin 800–850 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Martinlaakson kaupunginosan pohjoisempaan osaan. Se sijoittuu alueen länsiosaan muodostaen osan Raappavuorentielle puiden takaa pilkistävälle kaupunkireunalle. Raappavuorentien länsipuolella on Raappavuorten virkistys- ja suojelualuetta.

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo näkyvää kaupunkirakennetta Raappavuorentien reunaan.

Bussipysäkit ja juna-asema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva ja maisema

Uusi rakentaminen parantaa ja selkiyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa. Tämä on perusteltua, sillä korttelі sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on yleiskaavassa esitetty kaupunkikeskustan asuinalueeksi, jossa uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta. Lisäksi korttelin korkeammat pistetalot muodostavat pohjoisen suunnasta saapumiskorttelin kohti uudistuvan Myyrmäen keskustaa. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuvärityksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan osaan. Rakennuskohtainen julkisivukäsittely ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Suurmaisemassa Raappavuorentien suunnalta pistetalojen huiput pilkottavat puuston yläpuolelta, mutta eivät hallitse maisemaa. Lähimaisemassa säilyy Martinlaaksolle tunnusomainen vehreä ilme.

Arkkitehdin näkemys Raappavuorenpolun varren rakennusten julkisivuista, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Suunnitelmaehdotuksesta on tehty varjostusselvitys, jossa tarkasteltiin piha-alueiden ja tonttien valoisuus eri vuoden ja vuorokauden aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapuristoon. Naapuruston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteessa.

Varjotutkielma, Jaakkola Arkkitehdit, 25.4.2023.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee seitsemän asuinkerrostaloa ja yhteensä noin 600 asuntoa, kun nyt korttelissa on neljä asuinkerrostaloa ja 134 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tuettua asuntotuotantoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Arkkitehdin näkemys Raappavuorenpolulta, Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole ollut työpaikkoja tai palveluita. Kaavamuutos osoittaa alueelle 50 k-m^2 liiketiloja, jotka luovat uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Martinlaakson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos lisää asumisen tehokkuutta yleiskaavan kaupunkikeskustan asuinalueella (AC), mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Nykyinen rakennuskanta olisi täyden perusparantamisen tarpeessa, joten purkava saneeraaminen on hyvä vaihtoehto myös alueen vetovoiman vuoksi. Nykyiselläkin tontilla on kerrostaloja, mutta korttelialue laajenee jonkin verran puistoon ja tehokkuus nousee huomattavasti. Osa rakennusoikeudesta kohdistuu kaupungin maalle, mikä lisää hankkeen kannattavuutta kaupungin kannalta. Liito-oravalle soveltuvat kolopuut tosin poistavat huomattavan osan potentiaalisesta rakentamisalasta. Rakentamisen määrä on muistakin syistä laskenut alkuperäisestä tavoitteesta, mutta liito-oravan aiheuttama alueen rajaus on merkittävin syy. Viheralueeksi jäävän potentiaalisen tonttimaan arvo on jopa kolme miljoonaa euroa. Pysäköinti toteutetaan pääosin rakenteellisena ratkaisuna, mikä mahdollistaa laajan pihan ja tehokkaan rakentamisen.

Kunnallistekniikan muutokset kaavamuutoksen vuoksi ovat pieniä, joten kaavan aiheuttamat kustannukset jäävät näiltä osin myös pieniksi. Kaukolämpöjohto tulee alueen kaakkoisosassa hieman tontin puolelle, mikä on pitänyt ottaa huomioon suunnittelussa, mutta ei sinällään rajoita rakentamista. Myös vesihuolto on aikoinaan rakennettu hyvin lähelle tontin rajaa sekä Raappavuorenrinteellä että Raappavuorenpolulla. Vesihuolto on alkuperäistä, 1960-luvun lopulla rakennettua verkostoa, joka täytynee saneerata lähivuosina. Raappavuorenrinteen suuresta hyödyntämättä jääneestä kääntöpaikan tilavarauksesta on saatu muutettua toista sataa neliömetriä tonttimaaksi. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Maanomistaja suorittaa osan korvauksesta maanluovutuksella, joten myös kaupunki saa kaavan myötä myytäviä tontteja.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Alueelle tulee nykyisen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen lisäksi omistusasumista ja tavoitteena on muodostaa ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke sijaitsee puiston ja laajan virkistysalueen vieressä ja uusine asukkaineen se lisää virkistysalueiden, myös Raappavuorten käyttöä. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa olemassa oleville kerrostalokorttelien alueelle. Virkistysalueiden riittävyys on arvioitu yleiskaavassa. Hanke ei vaaranna VAT:n, maakuntakaavan ja yleiskaavan virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Laajavuorentiellä kulkevasta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raappavuorentiellä, Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenkujalla. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Raappavuorenkujan varressa kulkevaa jalkakäytävää on suunniteltu levennettävän yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän levyiseksi. Tämä mahdollistaa yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän jatkumisen Kiskanpuistosta Varistonniityille.

Raappavuorentien kääntöpaikalle on suunniteltu pysäköintipaikkoja palvelemaan alueen asiointi- ja muuta lyhytaikaista pysäköintiä.

Korttelialueen sisällä ajoneuvoliikenteen kulku pysäköintilaitokseen ja pysäköintialueelle on järjestetty korttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Pihalla on ajoyhteyden varrelle suunniteltu turvallinen reitti jalankulkuun, eivätkä ajoneuvoliikenne ja jalankulku käytä samoja reittejä.

Vesihuolto

Alue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon piirissä, joten kaavaa varten ei ole tarve laajentaa HSY:n vesihuoltoverkostoa. Kaavoitettavien tonttien vesihuollon liitospisteet sijaitsevat Raappavuorenrinteellä ja Raappavuorenpolulla. Lähivirkistysalueeseen rajautuvien tonttien 3, 4, ja 5 vesihuollon toteuttamiseksi kaavassa varataan ohjeellinen johtorasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten. Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun puoleisille tonteille 6 ja 7 varataan kaavassa

johtorasitealue katualueella tonttien rajan läheisyydessä sijaitsevan kunnallistekniikan huomioimiseksi.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien aiheuttama melu, on lentomelua vähäisempää. Lento- tai tieliikennemelu eivät estä suunnitellun asumisen sijoittumista alueelle. Raappavuorentien pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetulle alueelle, mutta myös osittain viereisen lähimetsän alueelle. Kaavahankkeessa on otettu huomioon lähialueen luontoarvot. Rakentamisen määrää ja sijaintia on liito-oravaselvityksen (Ramboll 5/2022) perusteella pienennetty alkuperäisistä suunnitelmista, jolloin korttelialueiden pohjoispuolisella lähivirkistysalueella säilyy kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta runsaine suojavyöhykkeineen. Kaavassa on huomioitu liito-oravaselvityksen toimintamalli ja toimenpidesuositukset. Kolopuiden muodostama levähdys- ja lisääntymisalue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo) ja sitä koskien on annettu suojelumääräyksiä. Myös liito-oravan yhteydet alueelle säilyvät.

Pistetalot pilkottavat Raappavuorentieltä aloittaen Raappavuorentien varren rakennetun kaupunkikuvallisen reunan, valokuvaistutus Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023

Korttelin piha-alueella säilytetään olemassa olevia puita, maanvaraista pihaa sekä maisemallisesti arvokasta avokallioaluetta. Nämä lisäävät ilmastokestävyyttä sekä ekosysteemipalveluita korttelipihalla. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Maisema-arkkitehti on kartoittanut alueen arvopuut. Useampien arvopuiden säilyttämistä varten on maantasopysäköintialueesta tutkittu vaihtoehto, jossa pysäköintipaikkoja on järjestelty uudelleen yhteiskäyttöautoista saatavan vähennyksen avulla. Näin olisi mahdollista säilyttää 4-5 arvopuuta enemmän. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Pysäköintipaikkavaihtoehdot ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävät puut, Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy 25.4.2023

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Hulevedet

Tontin suunnittelussa tulee huomioida Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun risteyksessä sijaitseva mallinnettu tulva-alue.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (25.4.2023). Hulevesisuunnitelma laaditaan osana vihertehokkuuslaskelmaa myös rakennuslupaa haettaessa. Laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta ja varautuminen ilmastonmuutokseen

Korttelin rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä vähentäen myös liikkumistarvetta ja -suoritetta. Resurssiviisaudesta, hiilineutraaliudesta, hiilijalanjälkilaskelmasta, sähköautoista ja uusiutuvien energianlähteiden käytöstä on kaavamääräykset. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Sen avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on hyvin saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen lopussa sivulla 50.

Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta sekä varjostusta. Nykyisiä puita, maanvaraista kasvullista maata ja kallioalueita säilytetään. Lumien lisääntymiseen varaudutaan tontin lumitiloilla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla, maanvaraisilla pihanosilla ja kasvillisuudella.

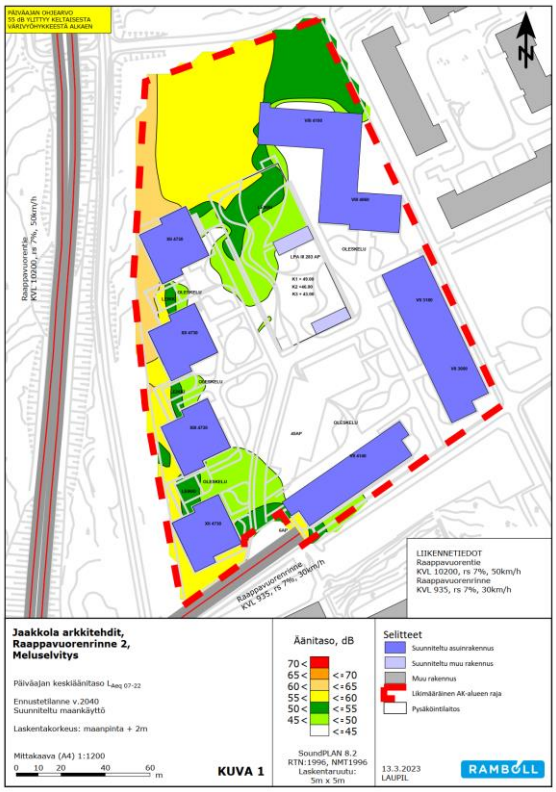
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

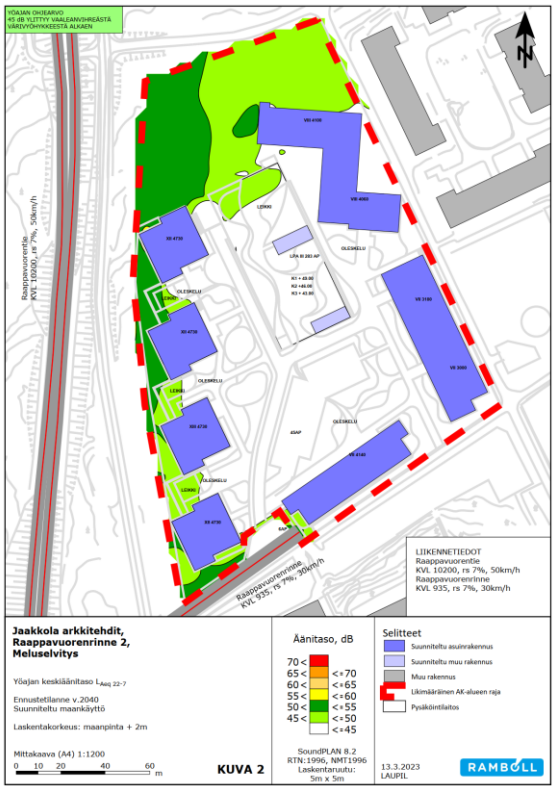
Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

Aluetta koskee yleiskaavan lentomeluvyöhyke 2 ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä edellyttää, että asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

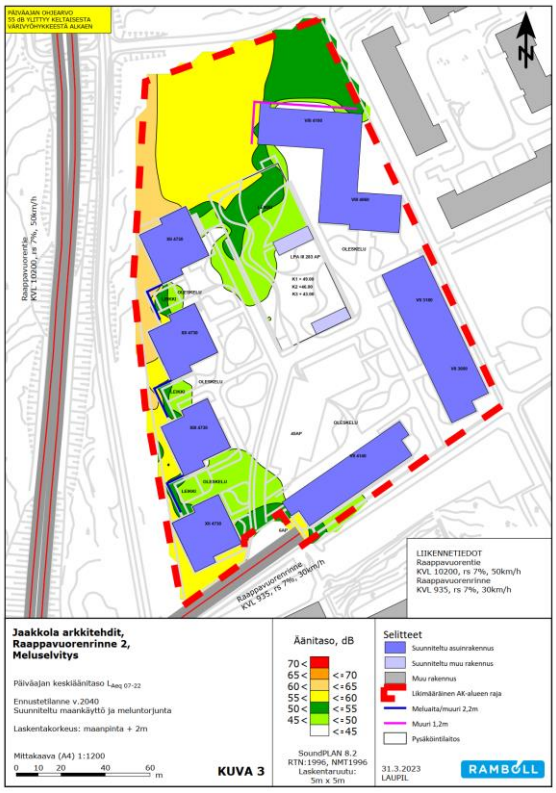
Meluselvityksen (Ramboll 2023) liikenteen lähtötiedot pyydettiin Vantaan kaupungilta nyky- ja ennustetilanteesta. Ennustetilanteen liikennemääräksi valikoitui vuoden 2040 liikennemäärätiedot, koska liikennemäärät ovat silloin laskennallisesti suurimmat suunnittelualueella. Mallinnuksissa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat 62 dB. Laskentojen perusteella ääneneristävyysvaatimukset julkisivuille olisivat siis 29 dB. Lentomelualueen ääneneristävyysvaatimus on korkeampi, joten ääneneristävyysvaatimus määrittyy 35 dB mukaan. Koska yömelu on tässä kohteessa lähes 7 dB alhaisempi kuin päivämelu, toteutuu tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvo.

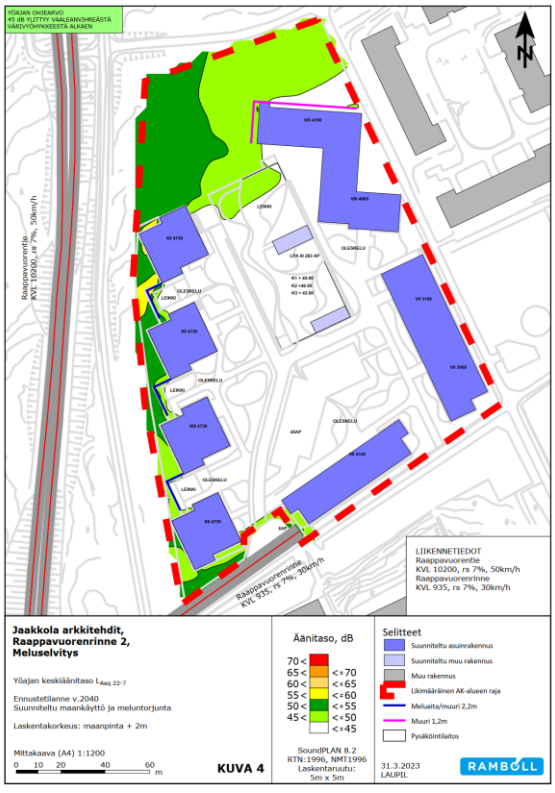
Melumallinnuksen perusteella ennustetilanteessa tieliikenteen päivä- (55 dB) ja yöajan (45 dB) keskiäänitason ohjearvot ylittyvät hieman AK- ja LPA-kortteleiden alueella Raappavuorentien puolella. Muualla suunnittelualueella melun ohjearvot eivät ylity. Rautatiemelua ei ole suunnittelualueella.





Melu ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso. Ramboll 2023.





Melu ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä ja meluntorjunta. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso. Ramboll 2023.

Koko piha-alueella päivä- ja yötilanteen melutasot saadaan alle ohjearvojen, kun Raappavuorentien puolelle rakennusten väleihin sijoitetaan 2,2 metriä korkeat meluesteet. Pihan oleskelualueiden sijoittuminen melualueiden ulkopuolelle on mahdollista myös ilman meluesteitä sijoittamalla oleskelualueet kauemmaksi Raappavuorentiestä.

Lento- ja tieliikenteen melun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiröiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä suunnitellun asuinrakentamisen sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön. Raappavuorenrinteen nimi johtuu läheisestä vanhasta paikannimestä, 1933 Skrapbergen, joka johtuu kallion jääkauden aikaisista raappeista.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman ja rakennuslupa on saatu.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kiinteistö Oy M2-Kodit		
c/o Y- Säätiö:	Pekka Kampman	rakennuttamisjohtaja
Minreal Oy:	Pasi Heikkonen	asiamies
Jaakkola Arkkitehdit:	Hannu Jaakkola	arkkitehti, toimitusjohtaja
	Tommi Tammisto	arkkitehti
HELMA Oy:	Tuuli Salovuori	maisema-arkkitehti, toimitusjohtaja
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffrén	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Juho Lumme	maankäyttöinsinööri
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	Vesihuollon suunnittelupäällikkö
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Henri Hyttinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto

	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Viheralueiden suunnittelu:	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuuta 2023

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.05.2023
Kaavan nimi	002449 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.03.2021
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002449
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9358	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,9358

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

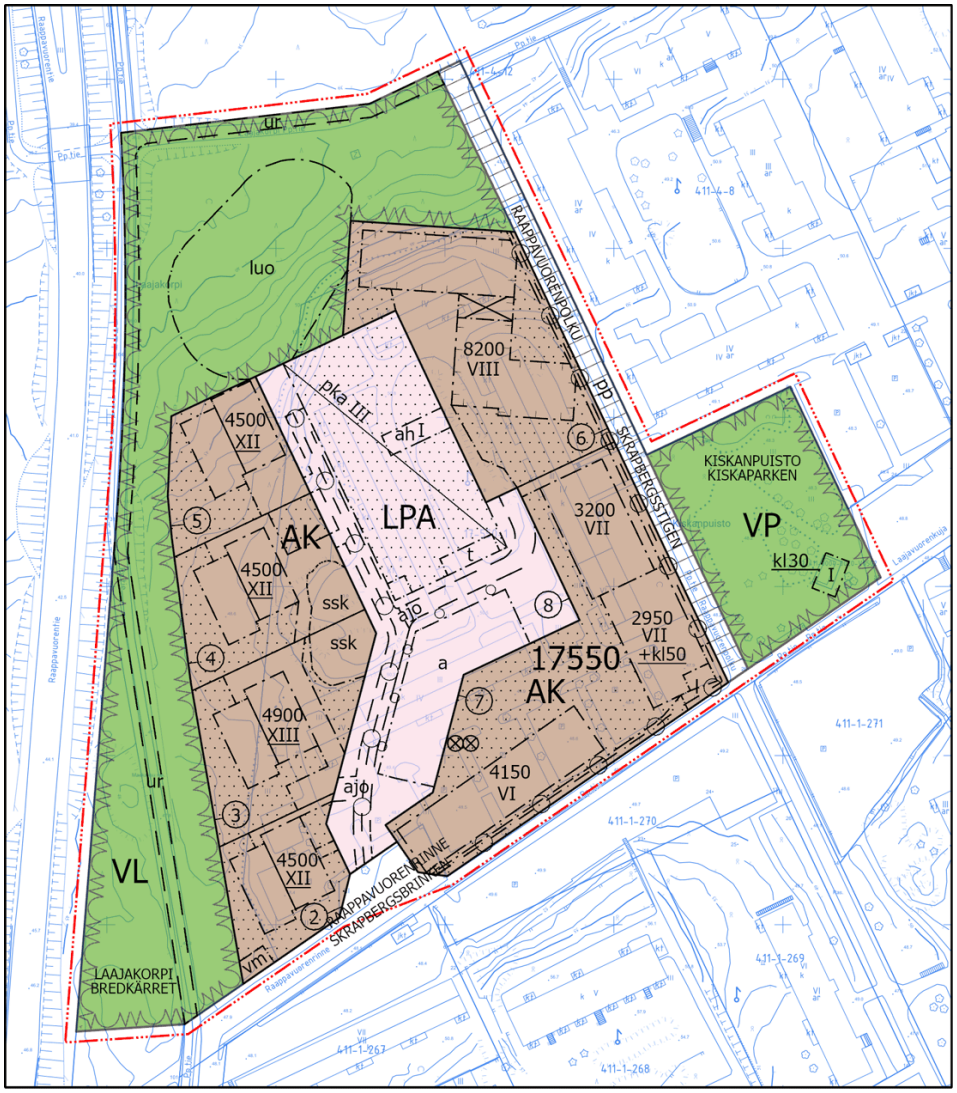
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,9358**	**100,0**	**36980**	**0,94**	**0,0000**	**26570**
A yhteensä	1,5885	40,4	36950	2,33	-0,2841	26540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5080	38,3	30	0,00	-0,4050	30
R yhteensä						
L yhteensä	0,8393	21,3	0		0,6891	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

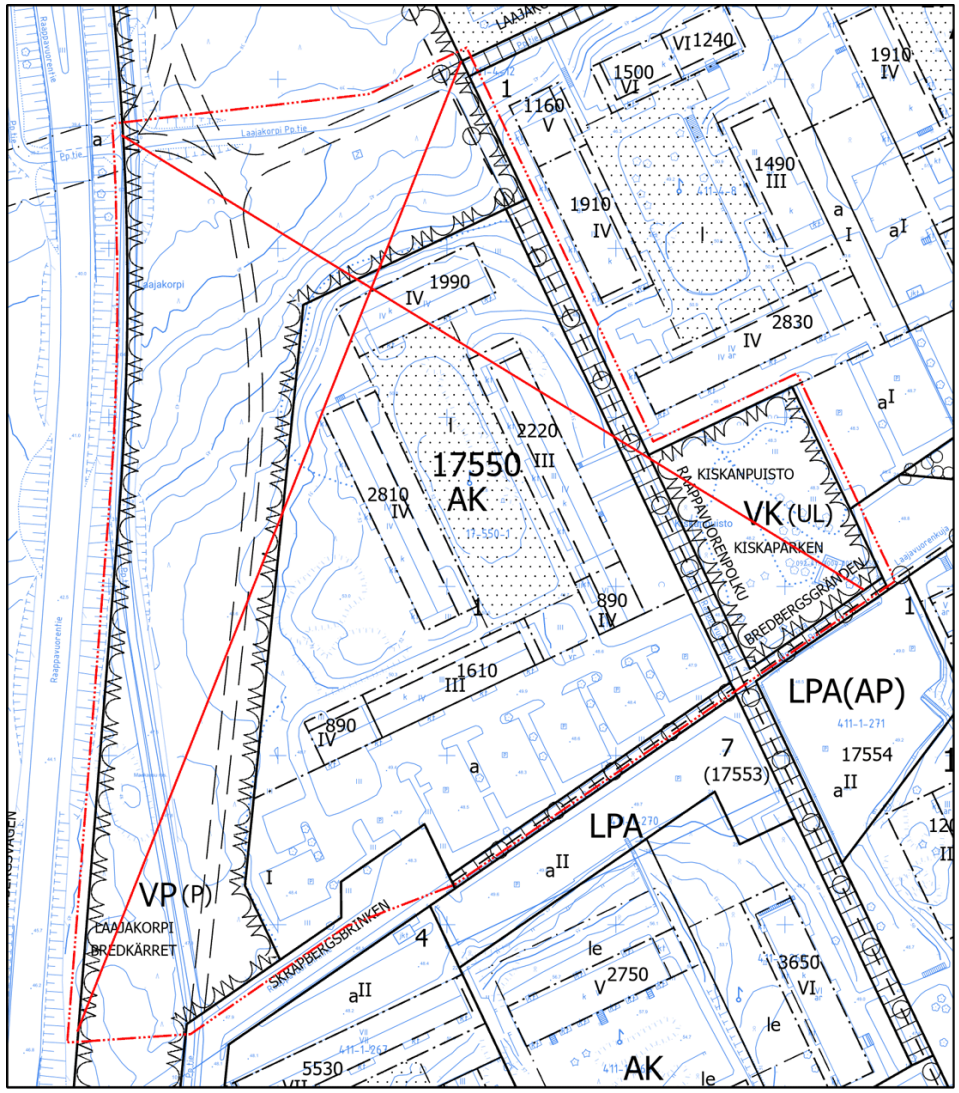
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,9358**	**100,0**	**36980**	**0,94**	**0,0000**	**26570**
A yhteensä	1,5885	40,4	36950	2,33	-0,2841	26540
AK	1,5885	100,0	36950	2,33	-0,2841	26540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5080	38,3	30	0,00	-0,4050	30
VP	0,3111	20,6	30	0,01	-1,2908	30
VL	1,1969	79,4	0		1,1969	0
VK	0,0000		0		-0,3111	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8393	21,3	0		0,6891	0
Kadut	0,0292	3,5	0		-0,0129	0
Kev.liik.kadut	0,1401	16,7	0		0,0320	0
LPA	0,6700	79,8	0		0,6700	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/8
002449	6.6.2023	

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENRINNE 2

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17550.

1:2000

Vanda stad

SKRAPBERGSBRINKEN 2

Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17550 samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 17550.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2
- Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7
- Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa

Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan tasoerojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee erottua peruskerroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoittelua, valaistusta, materiaaleja ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulokelipalla.

Raappavuorenpolun puolella tonteilla 6 ja 7 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Kvarterets byggnader och byggnadernas fasader som syns mot gatan ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takfotslinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- Fasaden mot Skrapbergsbrinken på tomt 2
- Skrapbergsbrinkens och Skrapbergsstigens hörn på tomt 7
- Västra hörnet av tomt 7 i slutet av Skrapbergsbrinkens gatuområde

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

I byggnader på under tio våningar ska byggnadernas fasader och utformning vara planerade på ett varierande sätt, så att fasaden stilmässigt på lämpliga ställen bryts upp arkitektoniskt med minst 20 meters mellanrum per fasad med avseende på nivåskillnader i fasadytan, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Punkthus med fler än 10 våningar ska till utformningen ge ett varierande intryck och följa byggnadsytans form till grundformen. Byggnadernas översta våningar ska framhävas med arkitektoniska medel och de ska skilja sig från standardvåningarna. Takform, volymgestaltning, belysning, material och färger ska användas som accentueringsmetoder. Den översta våningen ska delvis vara indragen och i anslutning till den ska en takterrass byggas som ska täckas med ett arkitektoniskt imponerande och visuellt lätt utskjutande skärmtak som sträcker sig från takterrassens ytterkant.

På tomterna 6 och 7 på Skrapbergsstigens sida ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

2/8

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.	Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.
Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.	Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.
Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.	Skrapbergsstigens och Skrapbergsbrinkens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.
Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajautuvalla tontilla 7.	Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården på tomt 7 som gränsar till Skrapbergsbrinken och Skrapbergsstigen.
Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.	Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.
Rakenteellisten aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Raappavuorentien puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisten muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan väritystä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltyjä värikenttiä.	Strukturella staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material. Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur. Färgsättningen av murarna på tomterna 2–5 på Skrapbergsvägen sida ska motsvara färgsättningen av invidliggande byggnads sockel och ha färgfält med motsvarande effektfärg som på invidliggande byggnad.
Rakennusoikeus	**Byggrätt**
Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.	Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.
Yli kymmenenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerrokseen maisemaan avautuva saunaosasto ja kattoterassi.	I byggnader på över tio våningar ska till invånarnas bruk på vindsvåningen eller det översta planet byggas en takterrass och en bastuavdelning som öppnar sig mot landskapet.
Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle/kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.	Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden / under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.
Tontilla 7 tulee vähintään 50 k-m² käyttää liiketilaa varten. Liiketila sen sisäänkäynti tulee toteuttaa maantasokerrokseen tontin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivettäväksi osoitetun alueen osan yhteyteen. Liiketilan viereen, rakennuksen eteläpäätyyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yhteistilaa, johon tulee sijoittaa yhteissauna, talopesula, työ- ja harrastetilaa.	På tomt 7 ska minst 50 m²-vy användas för en affärslokal. Affärslokalen och dess entre´ ska byggas i markplansvåningen i anslutning till den i tomtens sydöstra kant anvisade områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Bredvid affärslokalen, i byggnadens södra ände ska man bygga gemensamma utrymmen för de boendes bruk i vilka en gemensam bastu, en tvättstuga, arbets- och hobbyutrymmen ska placeras.
Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.	Avfallshanterings-, parkerings-, klubb-, förråds- och skyddsrumslokaler får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder. Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.
Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomieshissin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand och en brandmanshiss byggas utöver det egentliga trapphuset.
Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.	Utrymmen som får byggas utöver byggrätten räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.
Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.	Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.
Kun rakennuksen, koneen tai laitteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentoestelupa.	När en byggnads, apparats eller anordnings höjd över markens eller närliggande vattenytas nivå överskrider 30 meter bör ansökas om Flyghinderstillstånd.

Katot

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai kasvikatto.

Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja itä- ja länsireunat ovat muuta kattoa korkeammalla ja lapekaltevuus on vähintään 1:10. Lapekaltevuuden tulee olla sama tonteilla 2–5.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Tiilen värin, pintastruktuurin mutta myös ladonta- ja/tai muuraustavan tulee vaihdella arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Yli 10 krs korkeat rakennukset

Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Kullakin pistetalolla tulee olla omaleimainen ilme ja julkisivun jäsennys.

Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujakoa tulee korostaa materiaalein, tyylikeinoin ja väritykselläs.

Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivumateriaaleina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja.

Julkisivussa on muissa kuin tiilisissä osuuksissa käytettävä visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivaikutelman aikaansaamiseksi seuraavista keinoista vähintään kahta: voimakasta kolmiulotteista jäsennystä, selkeää pinnan tekstuurin vaihtelua, urituksia ja syvennyksiä. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettu ja lämmin. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää edellä mainituin arkkitehtonisin keinoin innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumat eivät saa sijoittua päällekkäisissä kerroksissa samaan kohtaan.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja vaihdella rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympärysrakenteiden vaihtelua.

Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulokeparvekkeet Raappavuorenpolun suuntaan.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller gröntak.

I byggnader med fler än 10 våningar är takformen v-tak, där de och östra och västra kanterna är högre än det övriga taket och takfallet har en lutning på minst 1:10. Samma takfall gäller på tomterna 2–5.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

I byggnader med mindre än tio våningar ska platsmurat tegel användas som fasadmaterial. Fasaderna ska ha en färgskala i brutna nyanser. Teglets färg, ytstruktur och även förbands- och/eller murningssätt ska variera enligt på till sin arkitektur lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. Största delen av gatufasadens yta ska utgöras av en varm väggyta.

Över 10 vån. höga byggnader

Byggnader med fler än tio våningar ska skilja sig från varandra till arkitekturen, fasaderna, materialen och färgsättningen, men ändå ha en besläktad arkitektonisk tematik. Varje punkthus ska ha ett särpräglat uttryck och en fasadindelning med egen prägel.

Fasaderna på de normala våningarna i varje tornhus ska delas in vertikalt med minst 18 meters mellanrum och fasadindelningen ska framhävas.

Platsmurat tegel ska huvudsakligen användas som fasadmaterial. Som fasadmaterial kan man dessutom använda keramiska fasadskivor eller -plattor, tegel samt högklassigt behandlade och mångskiftande betongytor.

I andra än tegelpartier ska man för att erhålla ett visuellt intressant reliefintryck i fasaden använda minst två av följande metoder: en kraftig tredimensionell strukturering, en tydlig variation av ytans textur, räfflingar, fördjupningar. Fasaden skall ha en varm bruten färgsättning. Eventuella elementfogar ska döljas med ovanstående arkitektoniska medel på ett innovativt och stadsbildsmässigt högklassigt sätt. Elementens lodräta fogar får inte placeras på samma ställe i våningar som ligger ovanpå varandra.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska skilja sig åt mellan respektive byggnad och variera i byggnaden. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.

Byggnadens massa ska visuellt delas upp i två delar efter byggnadsytans form.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt. På tomt 7 tillåts balkonger på konsol mot Skrapbergsstigen.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

4/8

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeiden umpipintojen pielinä voidaan käyttää tiililaattaelementtejä, joiden ulkokulmissa on kulmatiililaatta, ei pystysaumoja. Elementtien tiililaattapinnat jälkisaumataan paikan päällä.

Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpinaisuutta, parvekkeen sisäpuolista valaistusta, kaiderakennetta, sen pintamateriaalia ja väriä.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai rakentaa parvekkeet ulokeparvekkeina.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkotilaan avautuvia tiloja, kuten liike- ja työtiloja, asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastehuoneita.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta. Liiketila tulee voida yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ovin ja ikkunoin.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan. Yhteistilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asumista palvelevia yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi. Tonteilla 2–5 rakennusten pohjoispäädyissä ja länsijulkisivulla kivijalkakerroksessa voidaan käyttää tasokkaasti käsiteltyä hiottua ja kiillotettua väribetonia, jonka mahdolliset elementtisaumat on häivytetty arkkitehtuurin keinoin. Tiilen sävyn, pintastruktuurin ja/tai ladonta- ja muuraustavan tulee vaihdella rakennuksessa arkkitehtuuriltaan luontevissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Kaupunkikuvallisesti keskeiset ja näkyvät betonisokkelien pinnat katujen ja korttelin sisäpuolisten kulkureittien varrella sekä sisäänkäyntien yhteydessä tulee käsitellä arkkitehtuurin keinoin. Yli 0,5 metriä korkeita sokkeleita tulee välttää ja ne tulee käsitellä myös arkkitehtuurin keinoin.

Tonteilla 2–5 kivijalkakerros tulee rakentaa vaikutelmaltaan 2–3 kerroksen korkuisena. Jalustan värin tulee vaihdella rakennuksittain ja värityksen tulee ulottua 2–3 kerroksen korkeudelle.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin, taiteen, katosten, sisäänvetojen, värityksen, julkisivumateriaalien ja valaistuksen keinoin. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av fasadens yta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Som kanter på de utskjutande balkongerna kan användas element med tegelplattor och hörntegelplatta i ytterhörnen, inga lodräta fogar. Elementens ytor av tegelplattor efterfogas på platsen.

Balkongernas räcken i byggnader över 10 våningar ska ge ett varierande allmänt intryck enligt byggnad och inom samma byggnad. Som accentueringsmetoder ska man använda öppna och slutna balkonger, balkongens innerbelysning, räckkonstruktion, samt ytmaterial och färg.

Balkongernas bärande konstruktioner ska byggas som pelare på markplanet eller gårdsdäckets plan eller så ska balkongerna byggas som utskjutande balkonger.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas där det ska placeras aktiva utrymmen som öppnar upp mot uterummet, som affärs- och arbetslokaler, klubb- och allaktivitetsrum som betjänar boendet eller tvättstugor och hobbyrum.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt ingång från gatan. Affärslokalerna ska kunna anslutas med uterummen med stora dörrar och fönster som går att öppna.

Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck och de ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning. De gemensamma utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp, och de ska vara sådana att gemensamma utrymmen som betjänar boendet kan utnyttjas som affärslokaler.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av platsmurat tegel och natursten. På tomterna 2–5 kan på stenfotsvåningarna i norra gavlar och på västfasaderna användas slipade och polerade färgbetongelement vars fogar är nedtonade med arkitektoniska medel. I byggnaden ska teglets nyans, ytstruktur och/eller förbands- och murningssätt variera till sin arkitektur på lämpliga ställen med minst 20 meters mellanrum. De för stadsbilden centrala och synliga betongsocklarnas yta mot gatorna och de inre gångstråken i kvarteret samt vid entréerna ska behandlas arkitektoniskt högklassigt. Detta gäller även för över 0,5 m höga socklar vilkas användning bör undvikas.

På tomterna 2–5 ska stenfotsvåningen byggas så att den ger ett intryck av att vara 2–3 våningar hög. Sockelns färg ska variera mellan byggnaderna och färgsättningen ska nå 2–3 våningar upp.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur, konst, takkonstruktioner, indragningar, färgsättning, fasadmaterial och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Korttelille on laadittava yhtenäinen valaistussuunnitelma katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistuksesta.

Tontilla 6 kulkuaukko tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilan etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaa vastaan runsailla puu- ja pensasistutuksilla.

Melu

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55dB.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin pihakannenalaiselle pysäköinnille varatulle rakennusalalle ja auton säilytyspaikan rakennusalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.
Liiketilat: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/ 50 k-m², liiketilat 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

För kvarteret ska en enhetlig belysningsplan för gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning göras upp.

På tomt 6 ska en passage byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokalernas främre del ska planeras och byggas så att det går att utvidga affärsverksamheten till uterummet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Gårdsområdena ska avgränsas mot byggnadsytan för bilförvaring med rikliga träd- och buskplanteringar.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna och terrasserna mot Skapbergsvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrids.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Bullernivån på gårdsplaner avseddaför utevistelsefår inte överskrida 55dB.

Trafik och parkering

Kvarterets bilplatser ska placeras i LPA-kvarteret på den byggnadsyta som reserverats för parkering under gårdsdäcket och på byggnadsytan för bilförvaring.

Bostäder: 1 bp/110 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser kans minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.
Affärslokaler: 1 bp/80 m²-vy

Antalet bilplatser kan minskas med 5 st. per bildelningsbil. I planområdet får 2 st. bildelningsbilar placeras.

Minimiantalet cykelplatser: kontorslokaler 1 cp/50 m²-vy, affärslokaler 1 cp/30 m²-vy, bostäder 2 cp/bostad. 80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Resurssmarthet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

6/8

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

VP

Puisto.

Puistoon saa sijoittaa kioskirakennuksen.

Park.

En kioskbyggnad får placeras i parken.

VL

Lähivirkistysalue.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Område för närrekreation.

På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan rakennusoikeus ja laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Pysäköintihallin päällä olevalle pihakannelle tulee rakennusoikeuden lisäksi rakentaa koko kaava-aluetta palveleva yhteissauna ja yhteistilaa (ah) sekä jätekatos (t). Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan laadukkaasti ja niiden välille tulee toteuttaa pergola. Katot tulee toteuttaa kasvikattoina.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla kuparin sävyistä metallista julkisivuverkkoa. Pohjoisjulkisivulla tulee käyttää taivutettua julkisivuverkkoa. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla, rei'ityksen varioinnilla ja/tai voimakkaalla kolmiulotteisella jäsennyksellä. Pysäköintilaitoksen länsisivulle tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana pysäköintilaitoksen arkkitehtuuria.

Korttelin lounaiskulmaan on tehtävä kaupunkikuvallinen kiinnekohta ja sen yhteyteen pergola.

Istutuksille tulee rakentaa kiintein rakenteellisin ratkaisuin tai istutuskummuin riittävän syvät ja laajat kasvualustat vihertehokkuuden edellyttämällä tavalla. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavien rakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino.

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Arvopuut (4 kpl) auton säilytyspaikaksi merkityn alueen osan eteläpäädyssä on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Jos yhteiskäyttöautopaikkavähennys käytetään, tulee arvopuut säilyttää.

Auton säilytyspaikan rakennusala tulee rajata ajoyhteyttä vastaan puurivillä sekä pensasistusuksilla.

Kvartersområde för bilplatser.

För parkeringsutrymmet under gårdsdäcket har byggrätten och omfattningen angetts som byggnadsyta och våningstal.

För gårdsdäcket ovanpå parkeringshallen ska det utöver byggrätten byggas en gemensam bastu som betjänar hela planområdet och gemensamt utrymme (ah) samt ett sopskjul (t). Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal. Byggnaderna ska byggas så att de håller hög kvalitet och mellan dem ska en pergola uppföras. Taken ska byggas som gröntak.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät i kopparton. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet. Fasaden ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster, variation i perforeringen och/eller kraftig tredimensionell strukturering. På parkeringsanläggningens västra sida ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Gångförbindelserna som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

I kvarterets sydvästra hörn ska man skapa ett blickfång med tanke på stadsbilden och en pergola i anslutning till det.

För planteringarna ska tillräcklig djupa och stora växtunderlag anläggas med fasta konstruktiva lösningar eller planteringshögar på det sätt som förutsätts av gröneffektiviteten. I fråga om däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos de konstruktioner och växtunderlag som behövs för planteringarna.

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

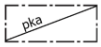
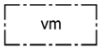
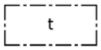
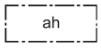
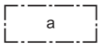
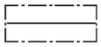
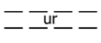
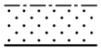
Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

AK- och LPA-kvarteren ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet.

Värdeträden (4 st.) i södra ändan av det område som betecknats som bilförvaringsplats ska bevaras i mån av möjlighet. Dessa värdeträd bör bevaras om lättnad i parkeringsnormen beviljas pga. användning av bildelningsbilar.

Bilförvaringsplatsens byggnadsyta ska avgränsas mot körförbindelsen med en trädrad och buskplanteringar.

7/8

	Pysäköintilaitoksessa tulee varata vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Pysäköintilaitoksessa tulee toteuttaa latauspistevalmius kaikille pysäköintipaikoille.	I parkeringsanläggningen ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för samtliga parkeringsplatser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
17	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MART	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
17550	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RAAPPAVUORENRINNE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
4150	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
2950+kl50	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
VI	**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.**
XII	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Byggnadsyta där transformator får placeras.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**	**Linje som anger takåsens riktning.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Genomfartsöppning i byggnad.**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	**Istutettava alueen osa.**	**Del av område som skall planteras.**
	Ohjeellinen säilytettävä/istutettava puurivi.	**Riktgivande trädrad som skall bevaras/planteras.**

8/8

⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain (9/2023) 78 § 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 ooh rastar som är fredade enligt 78 § i naturvärdslagen (9/2023). I området är det förbjudet att utföra sädana ätgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig ooh rastar. Trädbeständets äldersstruktur ooh förhällandet mellan olika trädarter ska bevaras sä att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbeständ ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
	MUUTA Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.	ANNAT I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

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__

Tuloskortti

Päivämäärä 31.3.2023

Osoite Raappavuorenrinne 2, 01620 Vantaa

Kaavan numero ja kortteli -

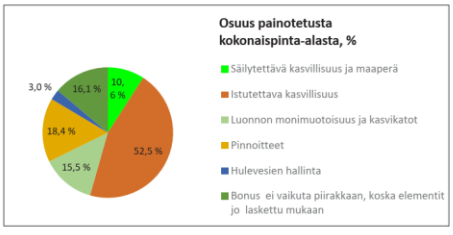
Vihertehokkuuslaskelma

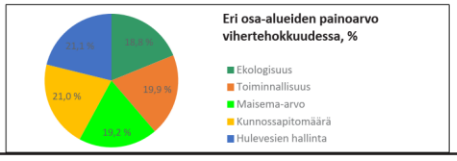
Viher-tehokkuus	1,5
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

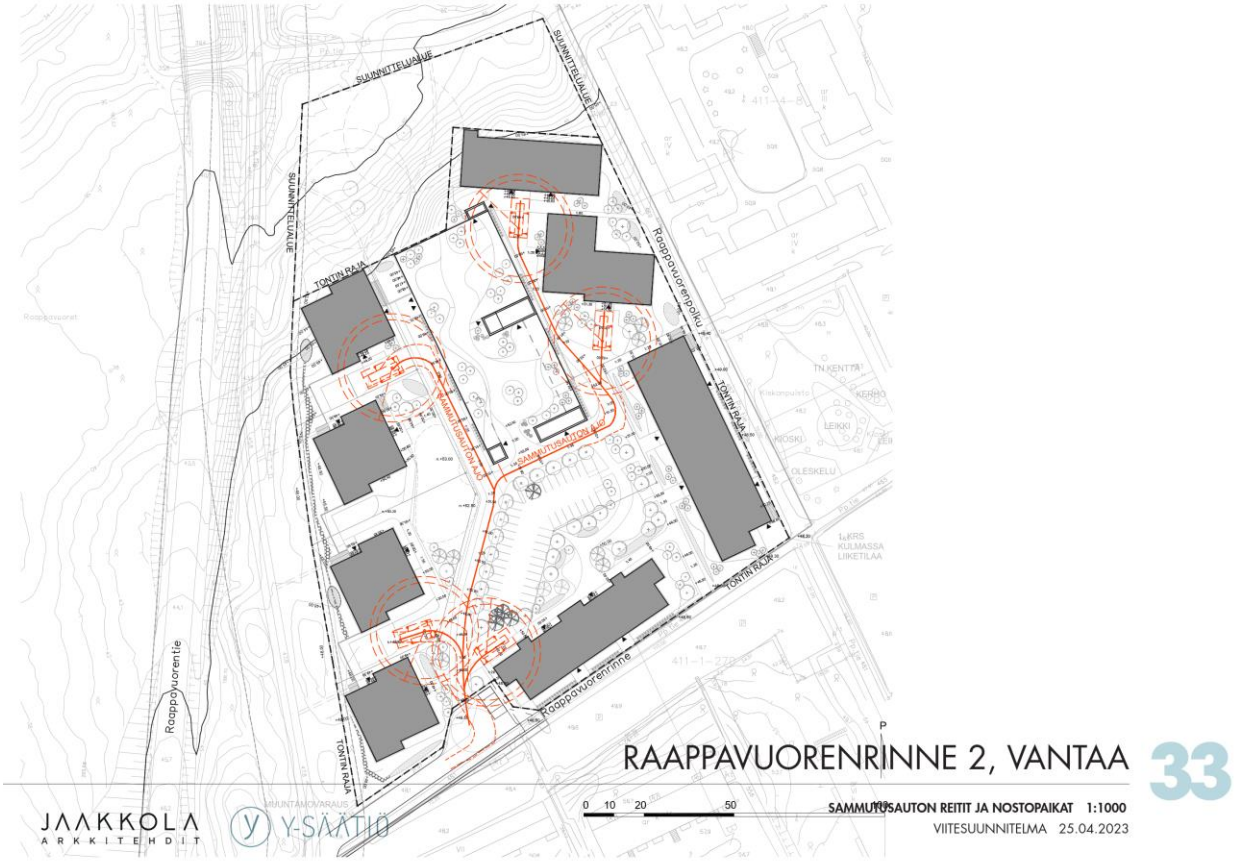
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	3	10
Yhteensä	**19**	**36**

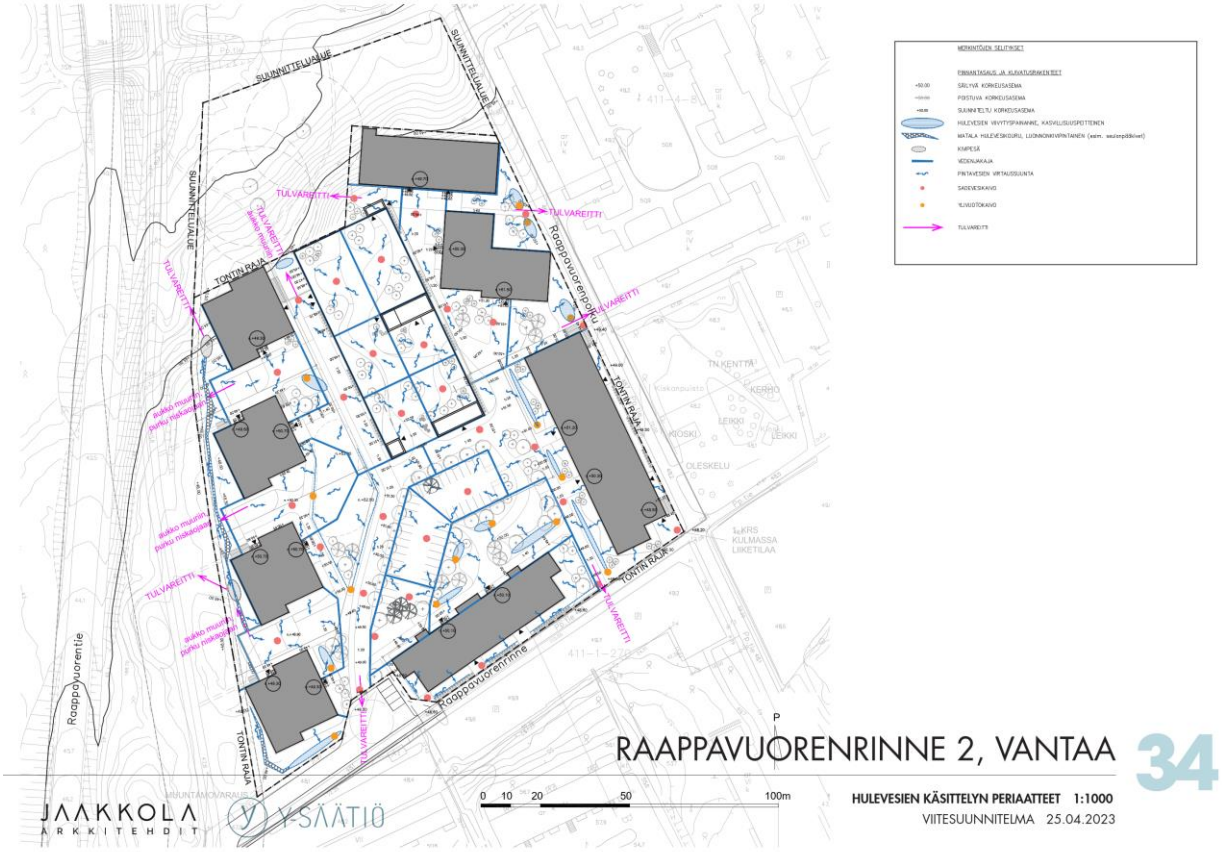
Hulevesimäärä m³	
76,4	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m³	
76,4	
Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	98,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
13 %	



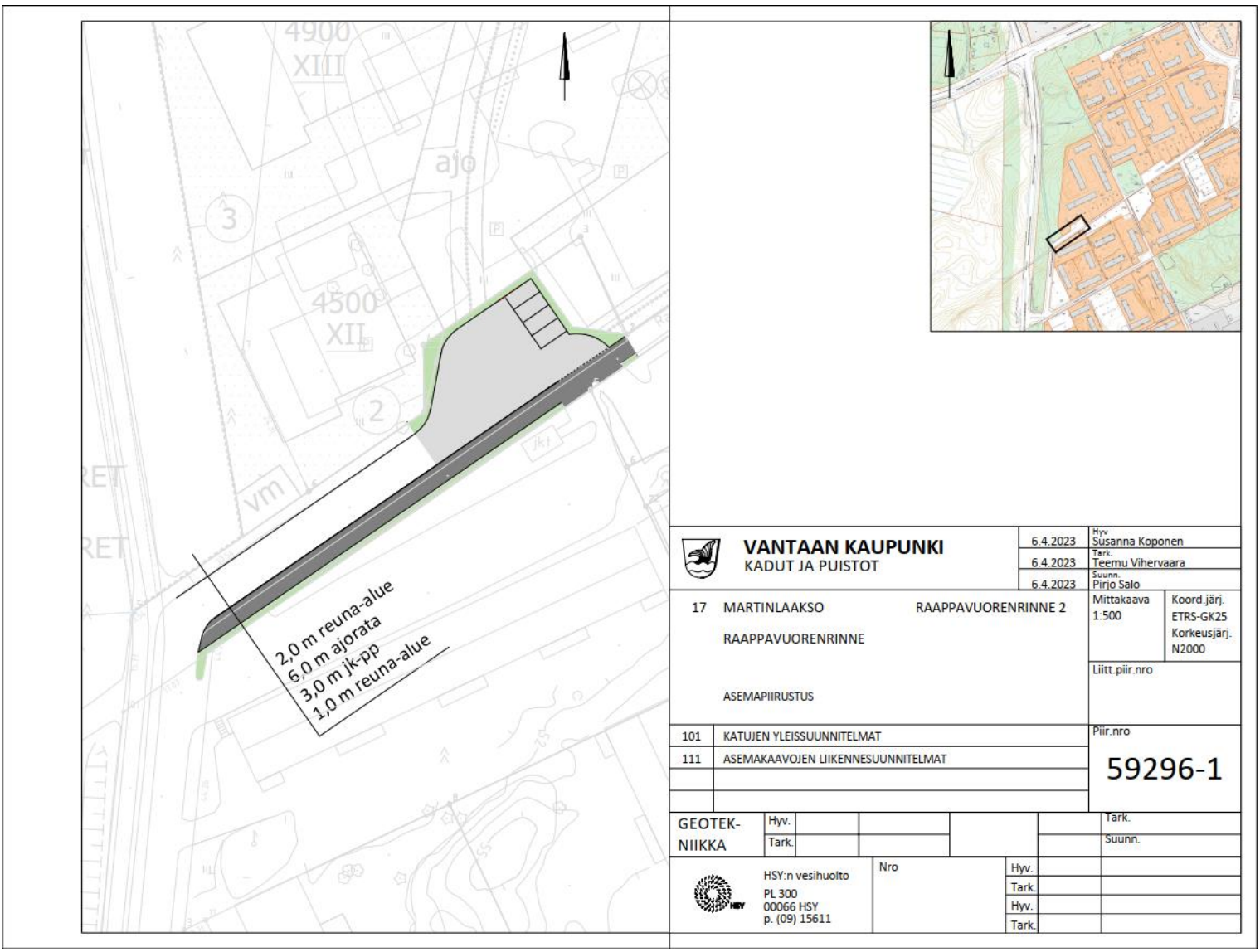


Pihasuunnitelma (ei mittakaavassa) ja Vihertehokkuuden tuloskortti, Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto Helma 25.4.2023





Yllä Pelastustiet, sammutusajon reitit ja nostopaikat. Alla Hulevesisuunnitelma. Ei mittakaavassa, Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto Helma Oy ja Jaakkola Arkkitehdit 25.4.2023.



Liikennesuunnitelma, ei mittakaavassa, Pirjo Salo 6.4.2023

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa

Mielipiteiden luettelo 2.3. - 6.4.2021 / Asemakaavamuutos nro 002449, 17 Martinlaakso, Raappavuorenrinne 2

Mielipiteitä saatiin yhteensä **yksitoista (11 kpl)**. Suullisia mielipiteitä ei annettu.

Mielipiteen antaja	**Mielipiteen tiivistelmä**
NRO 1 Caruna Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa
NRO 3 Asukas A	Huolena on nykyisen Raappavuorenrinteen tieyhteyden ahtaus ja mahdolliset vaaratilateet, varsinkin Raappavuorentien liittymässä. Tiejärjestelyihin toivotaan parannusta, esimerkiksi uusi tai laajempi liittymä tai kiertoliittymä.
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Kaava-alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta vesihuoltoa, mutta johtovarausalueet tulee ottaa huomioon.
NRO 5 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Maakaapeleiden ja kaukolämpöjohtojen sijainti tulee huomioida. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm-aluevaraus.
NRO 6 Asukas B	Asemakaavassa pitää huomioida liikenteen lisäys tiellä Raappavuorenrinne. Huolena on kulkemisen sujuvuuden heikkeneminen, kun kadulla on periaatteessa vain yksi kaista käytössä kadunvarsipysäköinnin ja raskaankaluston pysäköintipaikan vuoksi. Myös tien turvallinen ylitys tulee varmistaa liikenteen lisääntyessä. Toiveena olisi, että kaksi eteläisintä pistetaloa olisivat matalampia eivätkä estäisi näkymiä.
NRO 7 As. Oy Aarre-Salpa hallitus	Pyydämme, että liikenne- ja paikoitusjärjestelyt täsmennetään ja mietitään huolellisesti. Alueen ja Kiskanpuiston toimintoja tulee täsmentää ja huomioida koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys. Asukasmäärän lisääntyessä julkisten palveluiden riittävyys on otettava huomioon ja ennakoitava,

	esimerkiksi haastava koulu- ja päivähoitotilanne.
NRO 8 Asukkaat C	Asukkaat moittivat maanomistajaa ja kaupunkia kaavamuutoksesta, sillä se johtaa kaava-alueen vuokra-asuntojen purkamiseen, eikä uutta kotia ole helppo löytää pääkaupunkiseudulta riittävän läheltä työpaikkaa. Heidän näkemyksensä mukaan Raappavuorenrinteen asuinalueen yhteisöllisyys rikkoutuu, alueen luonnonläheisyys tuhotaan ja lisätään Vantaan asunnottomien sekä erittäin tyytymättömien asukkaiden määrää.
NRO 9 Vantaan Kaupunginmuseo	Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä sitä ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli merkittäviä muutoksia ei tule.
NRO 10 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Esittää, että pohjoisin talo poistetaan ja toiseksi pohjoisin rakennus siirretään etelämmäksi. Alue vaatii tarkan liito-oravaselvityksen. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravapuut eivät riitä. Huolena on, että hulevedet valuvat suoraan ulkoilureitille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin.
NRO 11 Martinlaakson asukasyhdistys	Kaupunkimaisen rakenteen kehittäminen on ymmärrettävää, eikä Asukasyhdistys vastusta täydennysrakentamista. Vihreää tulisi kuitenkin säästää enemmän, eikä yli 8-kerroksisia rakennuksia tulisi rakentaa. Pysäköinti ajoyhteyksineen tulisi toteuttaa osin maanalaisena, ei ajoa keskeltä pihaa. Pysäköintilaitos ei saa toteutua viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen. Huolena on asukaskunnan pysyminen monipuolisena sekä perheasuntojen pienuus ja vähyys. Samalla palveluiden riittävyys huolettaa, kun rakennetaan paljon uusia asuntoja.

NRO 1
Caruna Oy

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi

NRO 2
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL

Lausunto asemakaavamuutoksen 002449 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa asemakaavan 002449 Raappavuorenrinne 2 muutosehdotuksesta (VD/5967/10.02.04.00/2020).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Jenö Adam
joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 12.3.2021. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

NRO 3
Asukas Raappavuorenkujalta (Asukas A)

Hei
Olen huolissani kuinka liikenne ko. tontille hoidetaan. Nykyinen tieyhteys on ahdas ja varsinkin yhteinen liittymä Raappavuorenkujan kanssa Raappavuorentiehen. Nyt jo risteys on ajoittain täynnä ja vaaratilanteita syntyy myös oikealta tulevan Raappavuorenreunan etuajo-oikeuden johdosta. (Varsinkin oudolle, kun ko. risteys on varsin lähellä Raappavuorentietä).
Tuleeko tiejärjestelyhin parannusta esim. uusi liittymä tai ainakin jollain tavalla laajempi. Kiertoliittymä voisi olla myös yksi vaihtoehto!?.

Vastine:

Raappavuorenrinne ja Raappavuorenkuja ovat päättyviä tonttikatuja, joten niiden liikenne koostuu pääosin katujen asukkaiden ja heidän vieraidensa liikenteestä. Raappavuorenkujan ja Raappavuorenrinteen risteys on normaali tasa-arvoinen risteys. Siinä ei pitäisi syntyä vaaratilanteita, jos kaikki autoilijat noudattavat liikennesääntöjä. Lisäksi Raappavuorenkujalla välillä Raappavuorentie-Raappavuorenrinne on jalkakäytävät kadun molemmilla puolilla.

Kiertoliittymän rakentamiseen vaikuttavat liittymän liikennemäärät, kuormitusaste, liikenneympäristö ja muun muassa koululaisten suuri määrä sekä näkemärajoitteet. Myös lähellä olevat muut kiertoliittymät vaikuttavat kiertoliittymän rakentamiseen. Tekniset näkökulmat, kuten käytössä oleva katualue ratkaisevat lopulta, onko kiertoliittymän rakentaminen mahdollista. Liikennesuunnittelu on arvioinut Raappavuorenkujan ja Raappavuorentien liittymän eikä näe edellytyksien kiertoliittymälle täytyvän.

NRO 4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kannanotto asemakaavaan 002449 / Raappavuorenrinne 2

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 02.03.2021 todetaan asemakaavasta mm. seuraavaa:

"Asemakaavamuutosta hakee Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y- Säätiö. Maanomistajan tavoitteena on laatia hakijan ja kaupungin alueelle asemakaavamuutos, jossa hakijan ja kaupungin alueet muodostavat yhdessä Raappavuorentien varren kaupunkikuvaa ja asuntoalueen näkyvyyttä parantavan kokonaisuuden. Tavoitteen edellytyksenä on nykyisten vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Asumisen tavoitteeksi on viitesuunnitelmaluonnoksissa esitetty alustavasti noin 37 000–44 000 k-m2 ja rakennusoikeus muodostuisi lamelli- ja pistetaloista. Rakentaminen tulee olemaan enintään 12- kerroksista.

Kaavassa laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemapiirrosluonnoksen perusteella kaava-alueelle ei tarvitse rakentaa uutta HSY:n yleistä vesihuoltoa. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Voimassa olevan asemakaavan mukainen johtovarausalue ja vesihuolto tulee ottaa huomioon jatkotyössä.

Vastine:

Kaavaa varten ei ole tarve laajentaa HSY:n vesihuoltoverkostoa. Johtovarausalueet on huomioitu. HSY:tä on vuorovaikutuksessa kaavaratkaisusta ja pyydetty kommentit siitä ja siihen liittyvistä vesihuollon ratkaisuista.

NRO 5

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

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

Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo ja sille kaavaan vm- aluevaraus. Asiasta on kaavoittajan kanssa keskusteltu aikaisemmin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevaan asemakuvaan muuntamovaraus on tekstinä mainittu suunnittelualueen eteläreunaan viheralueelle. Tämä muuntamovaraus tulee säilyttää ja esittää vm-merkinnällä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja (siirtolinja DN600) liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Mikäli kaukolämpöjohtoja pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000

Vastine:

Kaavakartalle on merkitty aluevaraus uudelle muuntamolle alueen lounaiskulmaan.
Nykyisiin rakennuksiin on pienjännitejohtoja, jotka poistuvat ja korvautuvat kaavaratkaisun myötä.
Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun varteen on kaavassa varattu johtorasitealue asuinkerrostalojen tonteille.

NRO 6

Asukas Raappavuorenrinteeltä (Asukas B)

Mielestäni asemakaavasuunnittelu 002449 pitää huomioida liikenteen lisäys tiellä Raappavuorenrinne. Siinä on nyt periaatteessa vain yksi kaista käytössä kun kadunvarteen pysäköidään autoja ja siinä on myös raskaankaluston pysäköintipaikka. Aiheuttaa varmasti ongelmia päästä sujuvasti kulkemaan. Samalla pitäisi miettiä ihmisten kulkeminen turvallisesti tuon tien yli kun liikenne lisääntyy. (töyssy ennen suojatietä/ valaistus jne...)
Alueella paljon lapsia.

Toivon myös, että talot A ja B olisivat matalempia ja eivät estä näkymiä.

Vastine:
Kadun leveys mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin kadun toisella reunalla. Kadun varteen pysäköidyillä ajoneuvoilla on ajonopeuksia hillitsevä vaikutus, mikä tekee kadusta turvallisemman. Alueella on myös pulaa pysäköintipaikoista. Edellä mainituista syistä kadunvarsipysäköintiä ei kielletä Raappavuorenrinteellä.

Yleisiä raskaiden ajoneuvojen pysäköinnin sallimista tukevia seikkoja ovat mm. kadun leveys, suoruus, näkemät, sijainti, pysäköintipaikkojen tarve. Liikennesuunnittelulla ei ole tapana kieltää raskaiden ajoneuvojen pysäköintiä kadulla, mikäli lähialueella ei ole raskaan liikenteen pysäköintipaikkaa. Jos pysäköinti kiellettäisiin, siirtyisivät ajoneuvot pysäköimään lähikadulle.

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta. Pistetalojen pienin etäisyys lähimmästä naapuritalosta on noin 37 metriä, mikä mahdollistaa yhä edelleen näkymiä pistetalojen ohi naapuritaloista katsottuna. Pistetalojen länsipuolella säilyy puuston myötä myös vehreitä näkymiä. Rakennukset eivät myöskään varjosta eteläistä naapuritaloa, sillä varjot muodostuvat pistetalojen länsi, itä ja pohjoispuolelle vuorokaudenajan mukaan.

NRO 7
As. Oy Aarre-Salpa hallitus

Raappavuorenrinne 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (002449) Asunto-osakeyhtiömme hallitukselle nousi seuraavia huomioita ja kysymyksiä:

Suunnitelman mukaisesti Raappavuorenrinne 2:n kaavamuutosalueelle olisi nykyisten neljän kerrostalon ja virkistysalueen tilalle tulossa 42 900 kerrosalaneliömetriä kaikkiaan kymmenessä 7-12 kerroksisessa kerrostalossa sisäpihoineen sekä n. 350 autopaikkaa ja 3-kerroksinen pysäköintitalo. Suunnitelman mukaisesti Raappavuorenpolun ja Laajavuorenkujan kulmaukseen olisi lisäksi tulossa liiketilaa uuden I-J-rakennuksen kivijalkaan.

Alueen **liikenne- ja paikoitusjärjestelyt** askarruttavat: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei anna riittävää kuvaa siitä, kuinka alueen liikennejärjestelyt aiotaan toteuttaa ja miten ja mihin suunnitellut autopaikat ja pysäköintitalo sijoittuisivat. Pyydämme, että nämä selvitetään ja näitä mietitään huolellisesti kaavan vaikutuksia selvitettäessä.

Entä missä määrin uusien talojen sisäpiha on muiden kuin kyseisten talojen asukkaiden käytössä? Suunnitelman mukainen rakentaminen näyttäisi kaventavan kaikille martinlaaksolaisille avointa puisto- ja virkistysaluetta. On tärkeää, että kaavatyön yhteydessä täsmennetään paitsi muun kaavamuutosalueen etenkin Kiskanpuiston alueentoimintoja ja käyttötarkoitusta ja että näissä **huomioidaan koko alueen asukkaiden tarpeet virkistykseen sekä alueen väljyys, vehreys ja viihtyisyys.**

Asukasmäärän lisääntyessä myös **alueen koulutus-, sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä muiden julkistenpalveluiden riittävyys** on otettava huomioon ja ***ennakoitava*** jo kaavamuutosta käsiteltäessä. Esimerkiksi Martinlaakson koulu pullistelee oppilaista tälläkin hetkellä vaarallisesti, ja samanaikaisesti uudisrakennuksia valmistuu ja asukkaita, myös koululaisia, tulee jatkuvasti lisää. Samoin alueen päivähoitotilanne on jatkuvasti haastava, vaikka alueelle saatiin vasta (marraskuussa 2019) uusi Martinlaakson päiväkoti. Kymmenen uuden asuinrakennuksen valmistuminen kaikkien viime vuosina valmistuneiden kerrostalojen ohella asettaa kaupungille paineita huolehtia myös siitä, että alueen asukkaiden julkiset palvelut hoituvat, eivätkä ala tuottaa ongelmia alueelle (esim. kouluissa luokkien ryhmäkokojen kasvu ja tilanpuute vaikuttavat jo opettajien jaksamiseen ja oppilaisiin).

Vastine:
Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle kolmikerroksiseen pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kokonaisratkaisu ei ole merkittävästi muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma Raappavuorenrinteen kadulle, joka on kaavaselostuksen lopussa. Kaavan liikenne- ja pysäköintiratkaisusta on tehty vaikutusten arviointi.

Korttelin sisäpiha on kiinteistöjen omistuksessa ja käytössä. Tonttien aitaaminen on kielletty. Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vehreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena. Sen käyttötarkoitusmerkintä muutetaan leikkikentästä puistoksi, jolloin se kuvaa alueen käyttötarkoitusta paremmin ja säilyttää alueen vehreän ilmeen. Merkintä sallii leikkialueet ja muita puistoissa olevia toimintoja. Puiston tarkemmasta käytöstä laaditaan tarvittaessa erillinen yleissuunnitelma kaavaprosessin jälkeen, mikäli puistoa on tarve uudistaa.

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.

NRO 8
Kaksi asukasta Raappavuorenrinteeltä (Asukkaat C)

Olette aikeissa purkaa osoitteesta Raappavuorenrinne 2 M2-Kotien omistamat vuokra-asunnot ja rakentaa tilalle korkeita, koirankoppejakin pienempiä ja moninkertaisesti kalliimpia asuntoja, jotka todennäköisesti ovat kosteusvaurioisia ennen kuin asukkaat edes ehtivät muuttaa sisään.

Koemme, että aikeenne ovat suorastaan törkeitä, ajatellen nykyistä maailman tilannetta, jossa ihmiset joutuvat työttömiksi, menettävät suuren osan tuloistaan ja nyt vielä joutuvat kodittomiksi.

Parasta Raappavuorenrinteen asuinalueessa on ollut sen yhteisöllisyys, joka rikkoutuu, ihmisten joutuessa muuttamaan sinne, mistä saavat (jos saavat) asunnon, sekä alueen luonnonläheisyys, joka sekin tuhotaan uudessa kaavamuutoksessa, vedoten "kaupunkilaisempaan" maisemointiin. Onko tämä ympäristöystävällistä?

Monet Raappavuorenrinteen asukkaista ovat pienituloisia, asumistukea saavia, tai jopa toimeentulotuella eläviä. Heillä ei ole varaa vuokrata nykypäivän isoilta vuokranantajilta, sillä vuokrat ovat niin kovat, etteivät he kykene niitä maksamaan ja Kelan asumistuen vuokrakatot ovat suorastaan naurettavan alhaalla verrattuna todellisiin vuokriin. Kaupunki ei kykene tarjoamaan kaikille asuntoa, sillä jonossa on asunnottomia useita tuhansia.

Te ajatte rahan ahneuksissanne ihmiset kadulle, välittämättä seurauksista, vain, jotta saisitte itse (sekä Vantaan kaupunki, että M2-Kodit) tienata hieman enemmän kohtuuttomilla vuokrilla ja myymillänne omistusasunnoilla.

Joudun muuttamaan pois PK-seudulta, vaikka työskentelen siivoojana matalalla palkalla Helsingissä, sillä Kelan hyväksymiä asuntoja EI OLE. Samaan aikaan hallitus aikoo kiristää polttoaineen verotusta, mikä ajaa monet ahdinkoon, jotka joutuvat ottamaan asunnon kauempaa ja ovat pakotettuja käyttämään omaa autoa, kun julkisia ei kulje tarpeeksi, mikä todennäköisesti ajaa minut muuttamaan uudelleen, jos löydän mistään yhtään edullisempaa asuntoa, joka ei ole purku-uhan alla. Kuten Vantaan kaupungilla näyttää olevan lähes jokainen kohde Myyrmäen suuralueella.

Suosittelemme teitä kaikkia harkitsemaan vakavasti, oletteko valmiita lisäämään Vantaan asunnottomien määrää ja erittäin tyytymättömiä asukkaita.

M2-Kotien mainostamat "kohtuuhintaiset vuokra-asunnot" ja "asunto ensin"-periaate ovat vain sananhelinää, jonka tämä vain todistaa.

Vastine:
Rakennukset ovat valitettavasti tulleet käyttöikänsä päähän, jonka seurauksena kohteesta on tehty vaihtoehtojen kartoitus ja päädytty ratkaisuun, jossa vajaakäytössä olevalle tontille haetaan lisää rakennusoikeutta. Y-säätiön aikaisemmassa kaavahankkeessa tutkittiin hiilijalanjälkeä purkavassa täydennysrakentamisessa ja todettiin se myös pienimmäksi hiilijalan jälkensä osalta. Kortteliin rakennetaan uusia tuettuja vuokra-asuntoja.

NRO 9
Vantaan Kaupunginmuseo

Viite:	**Mielipiteiden kuuleminen 3.3.2021**
Asia:	**ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002449 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, RAAPPAVUORENRINNE 2**
Sijainti:	**Raappavuorenrinne 2, 01620, Vantaa** **Martinlaakso 17**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Raappavuorentie 2 asemakaavan muutoksen nro 002449 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on vuokra-asuntokäytössä olevien asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla kerrostalokorttelilla. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Marjo Poutanen
Museopalveluiden päällikkö

Andreas Koivisto
Arkeologi

Tiedoksi: Museovirasto
Uudenmaan ELY-keskus

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

NRO 10
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (Sllv)
on tutustunut alueen suunnitelmaan ja antaa seuraavan mielipiteen:

Metsä on pääosin kuusta seassa muutama mänty ja haapa, lisäksi eri-ikäisiä koivuja.
Alueen pohjoisreunaan v. 2007 yleiskaavassa on jätetty lähivirkistysaleen kaista (VL) ulkoilutien eteläpuolelle. Uudessa yleiskaavassa pisterivi tarkoittaa pelkästään ulkoilureittiä. Joka tapauksessa asemakaavaehdotuksen havainnekuvassa pohjoisin talo on aivan tuossa reitissä kiinni.
Havainnekuvaan on merkitty 6 kpl liito-oravapuita vanhan, ilmeisesti v. 2016 tutkimuksen mukaan, sillä vuoden 2016 Länsi-Vantaan mittava liito-oravaselvitys rajasi tuon pohjoisosan osaksi *Raappavuori pohjoinen*-nimistä elinpiiriä (”Myyrmäen Ylästön Kivistön liito-oravaselvitys 2016”). Tämän käsittelyyn tulevan asemakaavan selostuksen mukaan on joka tapauksessa tarkoitus laatia tarvittavat liito-orava- ja meluselvitykset.
Alueen pohjoisreuna on melko jyrkästi pohjoiseen kalteva rinne, jonne tuo pohjoisimman asuinrakennuksen rakentaminen on hankalaa. Kaltevuus loppuu mainittuun ulkoilutiehen. Kaikki nykyrakennukset (jotka on tarkoitus purkaa) ovat rinteen päällä. Niiden sijainti on ollut aikanaan tarkoin harkittu, eikä ahnehdittu pohjoista takarinnettä. Tätä rajausta tulisi edelleen noudattaa.
Polun pohjoispuolella on samantasoista metsää Martinkyläntiehen saakka. Molemmissa yleiskaavoissa se alue on merkitty ET eli varaus yhdyskuntateknisen huollon alueeksi.

Sllv esittää, että pohjoisin talo poistetaan, koska sen rakentaminen on kalliisti toteutettava ja aivan ulkoilureitin kyljessä. Alue on potentiaalinen liito-oravalle sopiva elinalue ja vaatii tarkan liito-oravaselvityksen, koska länsipuolen Raappavuoret ovat jo elinaluetta. Toiseksi pohjoisin rakennus tulisi siten siirtää jonkin verran etelämmäksi. Havainnekuvan yksittäiset liito-oravien säästöpuut eivät tietenkään riitä. Kuvaan on merkitty vain muutama muu säästettävä puu, mutta ilmeisesti Raappavuorentien varren puusto on kokonaan tarkoitus säästää. Nykyiset hulevedet imeytyvät pohjoisrinteen maastoon, mutta uudessa suunnitelmassa pintavedet valuvat helposti suoraan ulkoilureitille, joka laskee Raappavuorentien alikulkutunneliin. Kevätsulien aikana syntyy varallinen tilanne.

Vastine:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti laadittiin liito-oravaselvitys, joka kattoi koko Vantaan alueen. Selvityksessä kartoitettiin kolme liito-oravalle soveltuvaa kolopuuta alueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalue oli yksi selvityksen tarkennusalueista. Selvityksen suositusten ja saatujen mielipiteiden perusteella OAS:ssa esitettyä suunnitteluratkaisua muokattiin. Rakentamisen määrää pohjoisessa vähennettiin, jotta varmistuttiin liito-oravalle soveltuvien kolopuiden, niiden suojapuuston sekä yhteyksien säilymisestä. Muun muassa mielipiteessä mainitut kaksi pohjoisinta rakennusta poistuivat. Kaavan viitesuunnitelman rakennusten sijoittuminen rinteeseen on tarkkaan harkittu ja suunniteltu ja sen pohjana on ollut maisemarakenteellinen analyysi.

Hulevesiä viivytetään ja käsitellään korttelin alueella. Jäljelle jääneet hulevedet johdetaan Raappavuorenpolun hulevesiviemäriin. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu kortteliin hulevesisuunnitelma. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun.

NRO 11

Martinlaakson asukasyhdistys

Asukasyhdistys lausuu suunnitelmasta seuraavaa:

1. Martinlaakson vihreydestä nakerretaan jälleen kulma

Viime vuosina Martinlaakson asemakaavamuutosten yhteydessä on aina pieni - tai isompikin - pala vihreää nakerrettu pois. Taloja rakennetaan tiiviisti, olohuoneesta toiseen näkee välillä sisään. Kaupunkimaisen rakenteen kehittäminen on ymmärrettävää, ja Asukasyhdistys ymmärtää hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitsevien alueiden tiivistämisen tarpeen. Ovathan hyvät liikenneyhteydet houkutelleet monet nykyisistäkin asukkaista alueelle.

”Martinlaaksoa ympäröi vihreys ja rauhallisuus”, todetaan Vantaan kotisivuilla. Kun Martinlaaksoa rakennettiin, tärkeää oli, että ympäri aluetta betonikokonaisuuksien väliin jäi vihreää. Asukkaat muuttavat Martinlaaksoon, koska kaipaavat jotain muuta kuin esimerkiksi Helsingin keskustan kivikaupungin. Asukkaiden puheissa toistuvat yhä luonto ja vehreys, jota on paitsi nimetyissä puistoissa myös heti kotitalon vieressä.

Tontin, jota kaavamuutos koskee, pohjois- ja länsireunoilla ei ole rakennettuja puistoja. Alueet ovat luonnontilaisia. Suunnitelmassa jätetään vain pakollisia liito-oravien pesäpuita, mutta metsäiset alueet kaadetaan. Muodollisesti vihreää säästetään. Kyse ei ole vain tästä rakennettavasta kohteesta, vaan yleisestä linjasta. Aluetta kaupunki kuvailee vehreäksi lähiöksi, mutta kaupunki on valmis luopumaan vehreästä rakennuttajien näin toivoessa. Pienet
puistot eri puolilla Martinlaaksoa ja laajemmat ympäröivät metsät eivät riitä ylläpitämään vehreyttä.

Viheralueet, jotka suunnitelmassa jäävät rakentamisen alle, ovat kaupungin maita, tarkemmin sanottuna meidän kaikkien veronmaksajien. Kaupunki luovuttaa näitä yksityisen rakennuttajan käyttöön. Mitä tästä hyödymme me kuntalaiset, entä mitä hyötyy kaupunki?

Asukasyhdistyksestä vihreää tulisi säästää asemakaavasuunnitelmassa enemmän. Erityisesti, koska sitä ollaan menettämässä alueella myös Laajakorvenkujan uudisrakennusten tieltä.

2. Kerroskorkeus

Suunnitelmissa rakennetaan jälleen korkeaa. Kaupunki on todennut, että täydennysrakentamisesta huolimatta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Ominaispiirteitä on myös kuvailtu ja otettu huomioon monissa aiemmissa kaavoitushankkeissa. Tästä huolimatta kerroskorkeudet kasvavat myös tässä kohteessa huomattavasti ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle. Asukasyhdistys katsoo, ettei alueelle tulisi rakentaa yli 8-kerroksista talokantaa.

3. Parkkipaikat ja pysäköinti

Suunnitelmasta ei käy ilmi, miten pysäköinti järjestetään tarkemmin. Pysäköinti on havainnekuvassa merkitty keskelle asutusta. Miten on suunniteltu liikenne pysäköinnille, tämä ei käy ilmi suunnitelmasta. Martinlaakso on tarkoituksella rakennettu niin, että ajotiet eivät kulje asutuksen keskellä, vaan tiet ympäröivät aluetta. Toivottavasti myös kohteessa pysäköinti toteutetaan osittain maanalaisena rakentamisena ja ajo parkkihalliin tapahtuu maan alta,
ei keskeltä pihaa. Jos pysäköinnin paikkaa suunnitelmissa tarkennetaan, tulisi huomioida sama kuin Laajaniityntien pysäköintitiloissa: parkkihallia ei tule monikerroksisena toteuttaa viereisten taloyhtiöiden ikkunoiden eteen.

Pysäköinnin määrää ja hintaa kannattaa myös miettiä. Laajavuoren alueella monilla asuntoyhtiöillä on jo nyt ongelmia pysäköinnin vuoksi, pysäköintipaikkoja, erityisesti vieraspaikkoja, on liian vähän. Uuden kokonaisuuden pysäköintiä ei tule siirtää viereisten taloyhtiöiden ongelmaksi.

4. Asuntojen koot

Asuntojen koot koskevat Vantaan kaavoitusta yleisemminkin. Asukasillassa maaliskuussa kaupungin edustajat totesivat, että Vantaa määrittelee kohteisiin rakennuttajalle vaatimukseksi, että tulee rakentaa myös perheasuntoja. 3 huonetta ja 4 huonetta ja jonkinlainen keittiö eivät kuitenkaan ole perheasunto, jos kokonaisuudelle neliöitä tulee pahimmillaan vain vähän reilu 50. Huoneet ovat tuolloin erittäin pieniä ja kylpyhuone on usein suurempi kuin makuuhuoneet. Tämä tuskin houkuttelee alueelle perheitä. Vantaan tavoitteena olisi varmasti saada monenlaista kuntalaista, erityisesti hyviä veronmaksajia. Lyhytjänteinen kehittäminen ja rakennuttajien maksimaalinen taloudellinen voitto eivät voi olla ainoita tavoitteita alueen kehittämiselle. Tältä nykyinen kaavoitus ja palveluiden siirtyminen pois alueelta kuitenkin näyttävät asukkaiden näkökulmasta.

Martinlaaksolle tärkeää on, että alueella pysyy monipuolinen asujaimisto. Muuten aluetta uhkaa jopa slummiutuminen. Jos asunnot eivät kohtaa ihmisten tarpeita, eivät uudet asukkaat jää alueelle pitkäksi aikaa. Martinlaakson etuna on se, että siellä on tilaa ja vehreää, minkä vuoksi uudet asukkaat haluavat sinne muuttaa ja vanhat asukkaat haluavat siellä pysyä. Jos alueesta tehdään sellainen, että vain halvemman hintatason vuoksi sinne on pakko muuttaa - jos mikään muu kuin hintataso ei aluetta erota esimerkiksi Helsingin uusista asuinalueista – ei alueen kehitys mene nykyisten asukkaiden kannalta oikeaan suuntaan.

Myös arkkitehdit ovat esittäneet näkökulmia nykyistä ahtaan rakentamisen trendiä vastaan (lue esim. HS 30.3.2021). Vantaalla rakennuttajat kuitenkin yhä jatkavat tätä trendiä. Kaupunkia tämä ei kuitenkaan kehitä. Asunnot eivät vastaa sitä, mitä tutkimus sanoo hyvästä asumisesta. Nyt rakennettavat asunnot vaikuttavat pitkään asuinalueen kehitykseen.

Asukasyhdistys pyytääkin kaupunkia asettamaan rakennuttajille ehtoja paitsi huoneluvuista myös huoneistojen koosta.

5. Palvelut alueella

Kaupunki perustelee täydennysrakentamista tiivistämisellä. Asukkaita kaavaillaan Vantaalle tulevaisuudessa lisää todella paljon. Martinlaakso on jo Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa. Myös sinne kaavaillaan todella runsaasti uusia asukkaita. Samalla alueen palveluihin kohdistuu paineita siirtää lähialueille. Jos asemakaavamuutoksia myydään asukkaille sille, että palvelut paranevat, kaupungin tulisi myös pitää kiinni näistä lupauksistaan. Martinlaakso - kuin eivät muutkaan Vantaan asuinalueet - ole vain säiliöitä, joihin voidaan asukkaita tetrismäisesti asetella. Vantaalle lienee tärkeää, että asukkaat myös arvostavat ja välittävät alueestaan ja haluavat kehittää ja ylläpitää sitä, sen sijaan että kaikki asuinalueet ovat välikulkuliikennettä.

Martsarilaiset arvostavat aluettaan ja sen ominaispiirteitä. Emme vastusta täydennysrakentamista, uudet talot ovat tervetulleita. Myös uudet asukkaat ovat tervetulleita alueelle, varsinkin jos tämä auttaa säilyttämään alueen palvelut ja kehittämään niitä. Mutta alueen ominaispiirteitä tulisi kunnioittaa. Martinlaaksoon on muutettu vihreän luonnon ja tilan vuoksi, täyttämällä alue sitä muutetaan pysyvästi. Kaikki muutos ei ole kehitystä. Kaupungin tulisi olla asukkaidensa puolella kehittämässä asuinalueita paremmaksi.

Martinlaakson Asukasyhdistys

Vastine:
1. Martinlaakson vihreydestä nakerretaan jälleen kulma
Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja ja kaava-alue on yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Yleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen, jotta laajempia virkistysalueita voidaan säästää. OAS:ssa esitettyä suunnitteluratkaisua muokattiin ja rakentamisen määrää pohjoisessa vähennettiin merkittävästi. Liito-oravalle soveltuvien kolopuiden ympärillä myös suojapuusto on kaavassa suojeltu 20 metrin säteeltä kolopuusta. Lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueelta ei kaadeta metsäisiä alueita. Korttelin suunnitteluperiaatteissa on huomioitu Martinlaakson alkuperäiset suunnitteluperiaatteet, mukaan lukien vehreys ja suuri korttelipiha. Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysaluetta ja vehreä ilme säilyy sekä lähi- että suurmaisemassa. Kiskanpuisto säilyy yleisenä virkistysalueena. Puiston tarkemmasta käytöstä laaditaan tarvittaessa erillinen yleissuunnitelma kaavaprosessin jälkeen, mikäli puistoa on tarve uudistaa.

2. Kerroskorkeus

Korttelin itä- ja eteläreunalla kerroskorkeudet eivät ylitä mainittua 8-kerrosta. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat länsireunalle, joka sijoittuu Martinlaakson reunalle ison Raappavuorentien varrelle. Matalampia pistetaloja on tutkittu ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, mutta siinä rakentamiseen olisi jouduttu ottamaan lisää pinta-alaa virkistysalueelta

3. Parkkipaikat ja pysäköinti

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan kerrostalokortteleiden välissä olevalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pihakannen alle pysäköintilaitokseen ja maantasopysäköintialueelle. Kulku pysäköintilaitokseen ja pysäköintialueelle on järjestetty korttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Pihalle on suunniteltu turvalliset reitit jalankulkuun. Kaupunkikuvallisista syistä pysäköintilaitosta tai maantasopysäköintiä ei haluttu sijoittaa kadunvarteen naapurirakennusten viereen. Kokonaisratkaisu ei ole merkittävästi muuttunut osallistus- ja arviointisuunnitelmasta. Pysäköintinormi on 1 ap/110 asuntok-m2, kuitenkin vähintään 1 ap kahta asuntoa kohden, lisäksi 2 yhteiskäyttöautoa, mikä tuottaa noin 335 autopaikkaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma Raappavuorenrinteen kadulle, joka on kaavaselostuksen lopussa.

4. Asuntojen koot

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päätösehdotuksena oli myös ottaa kantaa huoneistojen vähimmäiskeskipinta-alaan, mutta tämä kohta poistui päätöskäsittelyssä.

5. Palvelut alueella

Martinlaaksontie 26:n asemakaavoitetaan parhaillaan uutta päiväkotia ja kaavaprosessin aikana saatujen väestöennustetietojen (2022) mukaan koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Rakennusoikeus on vähentynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä ratkaisusta.

9 § **Asemakaavan muutos 002408 ja tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas / MSI**

VD/8919/10.02.04.00/2018
TLA/MYL/THU/VIK

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevan kiinteistön asemakaavaa päivitetään siten, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Nykyisen päärakennuksen laajuus on 280 k-m2. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Helsingin pitäjän kirkonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä osoitteessa Kyläraitti 1 sekä siihen rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut Knapaksen päärakennus aputilarakennuksineen. Alueelta on noin 3,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueeseen sisältyy Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 92-69-3-4 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Osa Kyläraitin alueesta kuuluu vastapäiseen kiinteistöön, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Kaavamuutokseen sisältyy kaupungin omistama Knapaksen kiinteistö sekä osia Kirkkotien ja Kyläraitin katualueista. Knapaksen päärakennus on suojeltu voimassa olevassa

asemakaavassa, ja katualueet ovat osa Suuren Rantatien linjausta. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Asemakaavaa päivitetään siten, että päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Arvokkaat puut suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku. Autopaikkoja edellytetään 2 kpl/asunto.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Suurin muutos on käyttämättömän rakennusoikeuden poistuminen. Kiinteistön pinta-ala pienenee lähtötilanteen 0,173 hehtaarista 0,168 hehtaariin. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 kerrosneliömetriä. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa/Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kpl.
Kaupunginmuseo lausuu, että tehdyt selvitykset ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Kirkkotien ja Kylänraitin kulmassa oleva rakennusalan poisto on hyvä tavoite. Kaavassa tulee olla tieto RKY-alueesta ja suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Vantaan seurakuntayhtymä pitää tärkeänä esteetöntä näkemää Kylätien liittymästä Kirkkotielle. Vantaa-Seura esittää päärakennuksen kunnostusta kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta osan saa käyttää työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Kaavamääräyksissä on tieto RKY-alueesta sekä suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämätön rakennusala poistuu risteyksen tuntumasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle eikä tuota uutta asuntokerrosalaa. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 k-m2. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 k-m2 rakennusoikeus.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon antoivat HSY ja Vantaan kaupunginmuseo. Uudenmaan liitto ei lausunut kaavasta, mutta piti tarpeellisena kaavaselostuksen päivitystä maakuntakaavatilanteen osalta.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset: kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle ja kaavaselostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja selostusta on täydennetty kaavan vaikutusten osalta.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002408

Päiväys
Datum

15.8.2023

Vantaan kaupunki

KNAPAS

Kaupunginosa 69, HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 69003 ja katualuetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 69003.

1:1000

Vanda stad

KNAPAS

Stadsdel 69, HELSINGE KYRKOBY

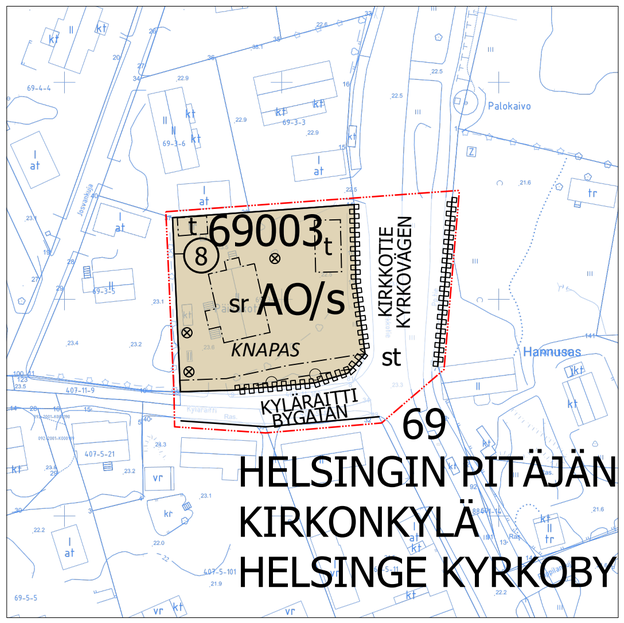
Ändring av detaljplanen

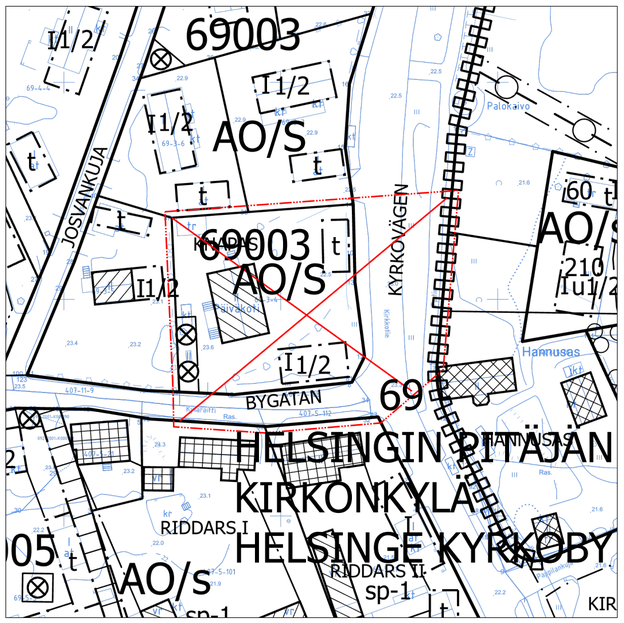
Del av kvarteret 69003 och gatuområdet.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 69003.

1:1000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa.

Tomten är ett fornlämningsområde. Det är inte möjligt att bygga någon annanstans än på den angivna platsen utan överläggningar med museimyndigheten.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristoa häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för arbetslokaler som inte stör omgivningen och som är anpassade till miljön, samt tillhörande utställnings- och butikslokaler.

Alueella säilytettava ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, etta se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den harmonierar med områdets tradition.

Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.

Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; asfaltering eller omfattande plattläggningar tillåts inte.

Tonttia saa rajata ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punamultakeittomaalilla maalatulla puusäleaidalla. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä tulee säilyttää riittävä näkemäalue.

Tomten får endast avgränsas med en häck eller ett för området typiskt lågt spjälstaket i trä som målats med rödmylleslamfärg. I Kyrkovägens och Bygatans korsning ska ett tillräckligt område med fri sikt bevaras.

Pihapiiriä ei saa jakaa aidoin eikä rakentein.

Gården får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,2. Att gröneffektiviteten uppnås ska styrkas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

/s	**Alue, jolla ympäristö säilytetään.** Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelman tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punamultakeittomaalilla maalattu lauta. Katon tulee olla musta harjakatto, jonka materiaali on joko konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Uudisrakennusten tulee myös massoittelun ja jäsentelyn puolesta sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Rakennusluvalle on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Område där miljön bevaras.** Området är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksomfattande betydelse. Byggnaderna med sina gårdar och omgivningar bevaras. Särskild vikt ska fästas vid anpassningen av en nybyggnad/en ny konstruktion eller ändringar i en befintlig byggnad till stadsbilden. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön. Nybyggnadernas fasadmaterial ska utgöras av brädor som målats med rödmylleslamfärg. Taket ska bestå av ett svart sadeltak med ett material av antingen maskinfalsad plåt eller filt på trekantslist. Nybyggnaderna ska också till volymgestaltningen och artikuleringen anpassa sig till områdets gamla byggnadsbestånd. Museimyndighetens utlåtande ska inhämtas för bygglov.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
8	**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.**
69	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HELS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
69003	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIRKKOTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
KNAPAS	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen** Talousrakennusten kerrosluku on yksi.	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras** Ekonomibyggnadernas våningstal är ett.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
sr	**Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Korjaussuunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista, historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden. För renoverings- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. En yrkeskunnig planerare som är förtrogen med det historiska byggnadsbeståndet ska anlitas för planering av renovering.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
st	**Suojeltava tie.** Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	**Väg som skall skyddas.** Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av historisk betydelse. När områdets byggnads- och underhållsplaner behandlas ska ett utlåtande inhämtas av den lokala museimyndigheten. Ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas på vägen är fasta fornlämningar som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen.
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 31.7.2023 10.26

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002408 KNAPAS

HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002408. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevan kiinteistön asemakaavaa päivitetään siten, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Nykyisen päärakennuksen laajuus on 280 k-m^2. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Helsingin pitäjän kirkonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä osoitteessa Kyläraitti 1 sekä siihen rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut Knapaksen päärakennus aputilarakennuksineen. Päärakennus on suojeltu asemakaavalla.
Alueelta on noin 3,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 12.11.2020 ja sai numeron 002408.
- Mielipiteet pyydettiin 17.12.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Määräaikana ei saatu muistutuksia.

- Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 3/15 kappaletta.
- Kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia sekä lisätty määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle. Selostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) ja kaavan vaikutusten (4.4.1) osalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 3
2. Lähtökohdat ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 17
4. Asemakaavan kuvaus ... 19
4.1 Kaavan rakenne ... 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 19
4.3 Aluevaraukset ... 19
4.4 Kaavan vaikutukset ... 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 21
5. Asemakaavan toteutus ... 21
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 22
7. Asemakaavan seurantalomake ... 23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 25

SELOSTUKSEN LIITE

- Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

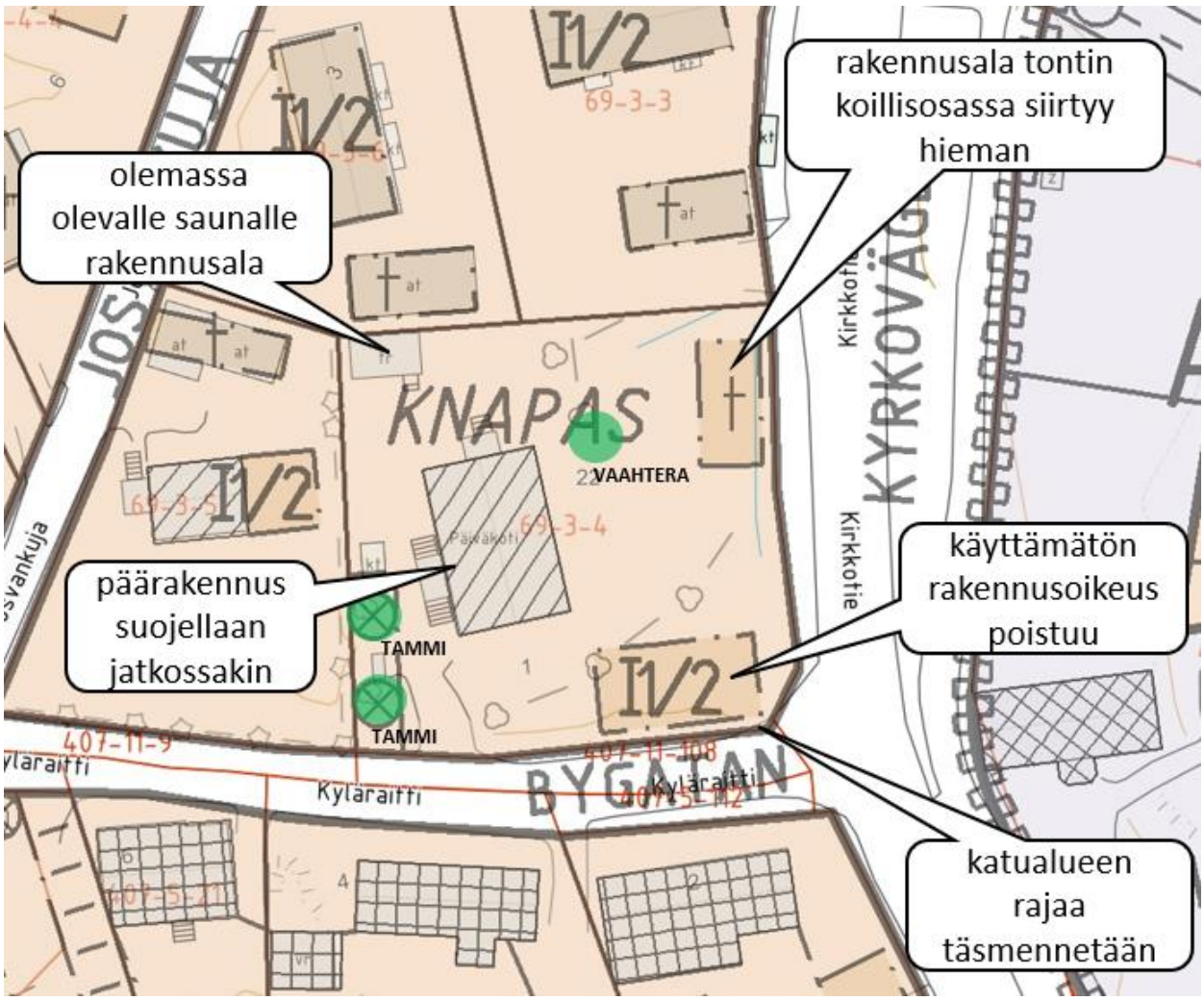
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys. 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy
- Vantaa Kirkonkylä (Kyrkoby) Arkeologinen koekaivaus 2020 kaivausraportti, Elina Saloranta, Arkebuusi osuuskunta
- Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Kaavamuutokseen sisältyy kaupungin omistama Knapaksen kiinteistö sekä osia Kirkkotien ja Kyläraitin katualueista. Knapaksen päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja katualueet ovat osa Suuren Rantatien linjausta. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Asemakaavaa päivitetään siten, että päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen mahtuu katualueelle. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Arvokkaat puut suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku. Autopaikkoja edellytetään 2 kpl/asunto.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Suurin muutos on käyttämättömän rakennusoikeuden poistuminen. Kiinteistön pinta-ala pienenee lähtötilanteen 0,173 hehtaarista 0,168 hehtaariin. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 kerrosneliömetriä. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.



Kuva: asemakaavakaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Helsingin pitäjän kirkonkylä on keskiajalla Keravanjoen laaksoon syntynyt kyläasutus, jonka keskuksena on 1400-luvun puolivälissä rakennettu harmaakivikirkko. Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka läpi kulkee Suuri rantatie. Rakennuskanta on pientalovaltaista ja keskittyy Kirkkotien tuntumaan, alueen luoteisosaan. Kirkon itäpuolella on laaja hautausmaa-alue, jonka ympärillä ja jokivarressa on avoimia peltoja ja niittyjä.

Aluetta rajaa lännessä Tuusulanväylä, pohjoisessa Kehä III ja kaakossa Keravanjoki. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 3,5 km.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kirkonkylän pellot ja niityt sijoittuvat Keravanjoen laakson savitasangolle. Maasto on korkeammalla alueen luoteisosassa, jonne kyläasutus keskittyy. Suuren rantatien linjaus kulkee alueen läpi Kyläraittia, Kirkkotietä ja Kuriiritietä pitkin.
Helsingin pitäjä mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1351. Kylä on hyvin säilynyt 1700–1800-lukujen taitteen asussa, ja aluetta täydentävä uudempi rakennuskanta on sovitettu ympäristöönsä. Vehreys ja vanha puusto täydentävät pienipiirteistä kylämaisemaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy pientalotontti ja sitä ympäröiviä katualueita. Pientalotontilla on rakennettujen alueiden lisäksi kulkuväyliä ja istutusalueita. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostoon ja piha-alueelle satava vesi imeytyy osin maaperään. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kuva: maaperä- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

Maaperäkartan mukaan rakennuspaikka sijaitsee pääosin kallio- moreeni- ja täyttöalueella. Pohjoisreunalla on silttiä.
Alueen pohjatutkimukset on esitetty kartassa. Pohjatutkimusten mukaan ohuen (0–1 m) pintamaakerroksen (humus/kuivakuori/täyttömaa) alla on paksuimmillaan n. 1,8 m kerros savea ja silttiä. Tämän alla on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon syvimmillään noin 3,1 m syvyydellä maanpinnasta.
Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttikerrokset suositellaan korvattavaksi massanvaihdolla.
Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.
Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat noin +22,5 ja 23,5 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Helsingin pitäjän kirkonkylässä asui vuoden 2020 lopussa noin 130 henkilöä. Alueen väkiluku on pysynyt vakaana, ja on likimain sama kuin vuonna 2010. Pitäjän kirkonkylän asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 22 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 18 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta Helsingin pitäjän kirkonkylän väkiluvun säilyvän ennallaan.[1]

Asuminen / historian ja nykytilanteen kuvaus

Knapaksen tontti sijaitsee keskeisellä paikalla nykyisen Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä. Se on ollut samalla paikalla jo vuosisatojen ajan. Vielä 1900-luvun alussa tontilla oli kaksikerroksinen päärakennus. Kaksikerroksiset Knapas ja Hannusas seisoivat pääty toisiaan vasten ja muita korkeampina taloina muodostivat porttimaisen rakennelman maantielle. Tie Knapaksen rakennusten ja Hannusaksen talon välissä oli 1900-luvun alkupuolella niin kapea, että hevosajoneuvojen oli siinä kohtaa vaikea sivuuttaa toisiaan.

Vanha päärakennus kuitenkin paloi vuonna 1915. Uusi päärakennus valmistui vuonna 1922 ja se pystytettiin tontille hieman kauemmas maantiestä ja eri suuntaan kuin vanha talo. Uusi uhkea, vaalea päärakennus rakennettiin Kirkkotien suuntaisesti. Talo edustaa 1920-luvulle tyypillistä huvila-arkkitehtuuria. Valkoinen väri, katon tiilikate sekä kuisti ovat tyypillisiä talon rakennusajankohdalle.[2]

Tilan siirryttyä kunnan omistukseen päärakennuksessa on toiminut erilaisia sosiaali- ja terveyspalveluita. 2000-luvulla rakennuksessa on ollut vuokralla yksityinen lastenkoti. Suojeltu rakennus on tällä hetkellä tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi pieni saunarakennus sekä pergolarakennelma ja jätekatos.

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

[2] https://vantaankirkonkyla.fi/esittely/

Kylätien eteläpuolella sijaitsevat Riddarsin asuinrakennukset ovat vuosilta 1827 ja 1880. Kirkkotien itäpuolella on 1890 valmistunut talo Hannusas, jossa nykyään toimii Laurentiuksen kahvitupa. Knapaksen länsipuolella on 1914 valmistunut asuinrakennus ja pohjoispuolella kaksi 2000-luvulla rakennettua paritaloa, jotka on sovitettu täydentämään arvokasta kulttuuriympäristöä.

Ilmakuva idän suunnasta

Sosiaalinen ympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylän asukasmäärä on niin pieni, ettei yksityiskohtaista tietoa asuntokuntien koosta tilastoida. Tikkurilan suuralueella asuntokuntien keskikoko on 1,92 henkilöä, ja yksin asuu 46 % väestöstä. (koko Vantaalla keskikoko 2,03 ja yksin asuvia 43 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.[3]

Palvelut ja työpaikat

Helsingin pitäjän kirkonkylässä on noin 130 työpaikkaa. Vantaan suurimmat työpaikkakeskittymät Aviapolis ja Tikkurila ovat lähellä: lentokentälle on noin 6 km ja Tikkurilan asemalle 3,5 km. Tikkurilan työpaikkojen jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja.[4]

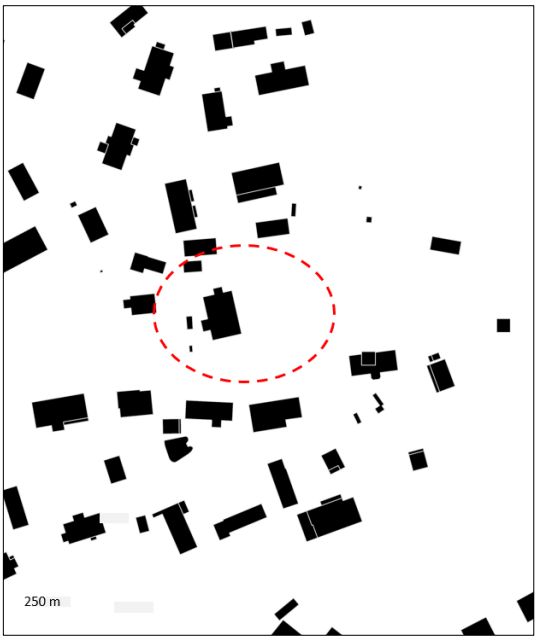
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen on arvokasta kyläkokonaisuutta, jonka historia ulottuu keskiajalle. Kirkonkylän maamerkkinä toimii Pyhän Laurin kirkko 1400-luvulta. Ruotsinkieliset alakoulu, yläkoulu ja lukio sijaitsevat alueella. Suuret liikenneväylät Kehä III ja Tuusulanväylä ovat voimakkaasti

[3] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[4] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

yhdyskuntarakennetta jakavia elementtejä. Jokivarren viheralueet puolestaan liittävät kirkonkylän osaksi laajaa viheraluekokonaisuutta. Kaupunginosan kehittämisessä etusijalla on ehjän ja arvokkaan kokonaisuuden varjelu.



Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Kaupunkikuva

Knapas sijoittuu kirkonkylän ytimeen, jossa valtaosa rakennuksista on suojeltu asemakaavassa. Täydentävä uudisrakentaminen on sovitettu vanhaan rakennuskantaan. Katunäkymät ovat vehreitä ja pienimittakaavaisia.

Näkymä Kirkkotieltä Kyläraitille, kuva Andreas Koivisto / Vantaan kaupunginmuseo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Myös alueen läpi kulkeva Suuren rantatien linjaus on RKY-kohde. Historiallinen kylänpaikka on kiinteä muinaisjäännös. Se on rajaukseltaan RKY-aluetta suppeampi.

Kivirakenteinen Pyhän Laurin kirkko on 1400-luvulta. Kyrkoby skola eli Kirkonkylän koulu valmistui vuonna 1837, ja se on Suomen vanhin edelleen toiminnassa oleva koulurakennus. Alueen suojellut asuin- ja talousrakennukset ovat pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Knapaksen päärakennus on suojeltu. Kaavamuutoksen pohjaksi siitä on laadittu korjattavuuden selvitys: **Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy.**

Sininen rajaus RKY-alue, punainen rajaus kiinteä muinaisjäännös, punaiset merkinnät suojeltuja rakennuksia

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ulkoilureitteineen muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Tammiston luonnonsuojelualueen jalopuumetsikköön ja Helsingin Siltamäen liikuntapuistoon on noin kilometrin matka suunnittelualueelta.

Liikenne

Alueen kokoojakatu on Kirkkotie/Kuriiritie. Yhteys Kehä III:lle on Niittytien liittymän ja Tuusulanväylälle Tammiston liittymän kautta. Kyläraitti on liityntäkatu. Sekä Kirkkotiellä että Kyläraitilla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin. Kirkkotien/Kuriiritien itäpuolella kulkee pääpyöräreitti.

Tikkurilasta Ylästön kautta Myyrmäkeen johtava bussilinja 571 kulkee Kirkkotietä pitkin. Helsingin pitäjän kirkon pysäkit ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Tuusulanväylän pysäkeille on noin 250 metriä ja Tikkurilan asemalle noin 3,5 kilometriä.

Vesihuolto

<u>Vedenjakelu</u>

Asemakaavan muutosalue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m^3.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Kirkkotien jätevedenpumppaamolle ja sieltä eteenpäin Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue kuuluu HSY:n huleveden viemäröintialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemäröintiin ja osin tontilla imeyttämiseen. Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkossa Kirkkopellon avo-ojiin ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kyläraitin katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia maakaapeleita on Kyläraitin ja Kirkkotien katualueilla sekä Kyläraitin puoleisella tontin osalla.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3. Tontin itäosa on kartta-aineiston perusteella tiemelualueella 60–65 dB. Alueella ei ole pilaantuneita maita.

Tiemelu 2021, päivällä (7–22), kuva Vampatti/Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Alueeseen sisältyy Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 92-69-3-4 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Osa Kyläraitin alueesta kuuluu vastapäiseen kiinteistöön, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

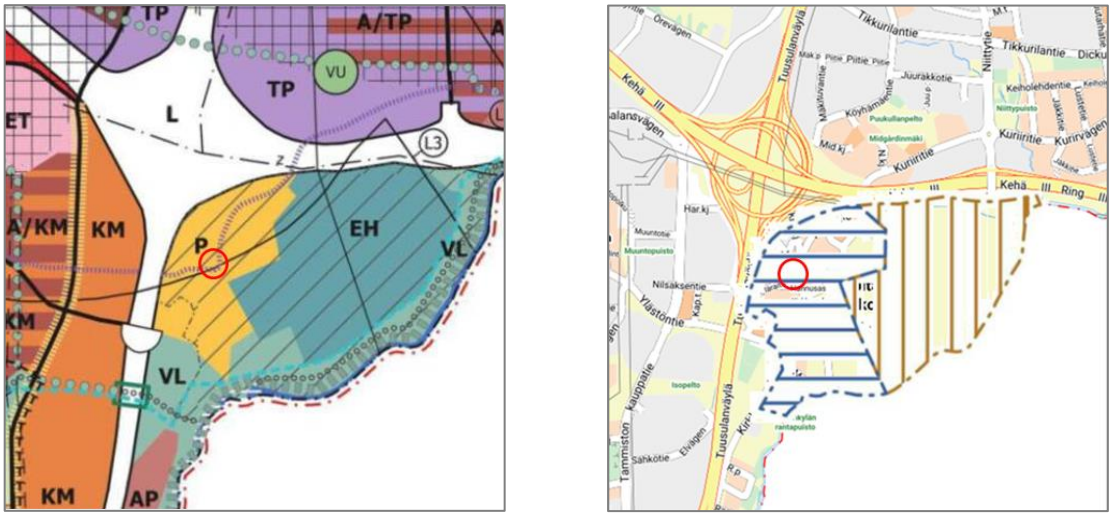
Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.20230, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava

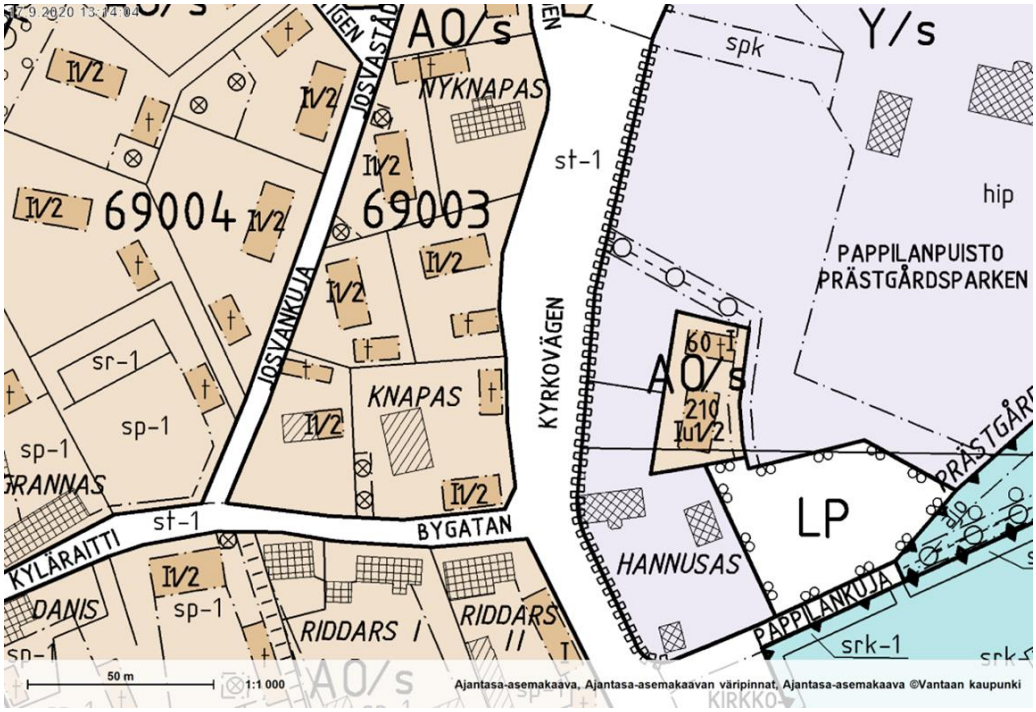


Ote yleiskaavasta ja sen oikeusvaikutteisesta liitekartasta

Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Arvokas kulttuuriympäristö on merkitty vinoviivoituksella. Kartalla näkyy Suuren rantatien linjaus sekä lentomeluvyöhykkeen 3 rajaus. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksittäispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

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.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavamuutoksessa 001038 suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen muodon, värityksen ja jäsentelyn tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Rakennuksissa tulee olla tumma harjakatto. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Vähäiset rakennusosat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa sopeutumisen ympäristöön. Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa, jonka voi myöntää vain pakottavasta syystä. Alueella säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden tulee olla sopusoinnussa alueen perinteen kanssa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto, joista vähintään yksi on sijoitettava autotalliin.

Knapaksen päärakennus on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi (vinoviivoitus). Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä on rakennusala (l ½), jolla puolet ensimmäisen kerroksen alasta saa toisessa kerroksessa kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kirkkotien varressa on rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Tontin lounaisnurkassa on alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Sekä Kyläraitti että Kirkkotie on merkitty alueeksi, jolla on historiallisesti merkittävä tieosuus (st-1). Tiealueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.

Asemakaavamuutos 001038 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.1994 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 12.12.1995.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, amanuenssi Tuula Rautavaara-Brax ja tarkastusarkkitehti Ensio Takalainen ovat laatineet alueellisen ohjeen ”Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998”, johon on koottu mm. alueelle tyypilliset kattomuodot, julkisivumateriaalit, ulkovärit ja aukotusperiaatteet.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002408 ja kaavoitus tuli vireille 12.11.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 9 kpl.
Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse **Caruna Oy**:n sähköverkkoa eikä **Fingrid Oyj**:n voimajohtoja. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (**HSL**) ei ole lausuttavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (**HSY**) lausuu, ettei kaavamuutos edellytä johtosiirtojen tekemistä eikä johtokujan perustamista. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ole huomautettavaa. **Vantaan Energia Oy:llä** ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä** ei ole huomautettavaa.

Maakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Vantaan kaupunginmuseo lausuu, että selvitykset (VAARI-inventointi ja päärakennuksen korjattavuusselvitys) ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Päärakennus voidaan korjata siten, että sen suojeluarvot eivät heikkene. Museo ei esitä saunarakennuksen suojelua, mutta rakennusoikeutta ei tulisi tässä kohdin lisätä. Kaavamuutoksessa säilyy alueen suojeluun liittyvä merkintä AO/s, määräystekstiin tulee vielä lisätä tieto RKY-alueesta. Kirkkotien ja Kylänraitin kulmassa olevan rakennusalan poisto on hyvä tavoite. Nykyisen kaavan talousrakennuksen paikka on tulossa myös uuteen kaavaan. Arkeologiset koetutkimukset ko. sijaintiin on tehty, ja uudisrakentaminen on mahdollista. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei tulisi muuttaa/laajentaa. Asemakaavaan on laadittava Suuren Rantatien tielinjaukselle suojelumerkintä määräyksineen.
Vantaan seurakuntayhtymä lausuu, että Kylätien liittymästä on oltava esteetön näkemä Kirkkotielle ympäri vuoden. Tulee huomioida alueen riittävyys pysäköinnille sekä liikenteellinen sujuminen alueella. Ehdotus huomioi riittävästi alueen valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriarvoja.
Vantaa-Seuran mukaan päärakennusta ei tule osoittaa pelkästään asuinkäyttöön, vaan se tulee suojella ja kunnostaa kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön. Gammelknapaksen käyttö kaupungin historian tunnettuutta, matkailua ja kulttuuritoimintaa edistävässä käytössä tukee kaupungin strategiassa esiteltyjä arvoja. Päärakennus on luonteva tukikohta alueen tapahtumille. Kirkonkylässä ei tällä hetkellä ole koulujen lisäksi muita kaupungin järjestämiä/mahdollistamia palveluita.

Vastineet mielipiteisiin
Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:
Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristoa häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Määräystekstissä on tieto RKY-alueesta. Saunarakennuksen kohdalla on nykyisen rakennuksen kokoinen talousrakennuksen rakennusala. Kirkkotien varressa on rakennusala talousrakennukselle. Kaavassa on suojelumerkintä ja -määräykset Suuren Rantatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämätön rakennusala poistuu risteyksen tuntumasta.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot
Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä 15 ja saatiin 3 kappaletta.
HSY lausuu, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia siihen.
Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavassa on huomioitu pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. Käyttämättömän rakennusalan poisto kaavakartalta on hyvä ratkaisu kyläkuvan säilymisen kannalta. Talousrakennuksen rakentamista on ohjattu soveltuvaksi vanhaan rakennuskantaan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Kaavavaiheessa tontilla toteutettiin arkeologiset koekaivaukset, joissa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muilta osin Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösaluetta. Asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastineet lausuntoihin
Lausuntojen johdosta tehtiin tarkistuksia kaavamateriaaliin:
- Kaavakarttaan lisättiin määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle.
- Selostukseen päivitettiin maakuntakaavatilanne.

Muistutukset
Nähtävilläoloaikana 3.5.–1.6.2023 ei saatu yhtään muistutusta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 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.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle 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

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa päärakennuksen asema Suuren Rantatien varressa ja poistaa käyttämätön rakennusala Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa. Tutkittiin ainoastaan näihin lähtökohtiin pohjautuvaa vaihtoehtoa.

Talousrakennusten osalta pohdittiin vaihtoehtoja. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusalaa nykyiselle saunalle. Kaavaan merkitty talousrakennuksen rakennusala puolestaan on toteuttamatta.

Tontinkäyttöluonnos / Eeva Eitsi, Vantaan kaupunki

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitsevan käyttämättömän rakennusoikeuden poistolla on sekä kaupunkikuvalliset että liikenteen turvallisuuteen liittyvät perusteet. Kaupunginmuseo puoltaa ratkaisua, jossa päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa.

Päärakennuksesta on laadittu korjattavuusselvitys. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Tontin luoteiskulmassa on uusi talousrakennuksen rakennusala, jonka rajaus noudattaa nykyisen saunarakennuksen sijaintia. Kirkkotien puoleista talousrakennuksen rakennusalaa on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna siirretty etäämmäksi katualueesta, jotta olemassa olevaa ojaa voidaan käyttää osana hulevesien hallintaa.

Kaavatyön aikana harkittiin Kirkkotien puoleisen rakennusalan käyttötarkoituksen laajentamista esim. sivuasunnon sallivaksi. Tästä luovuttiin, koska ratkaisu olisi tuottanut tontille lisää autopaikkoja ja tarpeen jakaa pihapiiriä osiin. Myös kaupunginmuseo puoltaa käyttötarkoituksen säilyttämistä talousrakennuksena. Knapaksen tontti kuuluu Kirkonkylän (Kyrkoby) muinaisjäännösalueeseen, ja tontin koillisosassa tehtiin 2020 arkeologinen koekaivaus. Kaivauksessa todettiin, ettei uuden talousrakennuksen alle jäävällä tontin osalla ole merkkejä varhaisesta asutuksesta.

Korttelialueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Kaksi tammea ja vaahtera suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla säilytetään korttelialue erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Katualuetta laajennetaan, ja korttelialue pienenee hieman Kyläraitin puoleiselta osaltaan.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), 0,168 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Päärakennuksen suojelua jatketaan. Talousrakennukset noudattavat alueen mittakaavaa, ja niiden arkkitehtuurista on annettu määräyksiä, joilla uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Suunnittelualue säilyy vehreänä ja rakentamisen tehokkuus matalana. Alueelle istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Kolme arvopuuta suojellaan. Vihertehokkuudelle on asetettu tavoiteluku, jonka toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO/s, erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Suojeltava päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä. Sen korjaussuunnittelussa tulee käyttää historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Kaavassa on kaksi talousrakennuksen rakennusalaa. Toinen noudattaa olemassa olevan saunarakennuksen mittoja, toinen sijoittuu Kirkkotien suuntaisena tontin koillisosaan. Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Niiden kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja väritystä ohjataan kaavamääräyksin. Sekä päärakennuksen korjaus- ja muutostöitä että uudisrakentamista varten on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Kaavamääräyksissä vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,2. Kaksi tammea ja yksi vaahtera suojellaan. Alueella säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden sekä pihan pintamateriaalien tulee soveltua ympäristöön. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Katualueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Tontin itä- ja kaakkoisrajan liittymäkiellolla tonttiliittymä ohjataan säilymään Kyläraitilla. Tonttia saa rajata

ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punaisella puusäleaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueen rajausta täsmennetään siten, että nykyinen katu valaisimineen ei ulotu tontin puolelle. Katualue on osa historiallisesti merkittävän Suuren rantatien linjausta. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

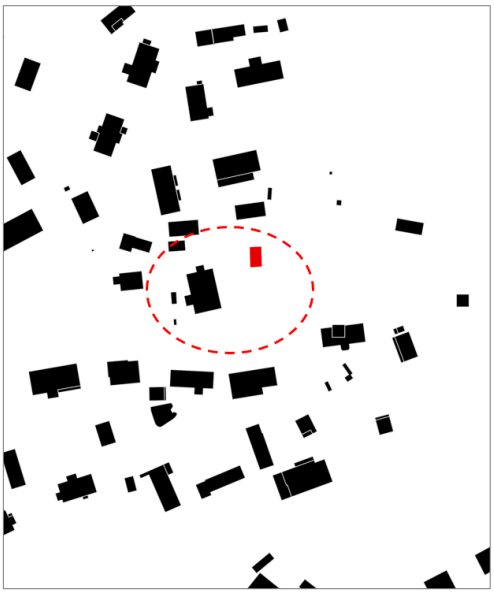
Hanke on luonteeltaan säilyttävä ja sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön jo rakennetulle alueelle. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen. Sijainti on joukkoliikenneyhteyksien varressa. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

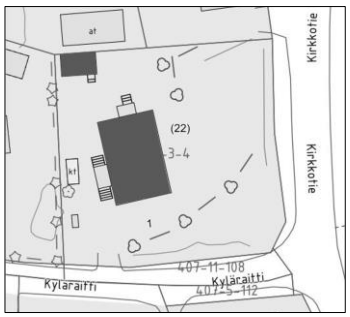
Hankkeen vaikutus nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen.

Yhdyskuntarakenne



Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Kaavamuutosalue sijoittuu osaksi Helsingin pitäjän kirkonkylän arvokkaasta, vehreää ja pienimittakaavaista kulttuuriympäristöä. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

A 

B

C

Kuva A: toteutuneet rakennukset/nykytilanne, kuva B: voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat rakennukset, kuva C: asemakaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset

Kaupunkikuva

Käyttämätön rakennusoikeus Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumasta poistuu, joten asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Uusi talousrakennus sovitetaan ympäristöönsä. Kaavamääräykset vihertehokkuudesta ja arvopuiden suojelusta turvaavat alueen säilymisen vehreänä osana kylämiljöötä.

Rakennussuojelu ja kulttuuriperintö

Suojeltu päärakennus säilyy suojeltuna. Myös tiealueen suojelu jatkuu. Kaavamuutos säilyttää alueen arvoja paremmin kuin lisärakentamisen mahdollistava voimassa oleva asemakaava. Rakentamisesta muinaisjäännösalueelle on kaavamääräys. Kaava turvaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön, muinaismuistoihin ja suojeltuun rakennukseen liittyvien arvojen säilymistä.

Asuminen

Korttelialue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Palvelut ja työpaikat

Erillispientalojen korttelialueella säilytetään voimassa olevan asemakaavan määräys, jonka mukaan tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristoa häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen asukaslukuun tai palvelutarpeisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäisiä. Alueella on valmis infra. Katualueen rajausta muutetaan siten, että oleva katu ei ulotu tontin puolelle.

Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen. Mikäli kiinteistö myydään, kaupunki saa myyntituloja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Hankkeen vaikutus alueen sosiaaliseen ympäristöön on vähäinen.

Virkistys

Hankkeen vaikutus lähimpien virkistysalueiden käyttäjämääriin on vähäinen. Kaavamuutos sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten VAT:n virkistyskäyttöä koskevat tavoitteet eivät vaarannu.

Liikenne

Hankkeen vaikutukset alueen ajoneuvoliikenteeseen ja joukkoliikenteen matkustajamääriin ovat vähäiset. Ratkaisulla edistetään Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksen turvallisuutta, kun näkemäalueelle sijoittunut käyttämätön rakennusoikeus poistuu.

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia yleiseen vesihuoltoverkostoon.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä tulee huomioida uudisrakentamisessa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Kirkkotien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaavamuutos ei mahdollista uutta asuntorakentamista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Se sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hankkeen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Kaavamääräyksissä edellytetään päärakennuksen säilyttämistä ja talousrakennusten toteuttamista puupintaisina.

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Alueella ei ole pilaantuneita maita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen (päärakennuksen korjaus, uuden talousrakennuksen rakentaminen) välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri/vesihuolto
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Heini Korpela	kiinteistötalousasiantuntija
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä elokuuta 2023

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	**Täyttämispvm**	**23.03.2023**
Kaavan nimi	002408 Knapas, 69. Helsingin pitäjän kirkonkylä		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	**12.11.2020**
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	**092002408**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**0,2941**	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	**0,2941**
Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2941**	**100,0**	**280**	**0,10**	**0,0000**	**-185**
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

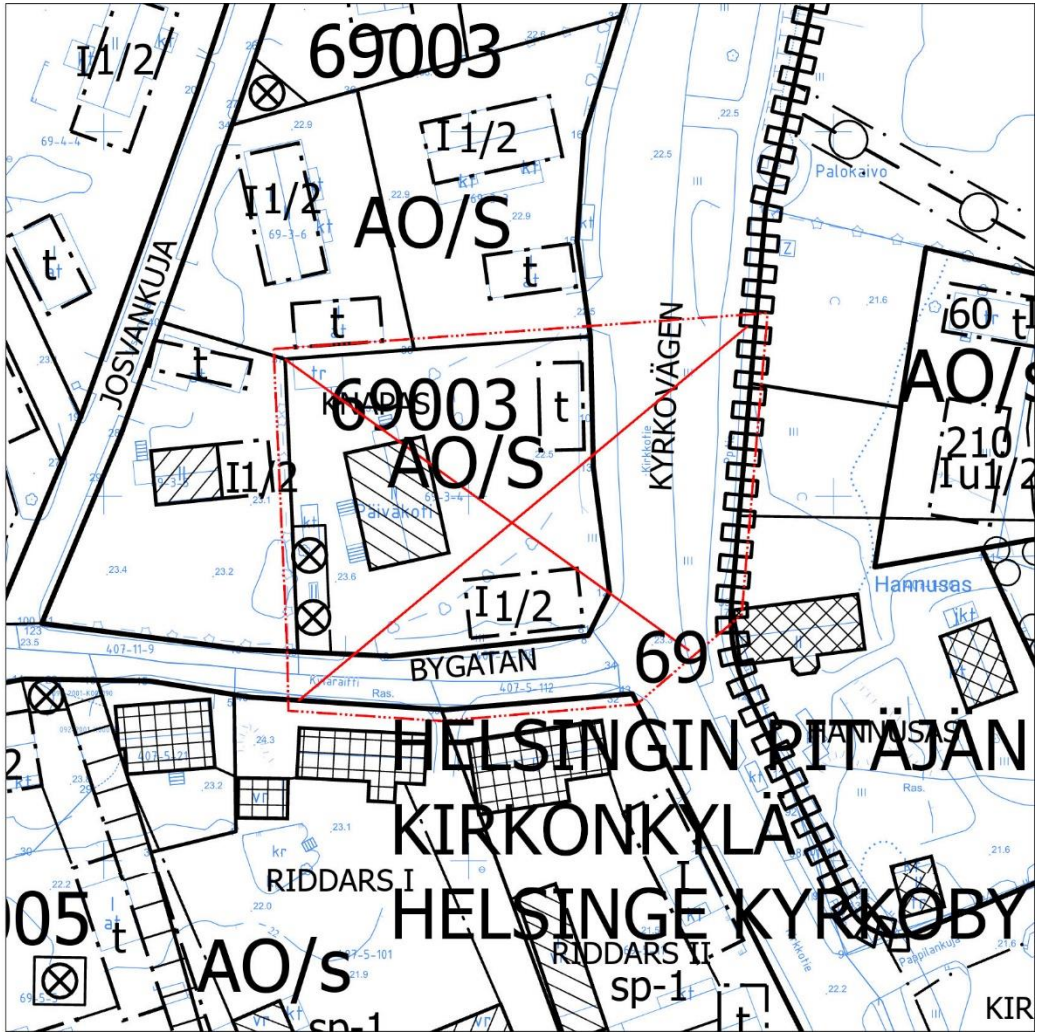
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2941**	**100,0**	**280**	**0,10**	**0,0000**	**-185**
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
AO/S	0,1682	100,0	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	0
Kadut	0,1259	100,0	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**280**	**1**	**280**
Asemakaava	1	280	1	280
Ei-asemakaava				

ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS



POISTUVAT MERKINNÄT

Metriä
0 10 20 40 60 80

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002408	15.8.2023

Vantaan kaupunki
KNAPAS

Kaupunginosa 69, HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 69003 ja katualuetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 69003.

1:1000

Vanda stad
KNAPAS

Stadsdel 69, HELSINGE KYRKOBY

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 69003 och gatuområdet.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 69003.

1:1000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa.	Tomten är ett fornlämningsområde. Det är inte möjligt att bygga någon annanstans än på den angivna platsen utan överläggningar med museimyndigheten.
	Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristoa häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.	Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för arbetslokaler som inte stör omgivningen och som är anpassade till miljön, samt tillhörande utställnings- och butikslokaler.
	Alueella säilytettava ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, etta se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.	Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den harmonierar med områdets tradition.
	Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.	Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; asfaltering eller omfattande plattläggningar tillåts inte.
	Tonttia saa rajata ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punamultakeittomaalilla maalatulla puusäleaidalla. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä tulee säilyttää riittävä näkemäalue.	Tomten får endast avgränsas med en häck eller ett för området typiskt lågt spjälstaket i trä som målats med rödmylleslamfärg. I Kyrkovägens och Bygatans korsning ska ett tillräckligt område med fri sikt bevaras.
	Pihapiiriä ei saa jakaa aidoin eikä rakentein.	Gården får inte delas upp med staket eller konstruktioner.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,2. Att gröneffektiviteten uppnås ska styrkas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.	Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.
/s	**Alue, jolla ympäristö säilytetään.**	**Område där miljön bevaras.**
	Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelman tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punamultakeittomaalilla maalattu lauta. Katon tulee olla musta harjakatto, jonka materiaali on joko konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Uudisrakennusten tulee myös massoittelun ja jäsentelyn puolesta sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan.	Området är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksomfattande betydelse. Byggnaderna med sina gårdar och omgivningar bevaras. Särskild vikt ska fästas vid anpassningen av en nybyggnad/en ny konstruktion eller ändringar i en befintlig byggnad till stadsbilden. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön. Nybyggnadernas fasadmaterial ska utgöras av brädor som målats med rödmylleslamfärg. Taket ska bestå av ett svart sadeltak med ett material av antingen maskinfalsad plåt eller filt på trekantslist. Nybyggnaderna ska också till volymgestaltningen och artikuleringen anpassa sig till områdets gamla byggnadsbestånd. Museimyndighetens utlåtande ska inhämtas för bygglov.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
⑧	**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.**
69	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HELS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
69003	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIRKKOTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
KNAPAS	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen** Talousrakennusten kerrosluku on yksi.	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras** Ekonomibyggnadernas våningstal är ett.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
sr	**Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Korjaussuunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista, historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden. För renoverings- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. En yrkeskunnig planerare som är förtrogen med det historiska byggnadsbeståndet ska anlitas för planering av renovering.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
st	**Suojeltava tie.** Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	**Väg som skall skyddas.** Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av historisk betydelse. När områdets byggnads- och underhållsplaner behandlas ska ett utlåtande inhämtas av den lokala museimyndigheten. Ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas på vägen är fasta fornlämningar som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen.
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{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__

Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Knapas

Kaavan numero -

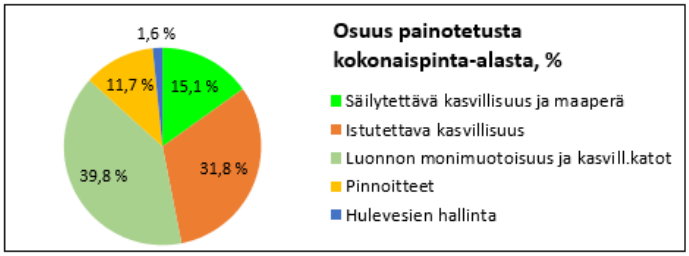
Vihertehokkuuslaskelma

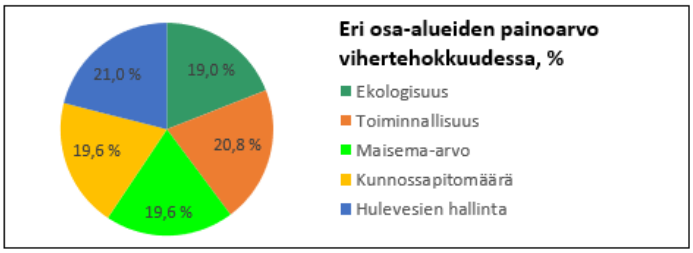
Viher-tehokkuus	2,3
Tavoitetaso	1,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
3,3	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m^3	
3,3	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	4,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
2 %	





Pihasuunnitelma

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002408
KNAPAS
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus / MYL, THU

kala 15.8.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002408**/**Knapas**. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 26.5.2023 HSY	- Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia siihen.	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. - Ei tarkistuksia.
NRO 2, 30.5.2023 Vantaan kaupunginmuseo	- Asemakaavassa on huomioitu pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. - Käyttämättömän rakennusalan poisto kaavakartalta on hyvä ratkaisu kyläkuvan säilymisen kannalta. - Talousrakennuksen rakentamista on ohjattu soveltuvaksi vanhaan rakennuskantaan. - Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta. - Kaavavaiheessa tontilla toteutettiin arkeologiset koekaivaukset, joissa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muilta osin Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösaluetta. Asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. - Kaavakarttaan on lisätty erillispientalojen korttelialuetta (AO) koskeva määräys: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."
NRO 3, 31.5.2023 Uudenmaan liitto	- Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.	- Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

	- Selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.	- Kaavaselostuksen kohtaan 2.2.1 on päivitetty maakuntakaavatilanne.

NRO 1
HSY

Lausunto:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:
Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.
Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 2
Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002408 Knapas. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Lisäksi Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten.

Museo on antanut mielipiteensä Knapaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (dnro VKM/186/2020) ja museon rakennustutkija on osallistunut asemakaavan valmisteluun. Asemakaavassa on huomioitu riittävällä laajuudella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevan Gammal Knapasin pihapiirin ja rakennusten suojeluarvot. Päärakennukselle on laadittu inventoinnissa todettujen arvojen pohjalta suojelumääräykset asemakaavaan. Kirkkotien ja Kyläraitin kulmassa ollut käyttämätön rakennusala on poistettu kaavakartalta, mitä voidaan pitää hyvänä ratkaisuna kyläkuvan säilymisen kannalta. Myös pihapiiri on saanut suojelumerkinnän (-/s) ja siihen liittyvän suojelumääräyksen. Suunnittelualueella sijaitsee talousrakennuksen rakennuspaikka, jonka rakentamista on ohjattu kaavamääräyksellä siten, että uusi rakennus soveltuisi mahdollisimman hyvin kylän vanhaan rakennuskantaan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Kaavavaiheessa Knapaksen tontilla toteutettiin tarvittavat arkeologiset koekaivaukset, jossa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muuten kuin tutkitulla alueella Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösaluetta, eikä muualle kuin määrätylle paikalle ole mahdollista rakentaa ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa. Tämän takia asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Kaavakarttaan on lisätty erillispientalojen korttelialuetta (AO) koskeva määräys:
"Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätylle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

NRO 3
Uudenmaan liitto

Lausunto:
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Kaavaselostuksen kohtaan 2.2.1 on päivitetty maakuntakaavatilanne.

10 § **Asemakaavan muutos 002504 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3 / MSI**

VD/3479/10.02.04.00/2022
MSI/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 Myyrinmäki.

Maanomistus
Kiinteistö Oy Myyrinmäki, 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 asuinaluetta 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 kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksesta.

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
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä 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 muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
-
_____

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, 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 muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävillä olo ja muistutus
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5. – 1.6.2023.

Tällöin jätettiin yksi muistutus, jossa kaavan väitettiin olevan purkamisen osalta lainvastainen, mutta ostoskeskuksen länsiosasta kuitenkin todettiin, että ”Mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi”, joten tulkinta MRL 54 §:stä ei ole ehdoton.

Lausunnot
Kaupunginhallitus päätti 17.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi.
Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupunginmuseon lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.3.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002504 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2023
- Muistutus ja vastine 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

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

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

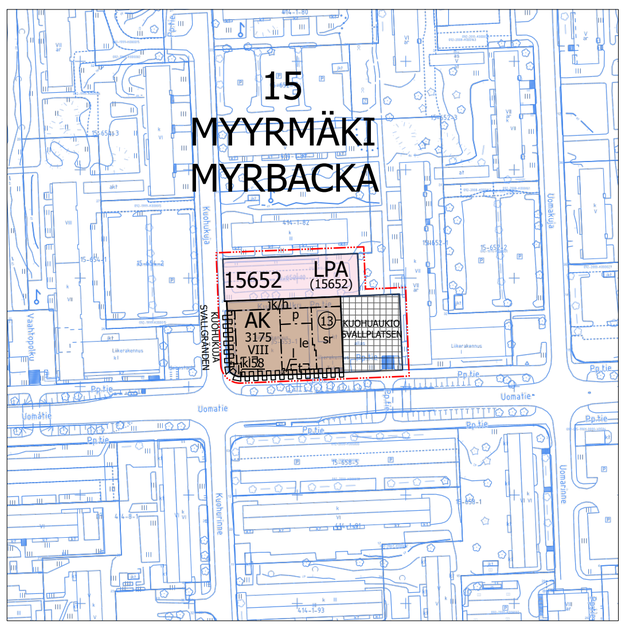
Ändring av detaljplanen

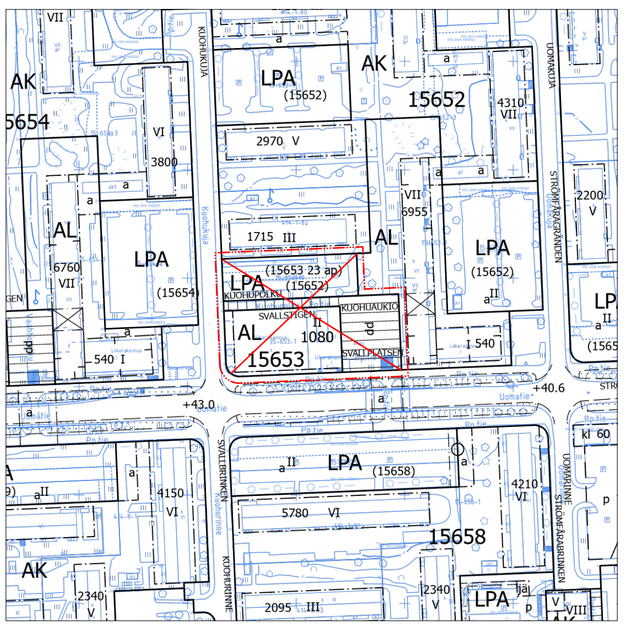
Del av kvarteret 15652 samt gatu- och torgområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön.

Liiketilan 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 mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

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 trivseln 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 tilläggsbyggrätter i planen dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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 lasein. Vain ensimmäisen kerroksen alaosassa voi käyttää opaalilasia. Parvekkeiden pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekesivuilla tulee käyttää aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä julkisivusäleikköjen kohdilla tulee käyttää väritehosteita.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymät kahteen suuntaan.

Asuinrakennuksen liiketilan sisätilan 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.

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. Färgeffekter ska användas på balkongernas mellanväggar vid spjälverken.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Den fria höjden inomhus i affärslokalen i bostadshuset ska vara minst 4,0 meter. Utrymmet ska förses 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 framhävas med stora fönsterytor.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasader 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.

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.

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.

Piha

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunttaa. 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.

Gårdsplan

Gårdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kuntta 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.

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.

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.

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.

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.

LPA

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.

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.

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska vara minst 46 bilplatser, varav 27 för tomten 9 (Svallgränden 5) och minst 19 för tomten 13 (Svallgränden 1).

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering. Endast körvägen och bilplatser för rörelsehinder får asfalteras.

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.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
13	**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.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15652	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KUOHUKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3175	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
kl58	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**För lek och utevistelse reserverad del av område.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
jk/h	**Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.**
p	**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 parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
sr	**Suojeltava rakennus.** 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 säilymisen. Korjaus-, muutos ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** 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.
	Ostoskeskusrakennuksesta suojellaan sen Itäosa terassin tasoerojen kohdalle asti välikaide säilyttäen ja katoksen osalta välikäytävän valoaukkojen itälinjaan asti.	Den östra delen av köpcentrumbyggnaden ska skyddas upp till terrassens nivåskillnader, med bibehållande av mellanräcket, 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 filttak.
	Itäosan eteläpuolinen kioski 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

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 8.3.2023 14.44

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002504 KUOHUKUJA 1–3

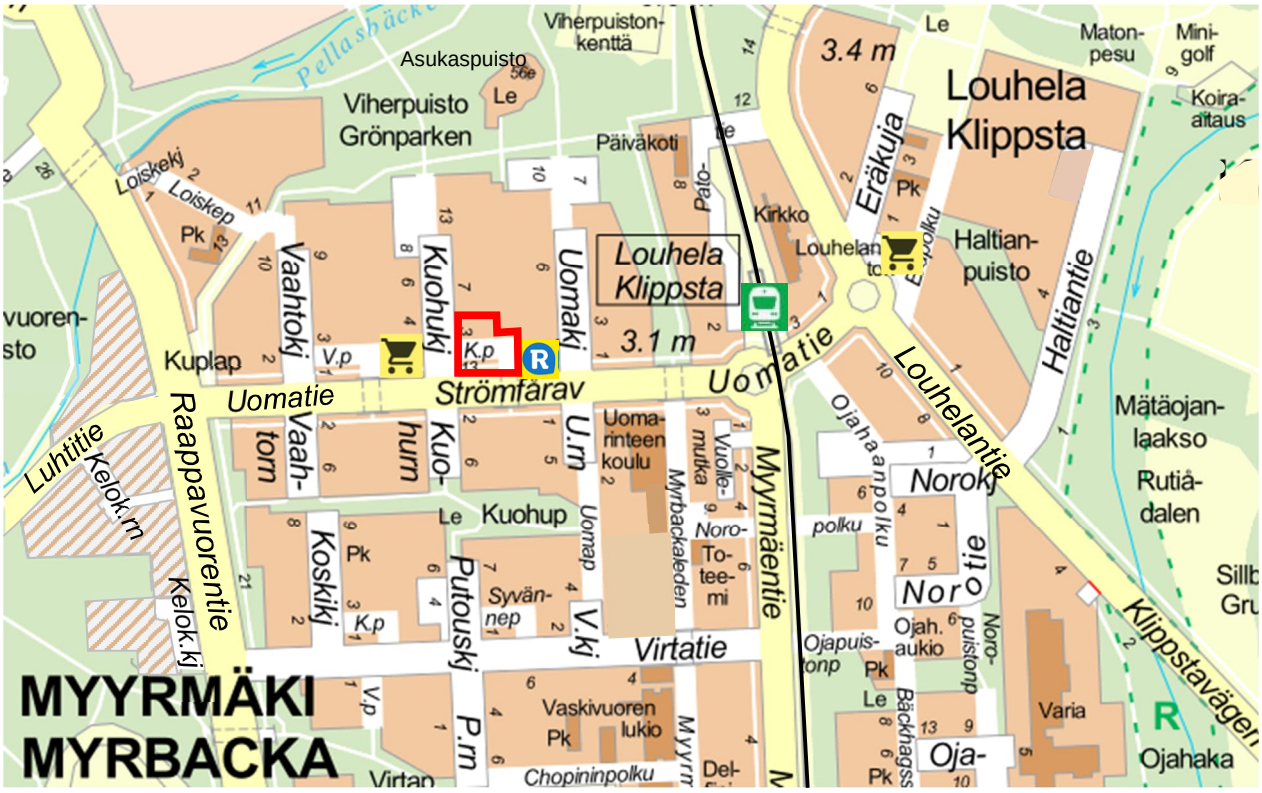
MYYRMÄKI

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 Myyrmäki
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

Sisällys

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 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.

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. Heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo. Kaava on MRL 54 §:n mukainen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi ja parempikuntoinen itäosa suojellaan.

Kuohukujan ostoskeskus on heikkokuntoinen ja katto on vuotanut. Arvokkaampi itäosa suojellaan ja sen liiketila 48 k-m2 ja varasto 71 k-m2 korjataan, mutta heikkokuntoinen 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. Aluerakentamissopimus 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 katutaiteen 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 jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta noustaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki 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 sattuneiden 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

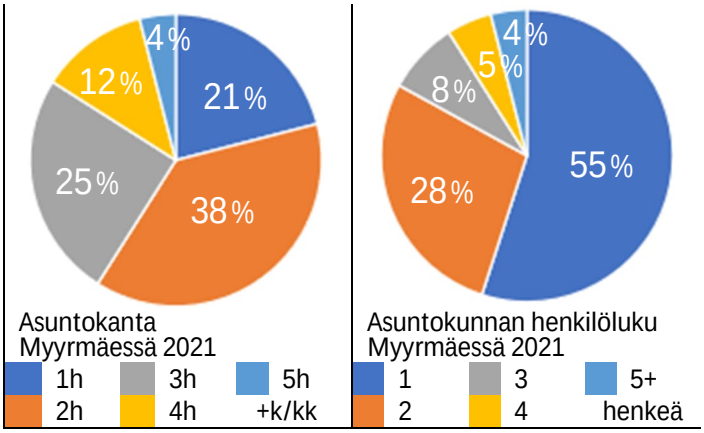
Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemäröintiin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäojaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin 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 väkirikkain 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 Myyrmannin 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 väljähköä ruutukaavakaupunkia. Ostoskeskuksen naapurissa on Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelemia kerrostaloja, joissa on punatiilipäädyt ja matalia liikesiipiä.

Kuohukujan ostoskeskus.

Uomakuja 2:n liikesiipi. TKa 6.5.2022

Uomatietä rajaavat asuinkerrostalojen punatiilipäädyt ja niihin liittyvät yksikerroksiset liiketilasiivet. 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 molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa konstruktivismia ja 1960–1970-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. 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 kuluu 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 molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasiipien, 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 taloudellis-tekniseesti 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)

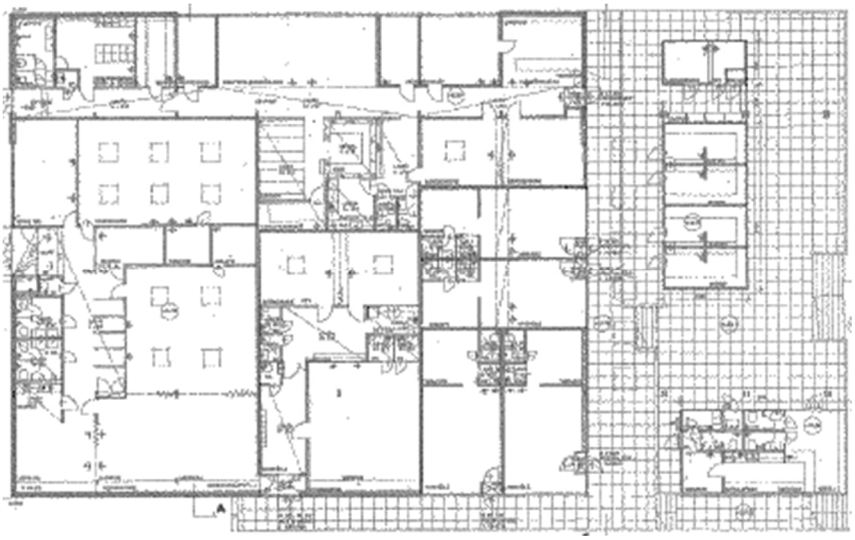
Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

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 Myyrinmäki, 3.9.2021)



Pohjapiirros.
Ilpo Hälvä 1971

Rakennuksessa on ollut alun perin isännöitsijäkonttori, kerhotila, neljä pientä myymälää, grilli ja kioski.

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: lahoa, 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 Laatua laitakaupungilla – 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 käyttötarpeiden muuttuessa.

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suureellisiin 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 jäsennelty, 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

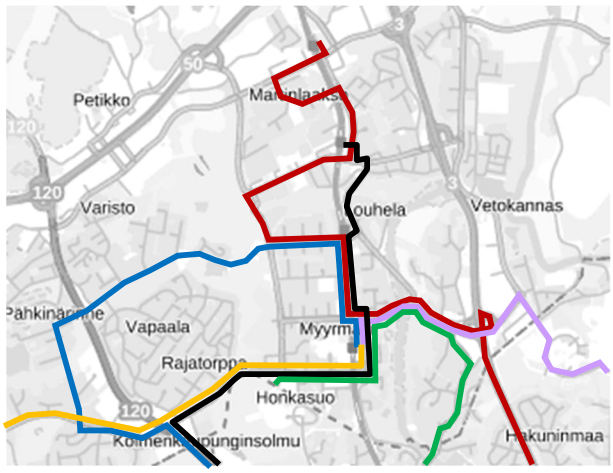
Uomatie on paikallinen kokoojakatu. Sen liikennemäärä on 4 600 ajon/vrk, ennuste 5 600 ajon/vrk ja nopeusrajoitus 40 km/h. Ennuste ei kuvaa tiettyä vuotta, vaan arvioitua liikennemäärää. Kuohukuja on lyhyt päättyvä tonttikatu, liikennemäärä 400 ajon/vrk, nopeusrajoitus 30 km/h. Uomatiellä on jalankulku- ja pyörätiet ja alikulkuja, 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 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m… +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Kaavaan on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma.

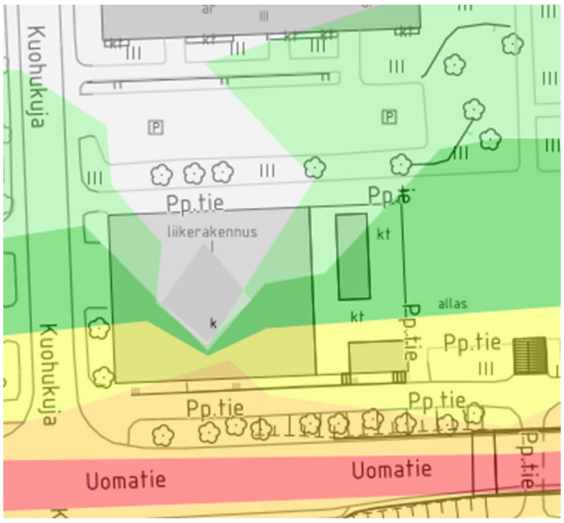
Jätevesiviemäröinti

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 jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston 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 laskeutumisvyöhyke asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tiemeluselvitys on esitetty jäljempänä s. 52. Tässä tapauksessa asuntojen ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

Tiemelutilanne 2021.

Keskiäänitaso 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; Laatua laitakaupungilla – 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 vähähiiliselle 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)

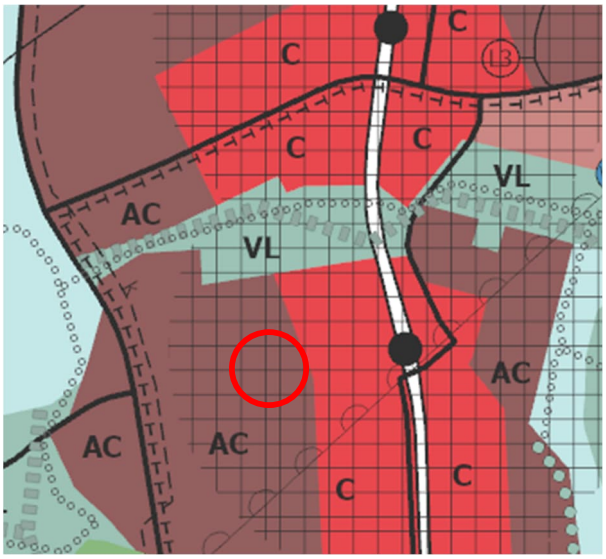
=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
Keskustatoimintojen alue, keskus.
Kaupan alue.
Viheryhteystarve.
Kaavamuutosalueen sijainti.

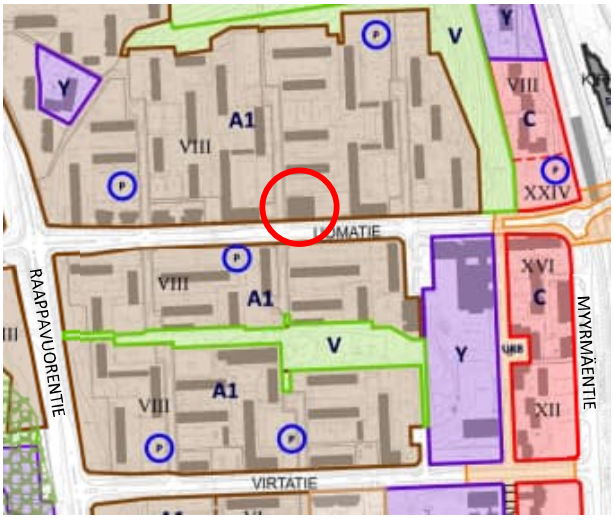
Yleiskaava

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 asuinaluetta 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.



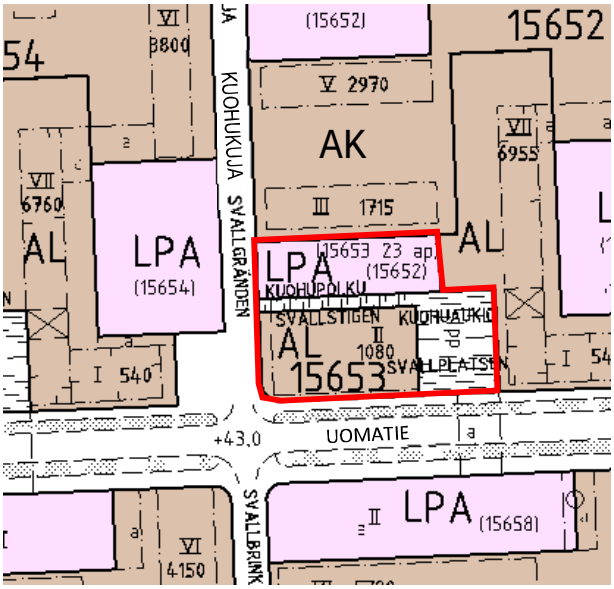
Myyrmäen kaavarunko

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 asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
URB	Urbaanin sykkeen alueet.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
P	Keskitetty pysäköinti.

Myyrmäen kaavarungon havainnekuva, ote.

Uomatien varrella kaupunkikuvaa muodostavat korkeat asuinrakennusten päädyt ja matalat liikerakennusten siivet. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.



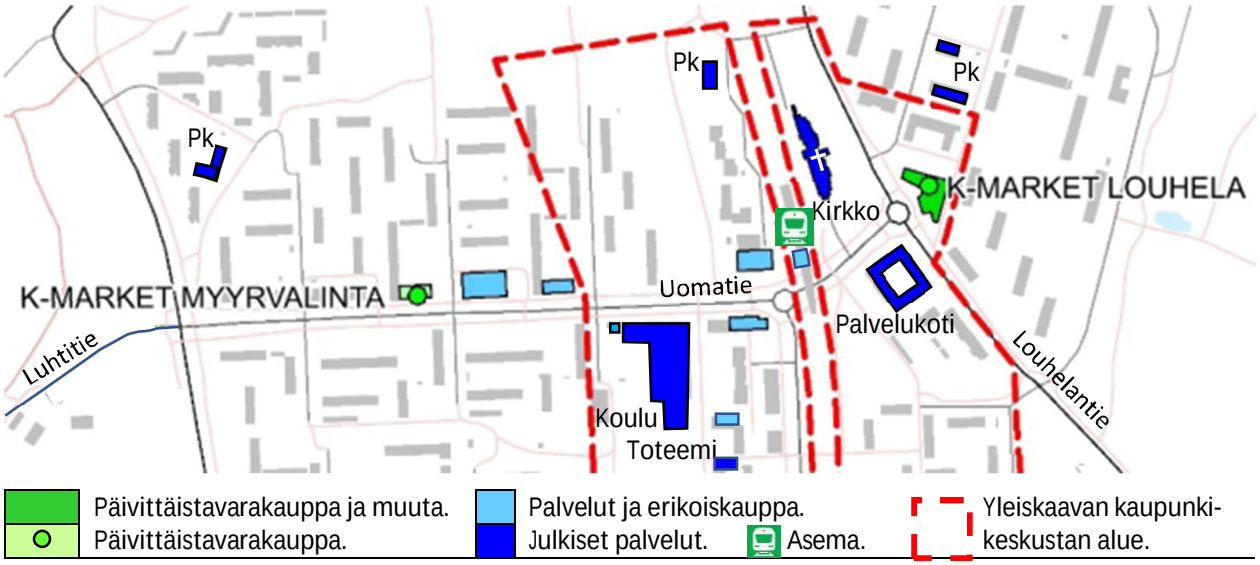
Voimassa oleva asemakaava

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 jalankulkukatu.
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*



Uomatien ja Louhelan palvelut. Wsp 2022, TKa 2023

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, kestävyyden 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 asuntokerrosalaa 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), kaupunginosan 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 koulureittä 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 alikulkujen 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 kaavamuutoksesta.

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 vilkas-liikenteinen 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 kaavamuutoksesta.

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 mustikkapaikan 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 silhuetissa 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 tilavaikutelma asuinalueeni ympäristöön säilyy sellaisenaan.”

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta ja kestävän 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 5n 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, huoneistojakaumaa 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 sijoitettuina autopaikat rajoittaisivat asuntosuunnittelua. Tontille tulee vehreä piha.

8. Yksityishenkilö, 26.4.2022
”Todellako haluatte muuttaa asuinalueen viihtyvyyttä rakentamalla sinne epäsopiva liian korkean kerrostalon. Sekä poistaa turvalliset 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 molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Yleiskaavassa alue on kestävän 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- 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 suojateistä 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 + ullakkotilat (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 huomattaviakin 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 mitää 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. Varjostusselvitys 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 hyväksyttää 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 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.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (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 kotiseutumme muuttuu Myyr Yorkiksi kaikkine lieveilmiöineen, joita nyt jo on havaittavissa ympäristössä. Yöllistä rauhan häirintää, epämääräisiä henkilöitä taloyhtiömme turvakameroissa 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 kestävän 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 lähialueen 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 vihdoin saada muutama veroeuro takaisin Myyrmäkeen hyödyntämään päivittäistä elämäämme.

Toivottavasti saamme, vihdoin 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 keskustaan.

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 virheellisest. 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 alikulkuja käytetä, ei kyllä alueella varmaankaan asu, sillä kyllä noita molempia alikulkuja 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 alikulkutunneleita 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 odotaa 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 hyväksyttää 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 pitäsi 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 suihkulähteineen, 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 alikulkuja ei pidä poistaa eikä ympäristöä muuttaa, on kai päivänselvää, 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 kaupunginmuseo 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. Kaupunginmuseon 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 myöhästyi. Myös ilmeni, että rakennuksella on vain paikallisia arvoja. Siten asemakaavoitus on aloitettu alusta alkaen uudelleen. Kaupunginmuseolta 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 asuinaluetta ja kestävän 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. Viittaan 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 kaupunkioloissa 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 hallinto-menettelyiden mukaista kommentoida nimimerkillä kaupungin asioita.”

7. Vastaus: Yleisönosastokirjoitus ja sen kirjoittaja eivät ole kaavoittajan tiedossa eikä kuulu kaava-prosessiin.

”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 kasvikattoisella 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 määrittelemiseksi. 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

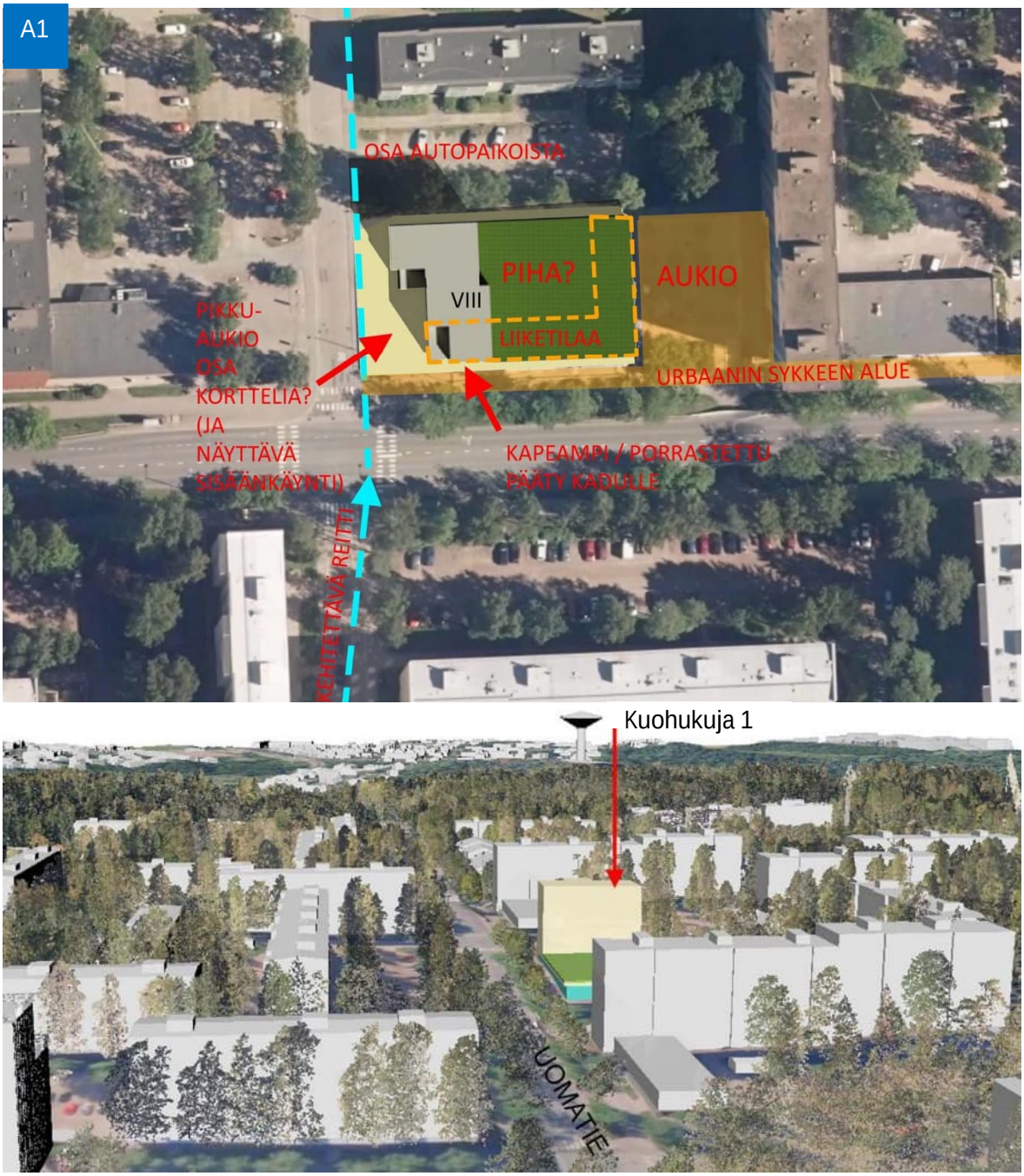
C) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan.

Vaihtoehto A, purettavan ostoskeskuksen paikalle uudisrakennus

Vaihtoehto A1

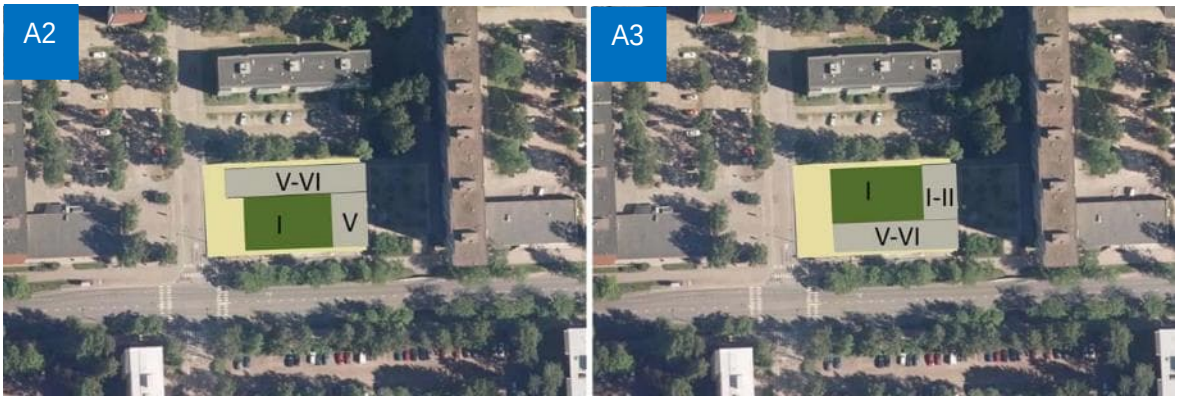
Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa sijaitseva nykyinen Kuohukujan ostoskeskus puretaan. Sen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja 1-kerroksinen liikesiipi, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolella LPA-alueella. Rakennuksen massoittelu liittyy kaupunkikuvallisesti Uomatien kokonaisuuteen, 8-kerroksisiin asuintaloihin ja niiden 1-kerroksisisiin liikesiipiin. Piha sijoittuu 1-kerroksiksen 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
Vaihtoehdon A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5–6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennusosan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myöskään istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.



Luonnokset A2 ja A3. Johanna Rajala 2018

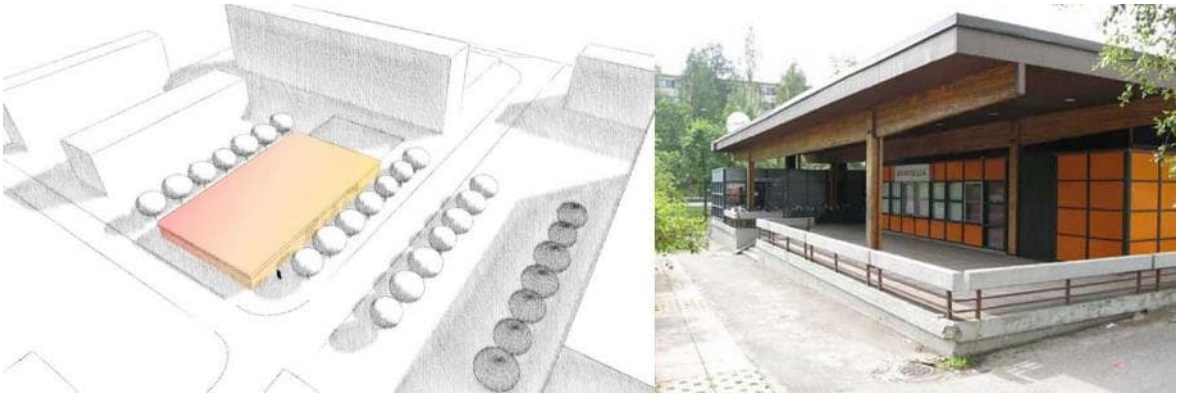
Vaihtoehto B, ostoskeskus peruskorjataan kokonaan

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä 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

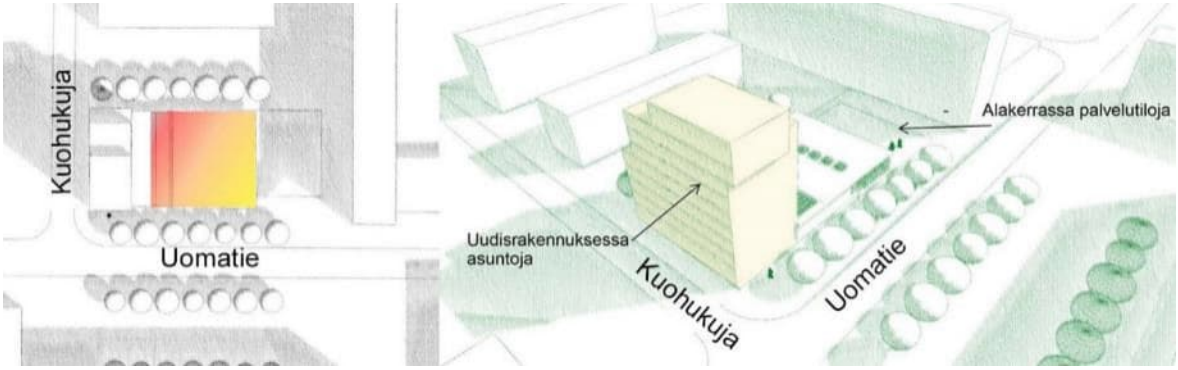
Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500 k-m2), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyisi. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

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 rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terassin 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
- terassin / 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 alakerroksessa (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 liiketilaa 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 heikkokuntoinen 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 päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan 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 kaupunkikuva 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.

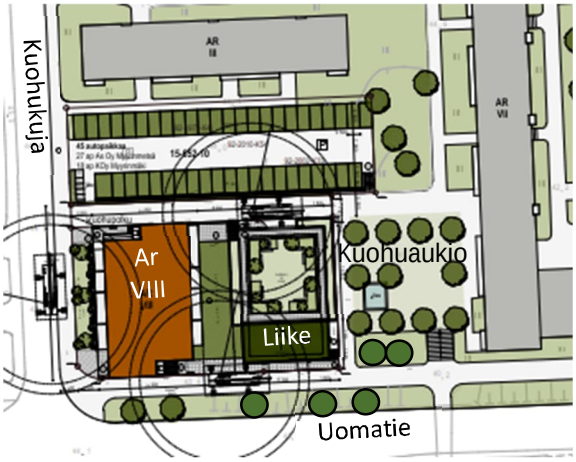
Tämän jälkeen suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon C pohjalta siten, että ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aiemmin hyväksytty asemakaavamuutos, Kv 18.5.2020

Julkisivu länteen Kuohukujalle.

Julkisivu etelään Uomatielle. Uusi liikerakennus.



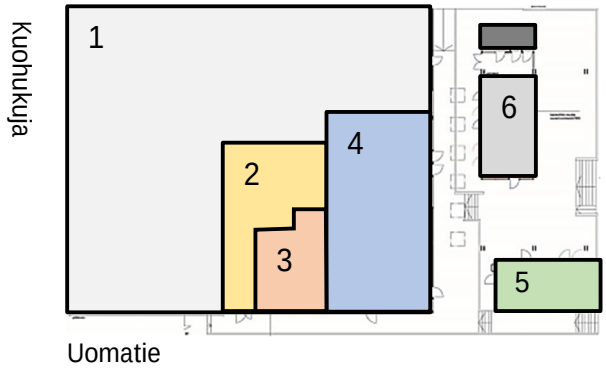
Aiemmin hyväksytty asemakaavaratkaisu, jossa ostoskeskus esitettiin purettavaksi. Pysäköintihallin päälle oli sijoitettu leikki, oleskelu, kasvikatto ja pergola. Liiketilan julkisivuissa oli käytetty vanhan ostoskeskuksen aiheita. Saunaosasto oli sijoitettu katolle. (Kv 18.5.2020)

Rakennusoikeus	3 490 k-m2, 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 Laatua 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.

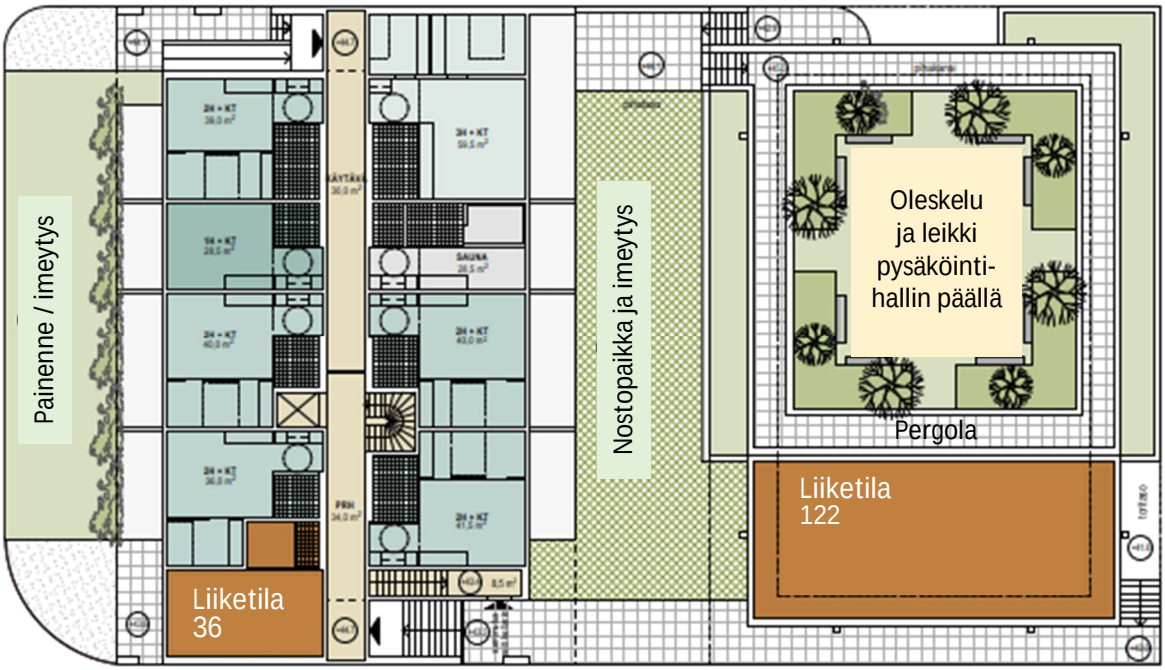
Vantaan kaupunginmuseon 30.1.2019 kaavaan 002364 antaman lausunnon mukaan ”Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään.” --- ”Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, 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 selvitetyksi, 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 liiketilaa (vanha ja uusi).

Ostoskeskuksen huonokuntoinen länsiosa puretaan. Sen tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo 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 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja sähkökaapeli sijoittuvat katualueelle. Uomatiellä katuvalaisin sijoitetaan asuinrakennuksen 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 ilmakuvaan.

Uusi asuin- ja liikerakennus huomioi ympäröivän Myyrmäen kaupunkirakenteen massoittelun 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 säleiköillä. 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 kasvikattoisella 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 hävittämiskieltoa 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 hävittämiskielto olisi lähtökohtaisesti ehdoton, eikä siihen sisälly tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut kuitenkin osoittavat, että kielto 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, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen 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. Kaavaselostuksessa 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 tosiasiassa 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 kioski säilyy liiketilana ja kun isompi kioski 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.

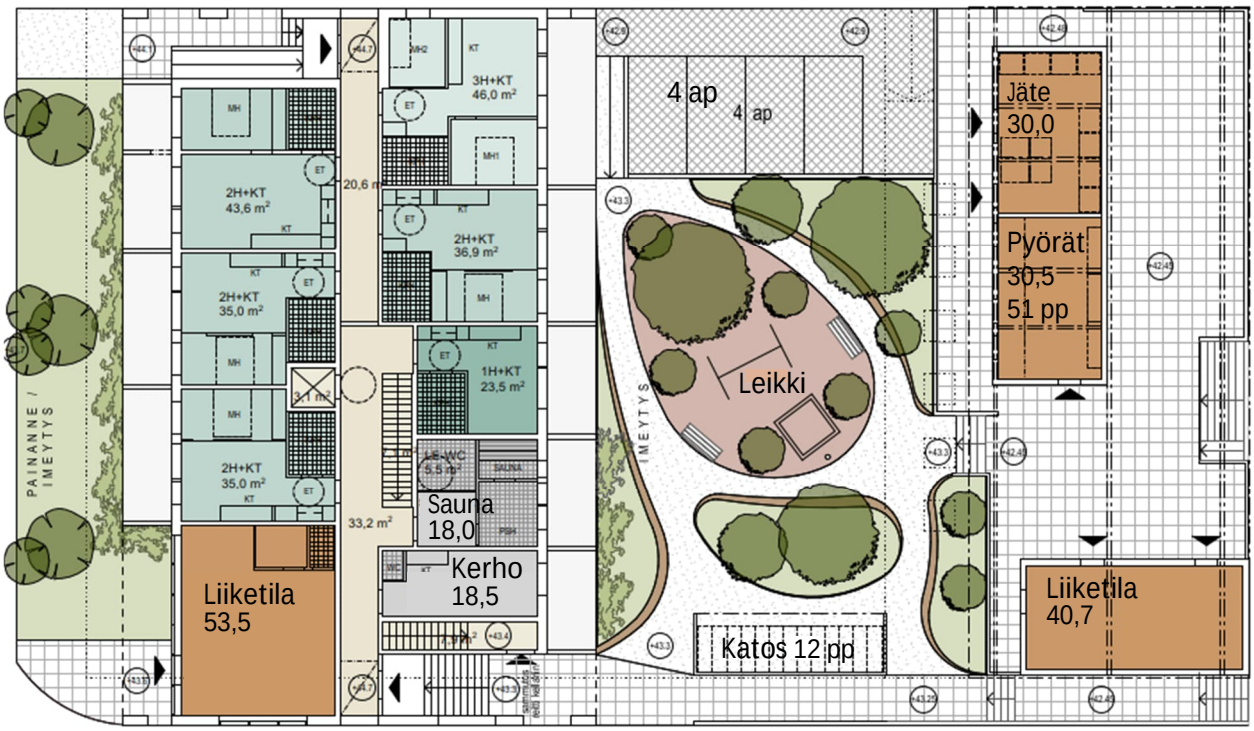
Valtakunnallisen tason arvotus kuuluu Museovirastolle. Laatua laitakaupungilla -selvitykseen sisältyvät kohteet eivät ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohteita tai kansainvälisesti Docomomon, Icomosin tai Unescon kohteita.

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 mukaiseesti 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
Ostoskeskuksen suojeltava itäosa	119	Liiketila 48 + varasto 71 k-m2
Rakennusoikeus yhteensä	3 352 k-m2	

Ostoskeskuksen 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 rakennussuojelu, yleiskaavan kestävän kasvun vyöhyke ja erinomainen joukkoliikenne: juna ja runkobussilinjat. Kuohukujalla on lisäksi liiketiloille ja vieraille lyhytaikaista pysäköintiä.

Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta 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.

Istutettava pieni puu.
Istutettavia pensaita.
Istutettavia perennoja. ja maanpeitekasveja.
Nurmikko.
Kivituhka.
Betonilaatoitus.
Leikki, turvahiekka.
Viherkatto, niittyketo.
Tukimuuri, betoni.
Reikäkiveys.
Asfaltti, katualueet.
Penkki.
LT o Lipputanko.
HL Hiekkalaatikko.
K Keinu.
+43,5 Pinnan uusi korko.
+42,16 Maanpinnan mitattu korko N2000.

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 länsiosa puretaan. Se on heikkokuntoinen eikä taloudellisteknisesti korjattavissa ja siitä vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnon vuoksi enää liiketilakäytössä. 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 kellaria eikä ullakkoa, 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 soveltuvin osin 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 viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella käytetään läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia. Siellä, missä maaperä sallii imeyttämisen, suositaan vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

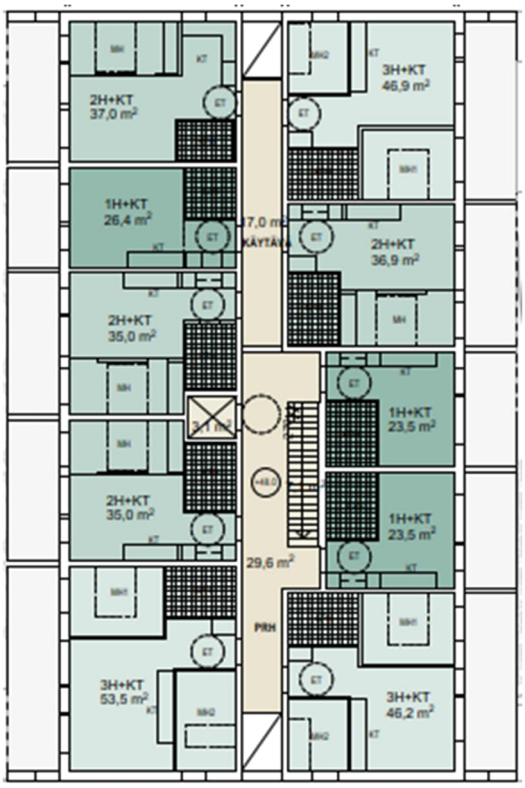
Tontin autopaikat 4 ap päällystetään nurmikiveyksellä ja ne varustetaan sähköautoille.

Tontin pinta-alamuutokset ja rasite

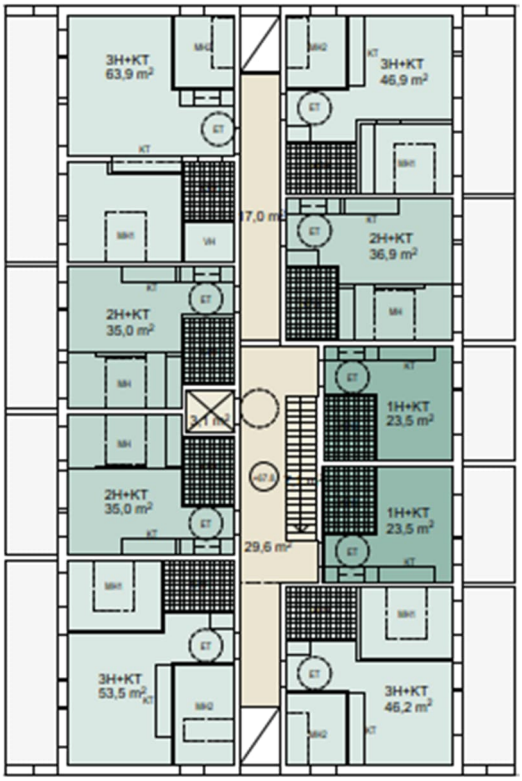
Kuohupolusta liitetään AK-tonttiin 236 m2 ja Kuohukujan katualueeseen 4 m2. Vanhasta AL-tontista muutetaan katualueeksi 27 m2 katuvalaisinta ja sähkökaapelia varten. AL-tontin pinta-ala on nyt 1 624 m2. Uuden AK-tontin pinta-ala on 1 833 m2 (muutos +209 m2). Kuohupolun paikalle jää tontille rasitteena yleinen jalankulku- ja huoltoajoyhteys Kuohuaukiolle.

LPA, autopaikkojen korttelialue

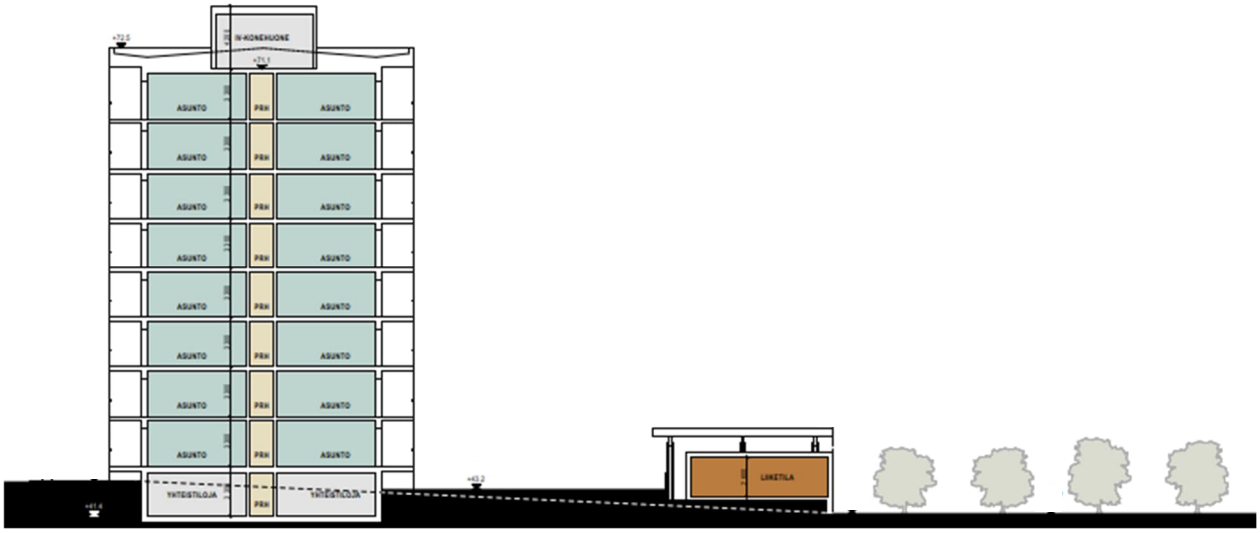
Osa uuden asuinkerrostalon pysäköinnistä 19 ap ja nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat 27 ap (asemakaavan mukaiset 1 ap / asunto) sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle LPA. Tontin etelä-rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä, paitsi liikuntaesteisten paikat ja ajotie asfaltoidaan. Katuvalaisimet ja sähkökaapelin saa sijoittaa tontille, jossa ne jo ovat.



2 – 7 kerrokset.

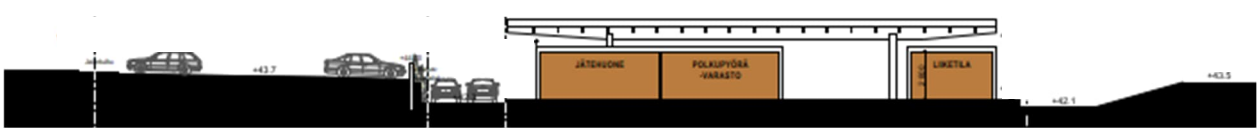


8. kerros. Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



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 tosiasiassa 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 ajoyhteytenä 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 merkkinä omasta ajastaan ja tuovat kaupunkitilaan kerroksellisuutta. Päätös teosten poistamisesta taidekokoelmasta kuuluu taidemuseolle ja poistolle tulee olla vahvat perusteet. Liiketilojen 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 kaavamuutoksesta.

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 tosiasiassa ränsistyisi (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 kioski on uusittu talotekniikan osalta siten, että se on tällä hetkellä liiketilakäytössä. Parantamalla ikkunoiden tiiveyttä ja korjaamalla muita ympäröiviä rakenteita, voidaan liiketilan käyttöikää pidentää huomattavasti nykyisestä.

Uomatien suuntaiseen kioskiin on vaihdettu tehdyn remontin yhteydessä lämpölasielementit. Lisäksi ilmanvaihto on uusittu ja tila on varustettu ilmalämpöpumpulla.

Isomman kioskin 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 kioskin takana on näkyvyydeltään ja liikepaikkana huono eikä se ole toiminut liiketilana 20 vuoteen. Kioskille olisi käyttöä pyörävarastona ja jätetilana (TKa).

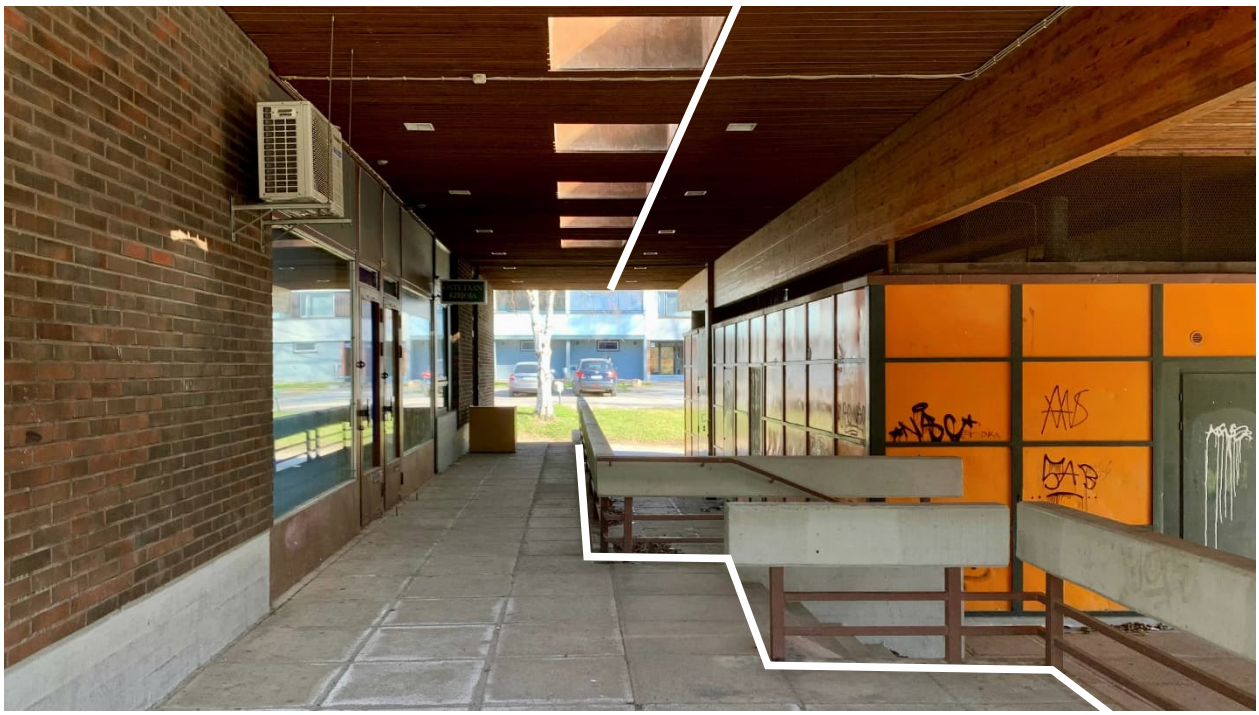
2A. Iso kioski / Vaihtoehto A / käyttö asumista palvelevana talousrakennuksena
Kioskin kunnostaminen kylmäksi varastotilaksi ei edellytä suuria korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen levyverhoukset voidaan kunnostaa tai vaihtaa uusiin nykyistä vastaaviin, ovet uusia ja sähköjärjestelmät päivittää nykymääräyksiä vastaaviksi.

Nykyinen lämmönjakohuone puretaan, koska uusi lämmönjakohuone sijoittuu uuteen asuinrakennukseen. Ilmanvaihto ja mahdollinen lämmitys eriytetään omaksi järjestelmäksi.

2B. Iso kioski / Vaihtoehto B / käyttö liiketilana
Kioskin kunnostaminen liiketilaksi edellyttää tilan varustamista uusilla taloteknisillä laitteilla ja järjestelmillä. Lämmitysjärjestelmä voidaan toteuttaa tilakohtaisella ilmalämpöpumpulla.

Rakennustekniset toimenpiteet sisältävät ikkunoiden vaihtamisen lämpölasielementeiksi, 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 tasoeroon 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 keskeisimpiä. – 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.

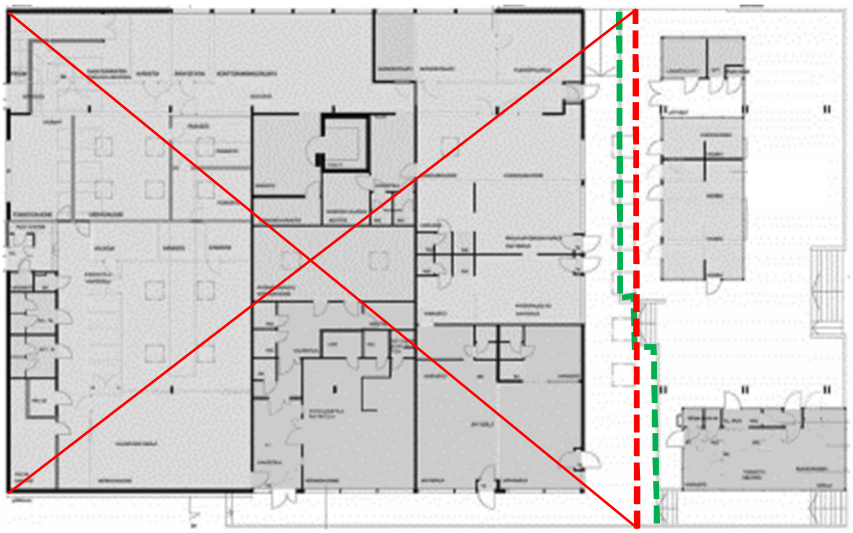
– Lämmönjakokeskus ja tekniset tilat siirretään uuteen asuinrakennukseen. Nykyisen varaston paikalle voidaan sijoittaa pyörävaja ja jätetilan paikalle uusi jätetila (TKa).

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 varteen. Siten hanke on kestävän 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 korkeatasoista arkkitehtuuria edustavalla uudisrakennuksella, joka luo alueelle uusia arvoja.



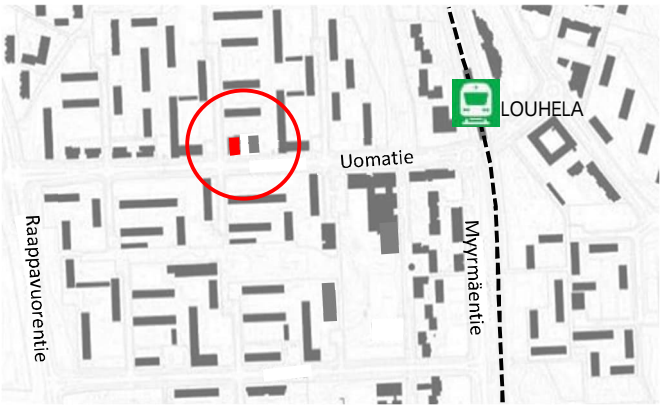
Ostoskeskuksen katkaisukohta.

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

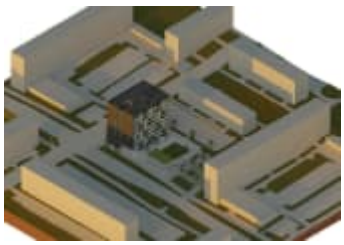
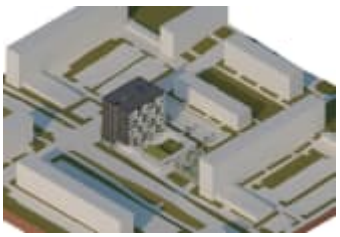
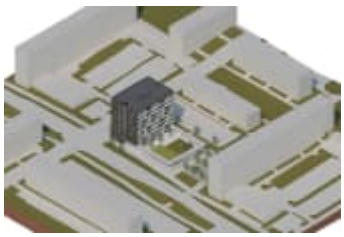
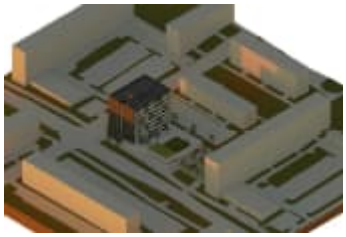
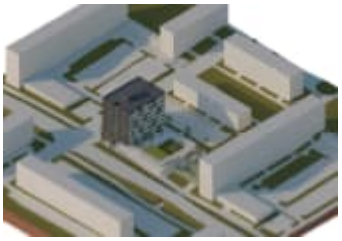
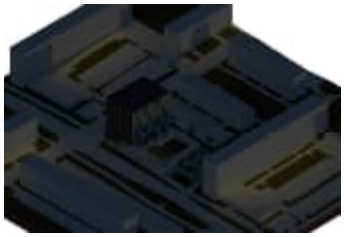
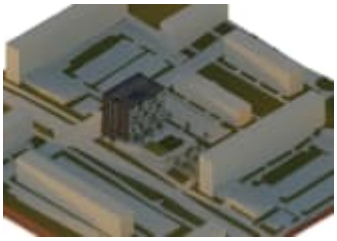
Kaavamuutos täydentää Myyrmäkeä. Rakennus sijoittuu Uomatien varrelle. Hanke edistää täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen, nykyisin avaralle paikalle.

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 asuntokantaa 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 maalis-, 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

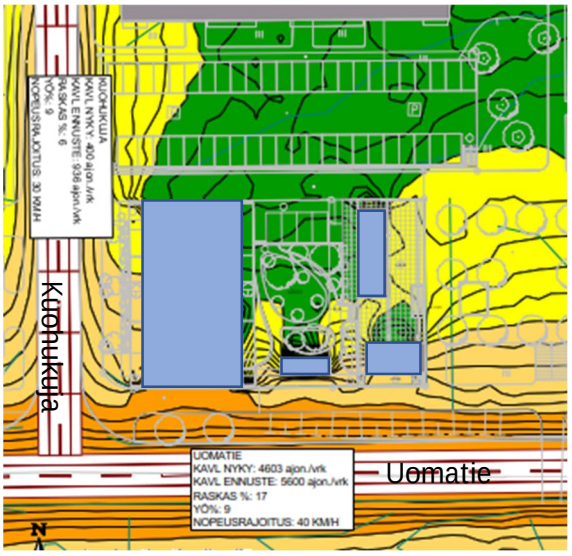
Uudet asukkaat lisäävät osaltaan Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

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 katumeluselvitys. 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 määrittyy 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)



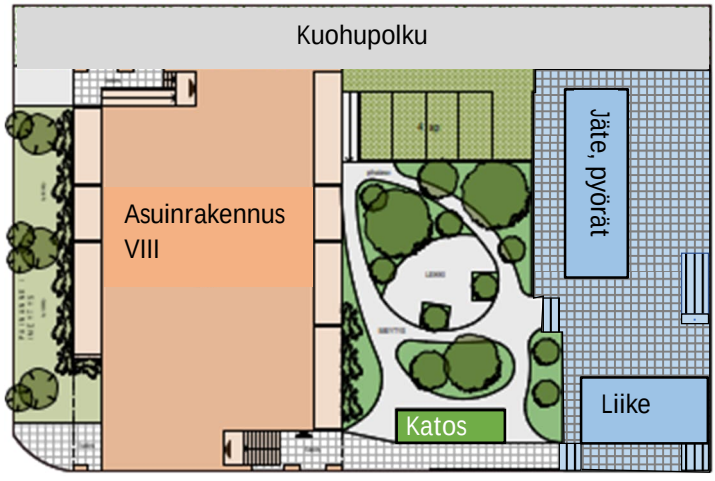
Meluntorjunta.
Keskiäänitaso Aeq, ennusteliikenne päivällä klo 7–22.

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

Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.
Sitowice 21.12.2022

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (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. *) 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 / kuntta 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

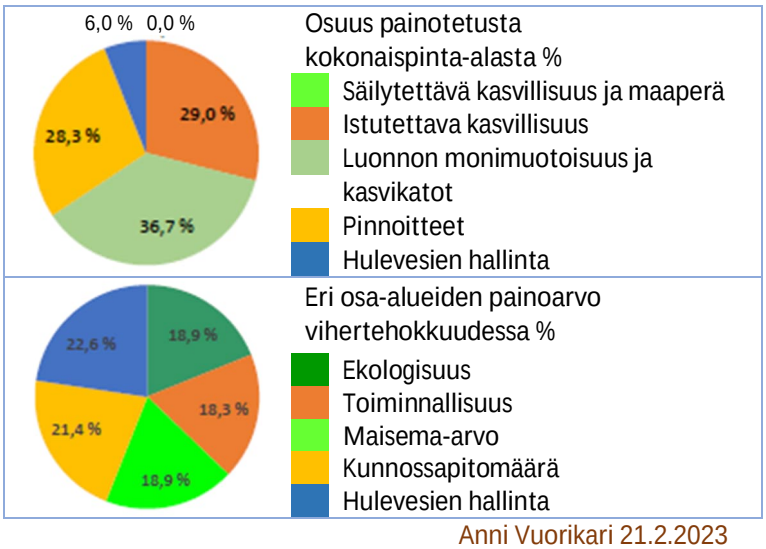
Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

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 m3	7,1
Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m3	7,1
Jää viivyttämättä m3	0,0
Esitettyjen hulevesi-ratkaisujen viivytys-tilavuus m3	7,9
Läpäisemättömän pinnan osuus %	20,0

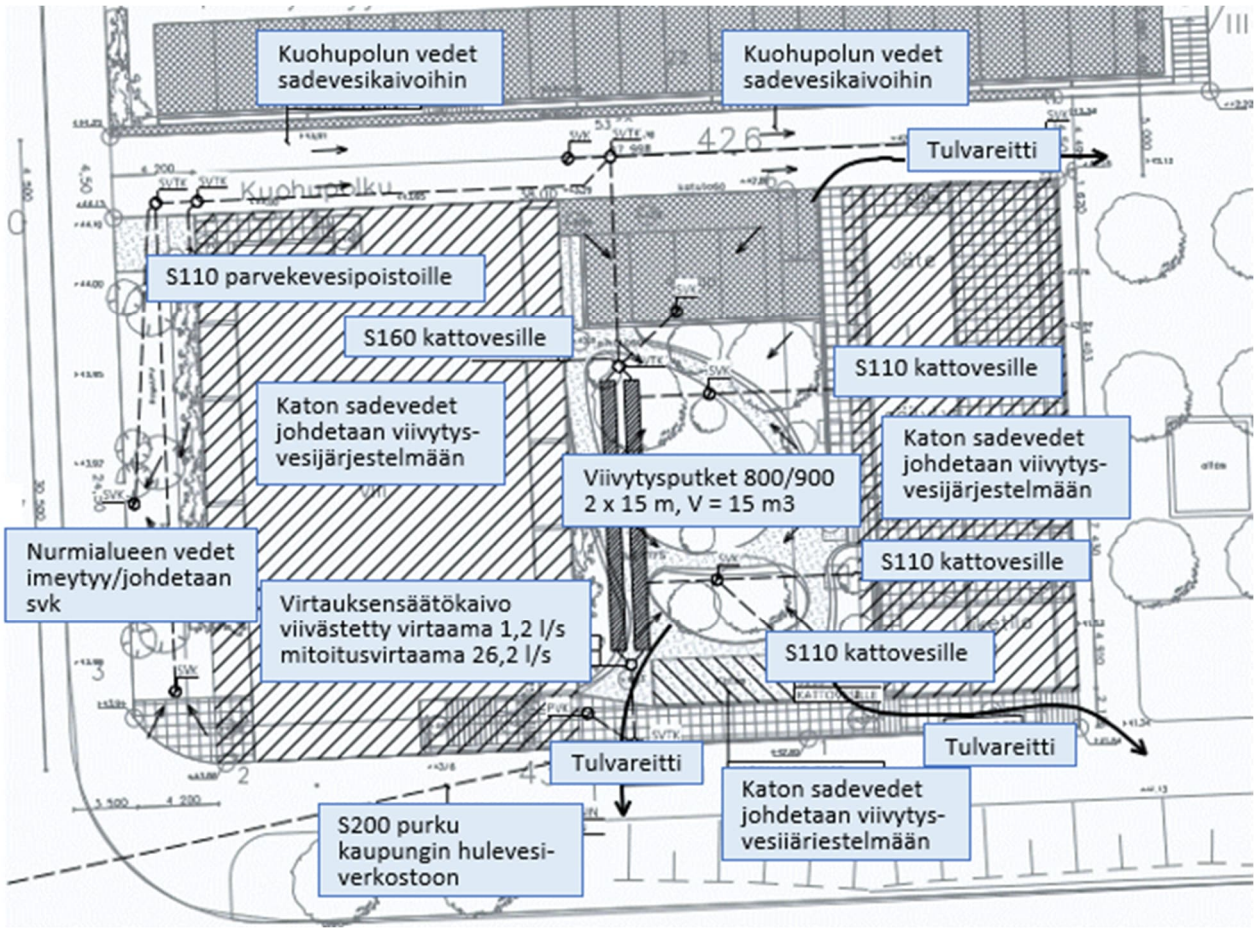


Anni Vuorikari 21.2.2023

Vihertehokkuus

Vihertehokkuuden avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Tontin vihertehokkuus-vaatimuksen 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 suositaan 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 hidastus-rakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve voidaan hoitaa viivytysputkilla.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä lisääntyy. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallinta-rakenteet 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 hetkel-lisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle 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 tarkem-mat 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 kasvihuonekaasupäästöjä, 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 liittää 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–)
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman (2022–)
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Marja Leppänen (2020)
	projektisuunnittelija	Seija Tulonen (2020)
	maisema-arkkitehti	Inka Lappalainen (2020)
Kaupunginmuseo	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)
	museoamanuenssi	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 Tiirola
	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 Ryynänen (2018)
Sitowice*	insinööri	Jani Kinnunen (2022)
	diplomi-insinööri	Anttoni Kananen (2022)

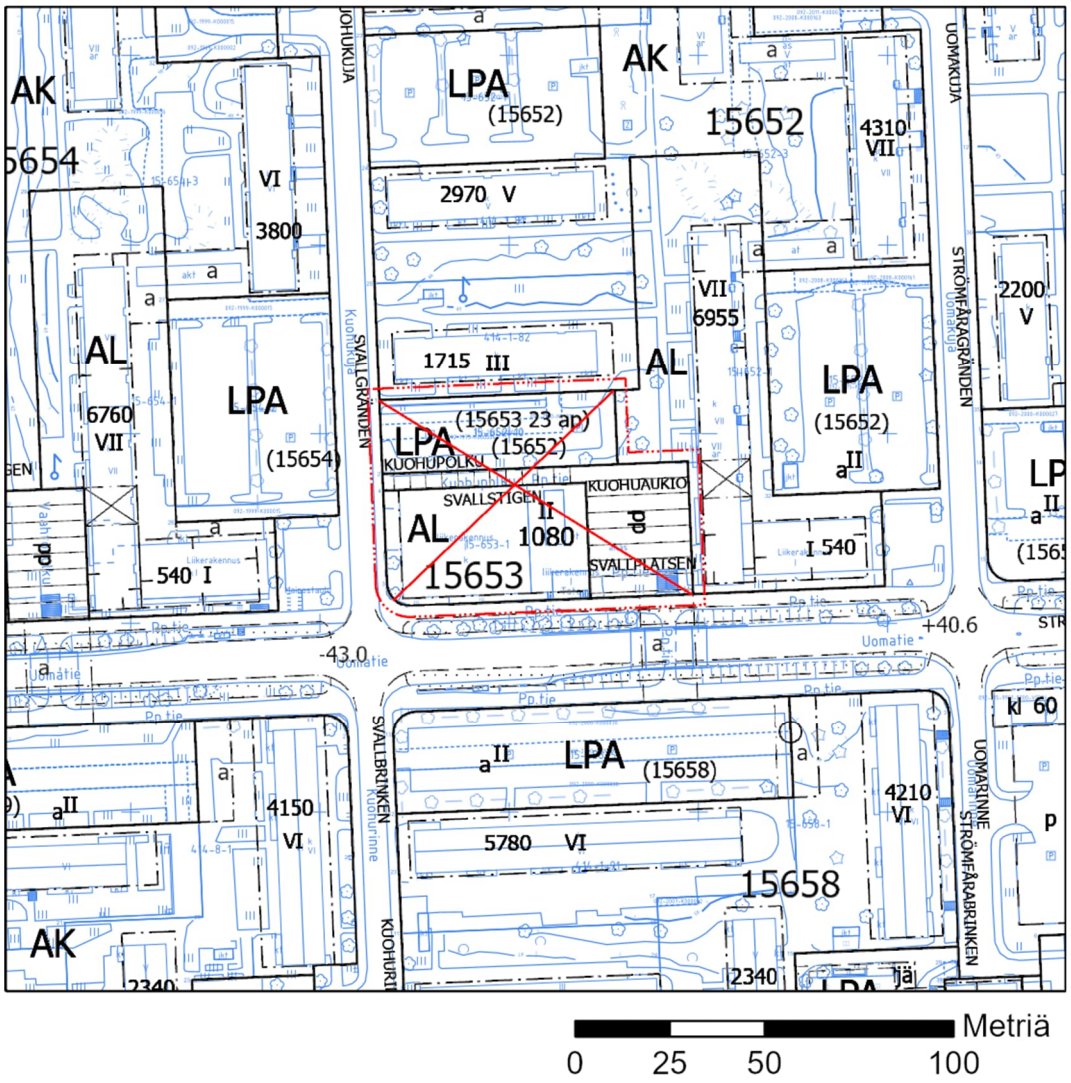
*) T2H:n konsultti. **) Kaupungin konsultti.

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

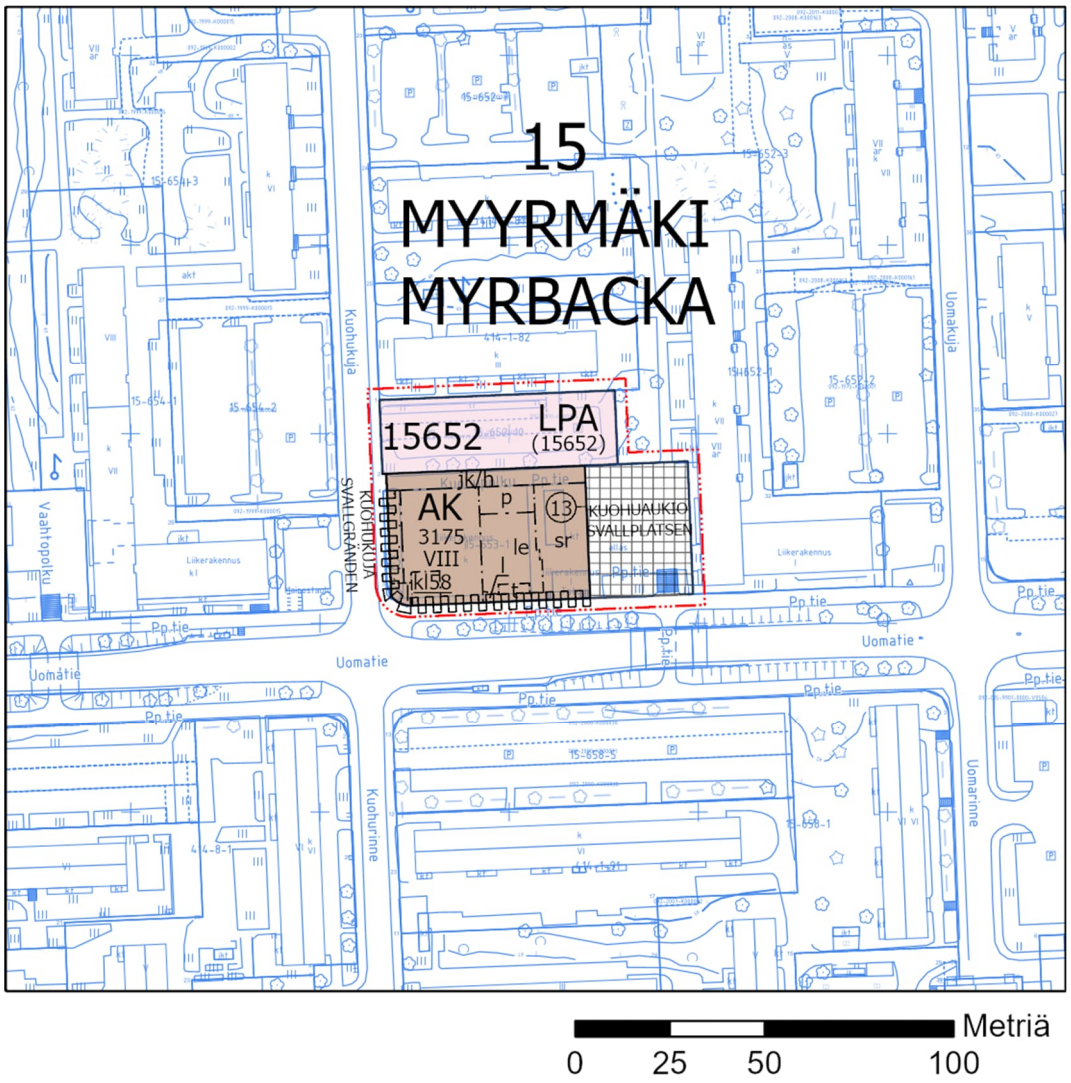
Vantaa 21.3.2023

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002504	21.3.2023

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katu- ja torialuetta.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatu- och torgområde.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus

Byggrätt

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön.

Den skyddade östra delen av köpcentret ska repareras och tas i bruk innan eller senast samtidigt som den nya bebyggelsen tas i bruk.

Liiketilan kerrosala on rakennettava.

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

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.

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 trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Kaavassa sallitut asumista palvelevien yhteistilojen ja muut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

Utöver den i planen angivna byggrätten får boende- och gemensamma utrymmen byggas upp till högst 15 %. De tillåtna gemensamhetsutrymmena och övriga tilläggsbyggrätter i planen dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Arkkitehtuuri

Arkitektur

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Bostads- och affärshuset, cykelskydd och det skyddade köpcentrumet ska bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä.

Fasadmaterial ska vara högklassigt och hållbart.

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.

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.

Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla, jotka tulee lasittaa kirkkain lasein. Vain ensimmäisen kerroksen alaosassa voi käyttää opaalilasia. Parvekkeiden pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekesivuilla tulee käyttää aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä julkisivusäleikköjen kohdilla tulee käyttää väritehosteita.

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. Färgeffekter ska användas på balkongernas mellanväggar vid spjälverken.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymät kahteen suuntaan.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Asuinrakennuksen liiketilan sisätilan 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.

Den fria höjden inomhus i affärslokalen i bostadshuset ska vara minst 4,0 meter. Utrymmet ska förses 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.

Uusissa liiketilan julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoja ja mustia kehyksiä.

Fasaderna på nya affärsutrymmet ska ha motiv som hänvisar till det gamla köpcentret: rutfönstersindelningen och svarta ramar i synfönster.

Porrashuoneiden ja porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Trapphusen och trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhävas med stora fönsterytor.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasader får inte ge ett slutet intryck.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Pyöräkatos on rakennettava Uomatietä vastaan ja se tulee kattaa kasvikatolla.

Cykelskyddet ska byggas mot Strömfåravägen och det ska täckas med växttak.

Ilmanvaihtokonehuone tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Meluntorjunta

Bullerbekämpning

Ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike- ja työtiloissa vähintään 30 dB.

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller ΔL ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs- och arbetsutrymmen minst 30 dB.

Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa.

Balkongerna och terrasserna ska inglasas.

Leikki- ja oleskelualue tulee suojata katumelulta pyöräkatoksella.

Lek- och vistelseområdet ska skyddas mot gatubuller med cykelskydd.

Piha

Gårdsplan

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunttaa. Sisäpihalla tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Gårdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kuntta som beaktar årstidernas växling. På innergården ska ta hänsyn till behoven hos brukare i olika åldrar.

Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja tulee käyttää soveltuvin osin pihan rakenteissa.

Limträbalkarna från det gamla köpcentret ska användas i gårdens konstruktioner som tillämpligt.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9, mihin ei lasketa suojeltua ostoskeskusta.

Gröneffektivitetet ska vara minst 0,9, vilket inte inkluderar ett skyddat köpcentrum.

Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.

Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.

Hulevedet

Dagvatten

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia.

Genomsläppliga beläggningar ska användas i området, förutom körförbindelsen som kan vara asfalt.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Pysäköinti

Parkering

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 23, joista tontilla vähintään 4 ja viereisellä LPA-alueella vähintään 19.

Minimiantalet bilplatser är 23, varav på tomten minst 4 och i angränsande LPA-området minst 19.

Pysäköintipaikat tulee päällystää nurmikivetyksellä ja varustaa sähköautoille.

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering och vara utrustade för elbilar.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pyöräpaikka / 30 k-m².

Minimiantalet cykelplatser är 1 cykelplats / 30 m²-vy.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Tontilla tulee olla vähintään 46 autopaikkaa, joista 27 tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja vähintään 19 tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.

På tomten ska vara minst 46 bilplatser, varav 27 för tomten 9 (Svallgränden 5) och minst 19 för tomten 13 (Svallgränden 1).

Pysäköintipaikat tulee nurmikivetyksellä. Vain ajotien ja liikuntaesteisten autopaikat saa asfaltoida.

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering. Endast körvägen och bilplatser för rörelsehinder får asfalteras.

	LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja korkoeron vaatiessa myös muille rajoille on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri.	En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och då höjdskillnaden kräver det också på övriga gränser.
	Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle enintään 0,7 metrin kaistalle.	Gatubelysning och dess kablar får placeras på sidan av tomten i en remsa som inte överstiger 0,7 meter.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.
	Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
13	**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.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15652	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KUOHUKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3175	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
kl58	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**För lek och utevistelse reserverad del av område.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
jk/h	**Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.**

p	**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 parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
sr	**Suojeltava rakennus.** 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 säilymisen. Korjaus-, muutos ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** 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.
	Ostoskeskusrakennuksesta suojellaan sen Itäosa terassin tasoerojen kohdalle asti välikaide säilyttäen ja katoksen osalta välikäytävän valoaukkojen itälinjaan asti.	Den östra delen av köpcentrumbyggnaden ska skyddas upp till terrassens nivåskillnader, med bibehållande av mellanräcket, 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 filttak.
	Itäosan eteläpuolinen kioski 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

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto 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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4029**	**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
Katuauk./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						

ASEMAKAAVAMUUTOS 002504 KUOHUKUJA 1–3, MYYRMÄKI

Kaupunginhallitus 17.4.2023 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 002504 Kuohukuja 1–3, ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 3.5. – 1.6.2023. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 **Yksityishenkilö**	Ehdotus on MRL 54 §:n vastainen ja on hylättävä. Kuitenkin mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi.	–

NRO 1
YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

”Ehdotus asemakaavan muutokseksi on lainvastainen ja se on hylättävä. Ehdotuksen toteuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vastainen, koska sillä hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen itäosan säilyttäminen ei tee kaavasta lain mukaista, koska ostoskeskus on kokonaisuus, jonka säilyminen on tärkeää. Ostoskeskusta on suojeltava nimenomaan sen paikallisten arvojen vuoksi. Nämä arvot on moneen kohtaan muutosehdotuksessa kirjattu.

Länsiosalle suunniteltu kerrostalo ei suinkaan eheytä aluetta vaan pilaa alueen hyvän kokonaisilmeen. Mikään taho ei tätä ole kannattanut. Ei ole mitään asiallisia perusteluita sille, että juuri tähän pitäisi täydennysrakentaa. Ostarin alue ei ole yleiskaavan mukaista kaupungin keskusta-aluetta, vaikka yleiskaavan selostusosassa ja muissakin kohdin näin väitetään. Lähialueen ja koko Vantaan jatkuva lisärakentaminen sekä ratikkaradan varrelle suunnitellut 60 000 lisäasukasta pudottavat pohjan esitetyiltä perusteluilta. Uusista asunnoista on vielä tuhansia myymättäkin. Mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi.

Vaikka rakennus on osaksi huonokuntoinen omistajan ja kaupungin laiminlyöntien johdosta, niin lähtökohtaisesti kunnossapitovelvollisuudesta huolehtiminen ei ole omistajalle kohtuutonta. Näin ollen asemakaavaratkaisun tulisi perustua vaihtoehdolle B.

Toistan asiassa mielipiteessäni esitetyn.”

Vastine

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 s. 13 arvioi edellisestä kaavamuutoksesta 002364, että ”Esitetyn selvityksen mukaan ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.” – Sittemmin on selvitetty, että ostoskeskuksen arvot eivät ole kansainvälisiä, kansallisia, maakunnallisia tai seudullisia vaan paikallisia.

Yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ostoskeskuksen tontti on ***kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä*** (ruudutus). Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Uusi asuintalo sijoittuu avaralle paikalle ja siten täydentää kaupunkirakennetta ja jättää naapuritaloille yhä avarat näkymät. Uomatie 15:n asuintaloon jää etäisyyttä peräti 70,3 metriä. Uusi rakennus edustaa luonnollisesti oman aikansa arkkitehtuuria. Kaupungin kasvu jatkuu tämänhetkisestä tilanteesta huolimatta, joten kaikki tontit ovat tarpeen erityisesti Myyrmäessä, jossa ***on jo nyt*** erittäin hyvä joukkoliikenne (juna ja kuusi seudullista bussirunkolinjaa) ja hyvät aluekeskustasoiset palvelut.

Muistuttaja sallii ostoskeskuksen länsiosan purkamisen, kunhan ”Mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi”. Siten muistuttajan vaatimus ostoskeskuksen kokonaan säilyttämisestä ja tulkinta MRL 54 §:n sisällöstä eivät ole ehdottomia. Eikä länsiosan suojelu olisi olennaista vaan ikkunanäkymien säilyminen. Kolmekerroksinen talo on kaikkein epätaloudellisin rakentaa hissivaatimuksen vuoksi ja se olisi Uomatien katunäkymässä matalampi kuin muut asuintalot.

Ostoskeskus muodostuu kahdesta osasta. Arvokkaampi itäosa edustaa japanilaisvaikutteista arkkitehtuuria, on parempikuntoinen ja ***kunnostettavissa asuintalohankkeen yhteydessä*** nykykäyttöön liiketilaksi, varastoksi ja jätetilaksi. Sen sijaan länsiosa on tavanomainen, pääosin kannattamattomassa ja tappiollisessa varastokäytössä ja huonokuntoinen.

Vaihtoehto B on kannattamaton ja kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuuton suhteessa länsiosan käyttöön, tuottoon, kuntoon, sijaintiin ja vain paikalliseen arvoon. Eikä vaihtoehto tuota uusia asuntoja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.

Kaavan osallistumisessa saatuihin mielipiteisiin on vastattu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

–

ASEMAKAAVAMUUTOS 002504 KUOHUKUJA 1–3, MYYRMÄKI

Kaupunginhallitus 17.4.2023 päätti pyytää tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausujat	Lausuntojen tiivistelmät	Tarkistukset
NRO 1 **Uudenmaan ELY-keskus**	Kaavamuutos huomioi ostoskeskuksen arvokkaimman osan suojelutavoitteet asianmukaisesti.	–
NRO 2 **Vantaan kaupunginmuseo**	Museo pitää itäosan säilyttämistavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tule kokonaan suojelluksi. Museo on ollut laatimassa ostoskeskuksen itäosalle suojelumääräystä. Suojelumerkintä määräyksineen on museon vaatimusten mukainen.	–

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Asemakaavamuutos huomioi Kuohukujan ostoskeskuksen arvokkaimman osan suojelutavoitteet asianmukaisesti. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaratkaisusta.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 2
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002504 Kuohukuja 1-3. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella Kuohukujan ostoskeskuksen itäosa sekä rakentaa uusi 8-kerroksinen asuin- ja liiketalo Kuohukuja 1:n tontille.

Museo on lausunut aiemmista Kuohukujan suunnitelmista 2.3.2018 päivätyssä mielipiteessään (dnro VKM/026/2018), 31.1.2019 päivätyssä lausunnossaan (dnro VKM/016/2019) sekä 28.4.2022 päivätyssä mielipiteessään (Dnro VKM/058/2022). Museo on tuonut esiin lausunnoissaan, että Kuohukujan ostoskeskuksella on todettuja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka ovat riittäviä rakennuksen suojeluperusteiksi.

Asemakaavatyössä asetettiin tavoitteeksi itäosan säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen. Museo piti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa mielipiteessään tavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tulisi kokonaan suojelluksi. Museo vaati kaavaprosessin aikana tehtäväksi selvitystä, jossa tutkittaisiin itäpäädyn rakennusosien korjattavuus, jotta osittaisen suojelun laajuus sekä tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät määräyksineen pystyttäisiin määrittelemään kaavatyön aikana.

Kaavatyön aikana on tehty korjattavuusselvitys (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, 28.2.2023), jonka perusteella todettiin, että itäpäädyn rakennuksenosat ovat korjattavissa. Museo on ollut laatimassa ostoskeskuksen itäosan rakenteille suojelumääräystä. Suojelumerkintä määräyksineen on asemakaavaselostuksessa museon vaatimusten mukainen.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue / MSI**

VD/1697/10.02.04.00/2018
MSI/MJA/NKO/JVH/VIK

Vantaaseen kuntaliitoksella Sipoon kunnan alueesta 1.1.2018 liitetylle 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 korttelia 86037 ja katualuetta, kaupunginosassa 86 Nikinmäki.

Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto.

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 asuinaluetta 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 ajoon 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.

———

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, 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.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.4-1.6.2023. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot
Nähtävilläolon (17.4-1.6.2023) aikana jätetyissä viranomaislausunnoissa (9 kpl) ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön.

Tarkistukset
Selostukseen korjattiin ajantasainen tieto maakuntakaavasta Uudenmaan liiton lausunnon mukaisesti. Teknisenä korjauksena kaavan suomenkielinen nimi on muutettu muotoon Nikinmäen liitosalue. Kaavakarttaan- ja merkintöihin on tehty teknisiä tarkistuksia: rakennusalan ja istutettavan alueen osan päällekkäiset viivat on korjattu ja kaavamerkinnöistä on poistettu ajomerkintä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 860900, 86 Nikinmäki / Nikinmäen liitosalue.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023
- Asemakaavan selostus 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

860900

Päiväys
Datum

15.8.2023

Vantaan kaupunki

NIKINMÄEN LIITOSALUE

Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI

Vanda stad

NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING

Stadsdel 86, NISSBACKA

Asemakaava
Osa korttelia 86037 ja katualuetta.

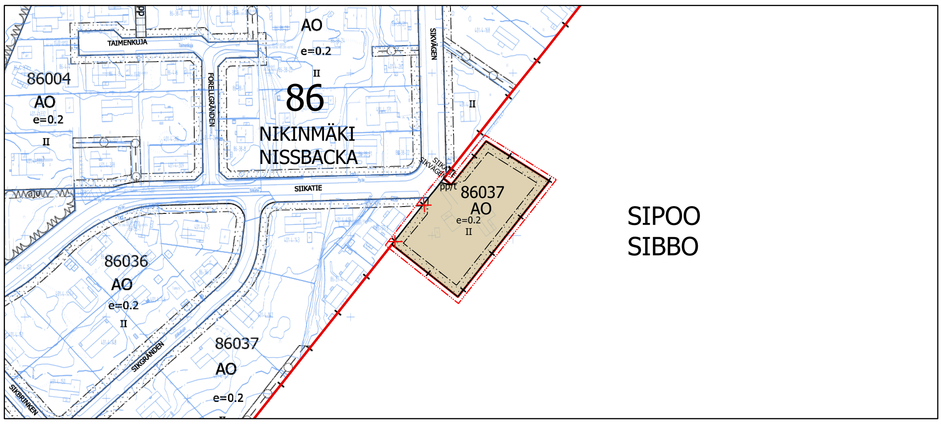
Asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan siirto.

1:2000

Detaljplan
Del av kvarteret 86037 och gatuområde.

Ändring av detaljplan
Överföringen av grannskapet.

1:2000



	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.	På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.
	Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelelvia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.	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.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.	Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.
	Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.	På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto	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 kerrosalan 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.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 1.8.2023 9.33

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

860900 NIKINMÄEN LIITOSALUE

NIKINMÄKI

Havainnekuva rakennusoikeuden määrästä, Vantaan kaupunki. Vantaan ja Sipoon raja suuntaa antavasti punaisella esitettynä. Kaavan mahdollistamat pientalot tummakattoisina esitettynä, kaavarajaus sinisellä värillä.

Asemakaavan ja -muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 860900. Selostusta on tarkistettu 15.8.2023. Kaavoitus on tullut vireille 17.6.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava
Osa korttelia 86037 ja katualuetta

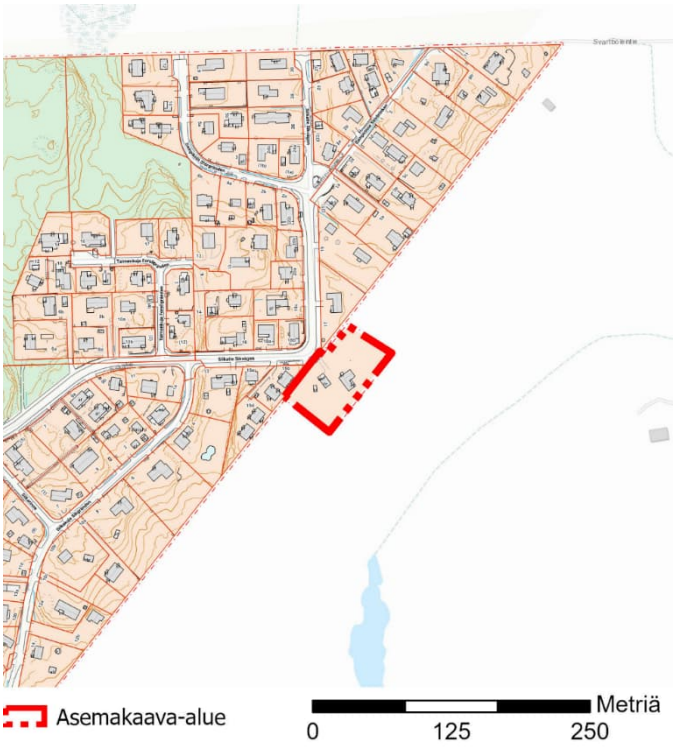
Asemakaavan muutos:

Kaupunginosan rajan siirto.
Kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, korttelissa numero 86037.

Kuntaliitoksella Sipoosta Vantaaseen 1.1.2018 liitetylle kiinteistölle, osoitteeseen Siikatie 15 c tehdään asemakaava ja katujärjestelyjä. Asemakaava mahdollistaa 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.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin 9kpl. Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisiä tarkistuksia.

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 ... 13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 14
4. Asemakaavan kuvaus ... 14
4.1 Kaavan rakenne ... 14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 14
4.3 Aluevaraukset ... 15
4.4 Kaavan vaikutukset ... 15
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 17
4.6 Nimistö ... 17
5. Asemakaavan toteutus ... 17
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 18
7. Asemakaavan seurantalomake ... 19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 21

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 m² 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 m2.

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

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 ostanut osuuskunta Toimela lohkoi ja myi tontteja alueella. Nikinmäessä on vakituisen asutuksen lisäksi 1920-luvulta lähtien ollut helsinkiläisten kesäasuntoja. Vapaa-ajan asuntoja alueella ei tänä päivänä 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 metsätyyppinä Pohjois-Nikinmäessä on kuusivaltainen mustikkatyypin metsä.

Kaava-alue käsittää pientaloalueen, viljelysmaan ja osittain avohakatun 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 (https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset).

Yhdyskuntarakenne, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Nikinmäki on väljä, vehreä ja omakotivaltainen kaupunginosa. Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen ja Sipoon puolen 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 Kestinmäestä 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

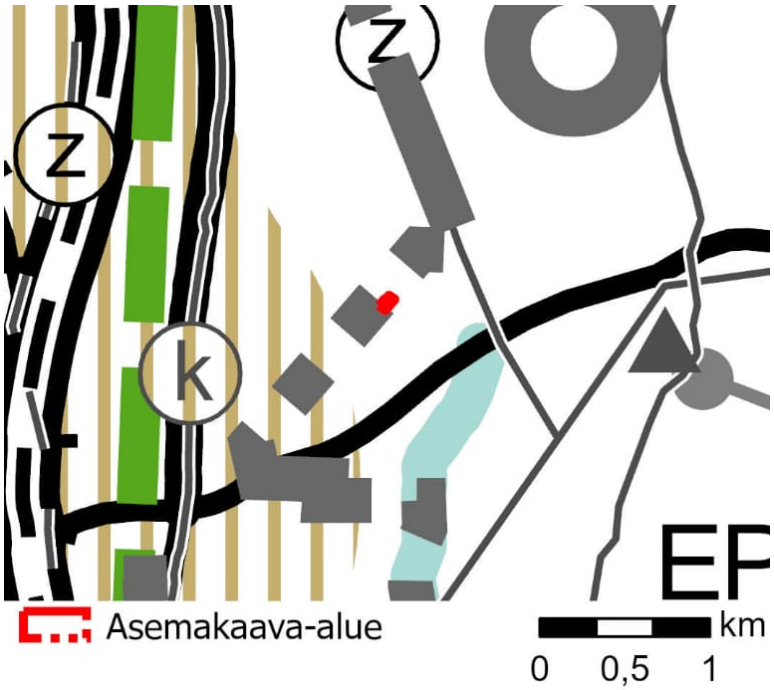
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastonmuutoksen 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 kehittämiselle.
- 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 riittävyydestä 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).

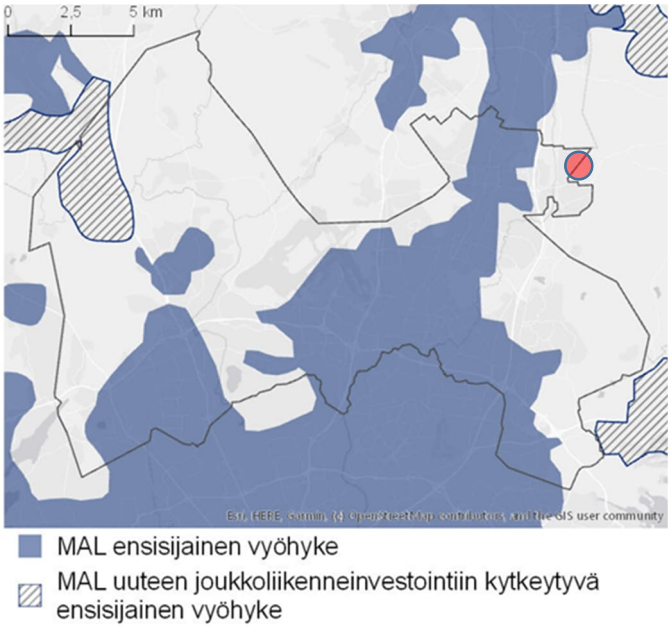
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: Asemakaava-alueen sijainti punaisella värillä Uudenmaan maakuntakaavassa. Asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen (ruskea pystyviivoitus) sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Asemakaava on maakuntakaavan

mukainen. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava-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 sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet.

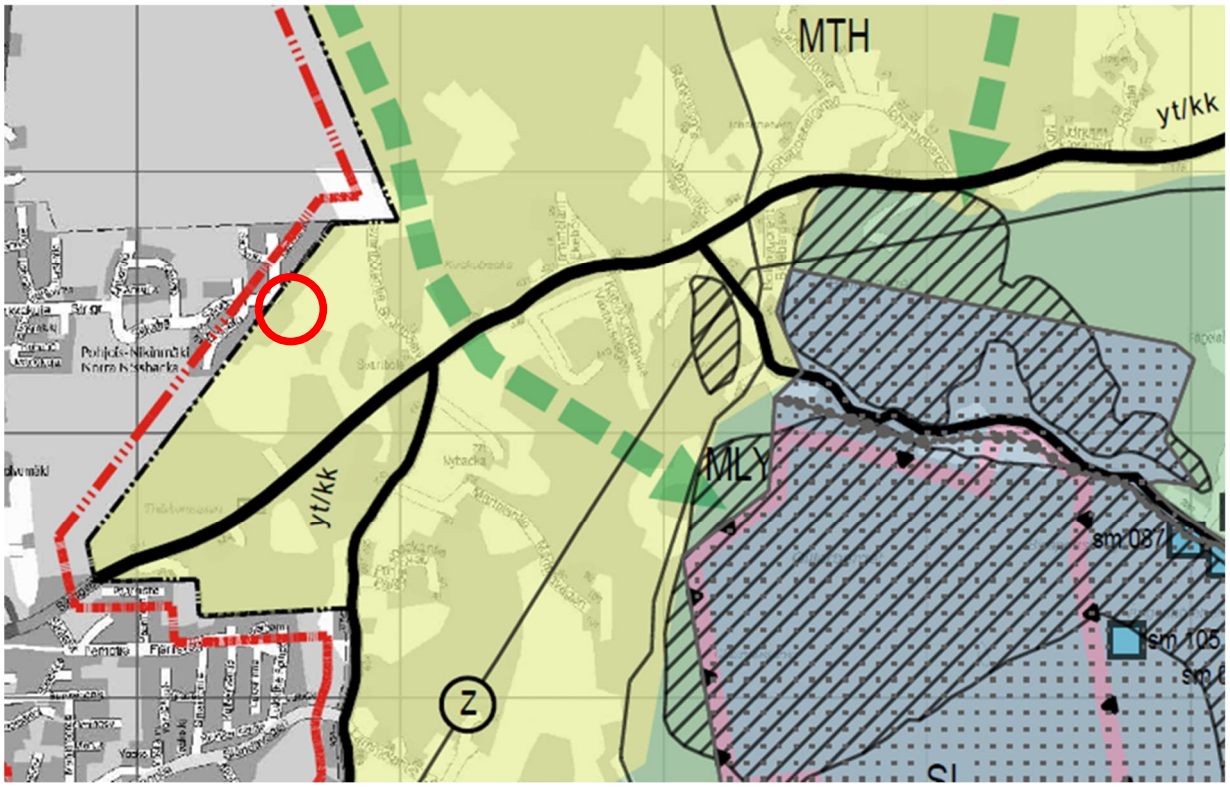
Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Kaavan ja kaavamuutoksen sijainti on osoitettu punaisella pallolla.

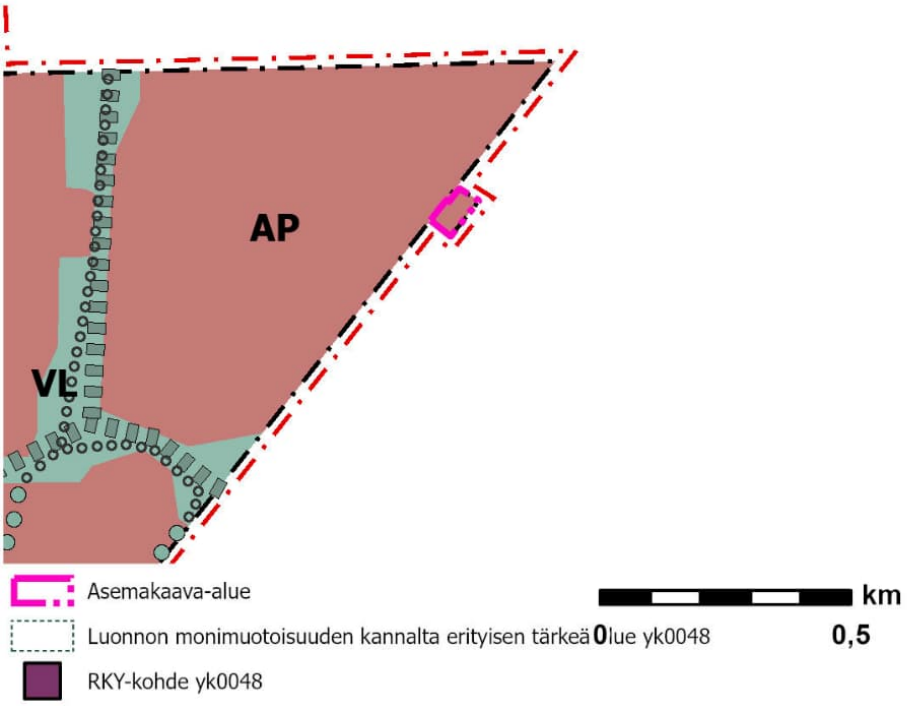
Yleiskaava

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-asemakaavasta, 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 asukaslehdessä/ 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 kaavamerkinnöin.*

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 muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. 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 kaupunginmuseon 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 tontinosan suojaan.*

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausunnot (10 kpl) pyydettiin 1.6.2023 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Elisa Oyj:ltä, Vantaan Energialta, HSY:ltä, Sipoon kunnalta, Tukesilta, Fingridiltä, Pelastuslaitokselta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausuntoja jätettiin 9 kpl.

- *HSY toteaa* lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.
- *Vantaan kaupunginmuseo toteaa,* Alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. *Vantaan Energialla* ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.
- *HSL:llä* ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.
- *Tukesilla* ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.
- *Sipoon kunta* ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen.
- *ELY-keskuksella* ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.
- Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.
- *Uudenmaan liitto* ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.
  → Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.
- *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä* ei ole huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
  Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Asemakaavamuutoksen suomenkielinen nimi on korjattu muotoon *Nikinmäen* liitosalue, joka on aiempaa *Nikinmäki liitosalue* -nimeä paremmin yleiskielen mukainen. Kaavakarttaan- ja merkintöihin on tehty

teknisiä tarkistuksia: rakennusalan ja istutettavan alueen osan päällekkäiset viivat on korjattu ja kaavamerkinnöistä on poistettu ajomerkintä.

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 lounaispäähän.

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

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 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, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

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. Pysäköinnin 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 hiilidioksidia ja lisää terveysvaikutuksia. Kaavan mukaiset uudet pientalot täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Enemmän tietoa vihertehokkuudesta löytyy seuraavasta osoitteesta: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/asemakaavoitus/vihertehokkuus.

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.

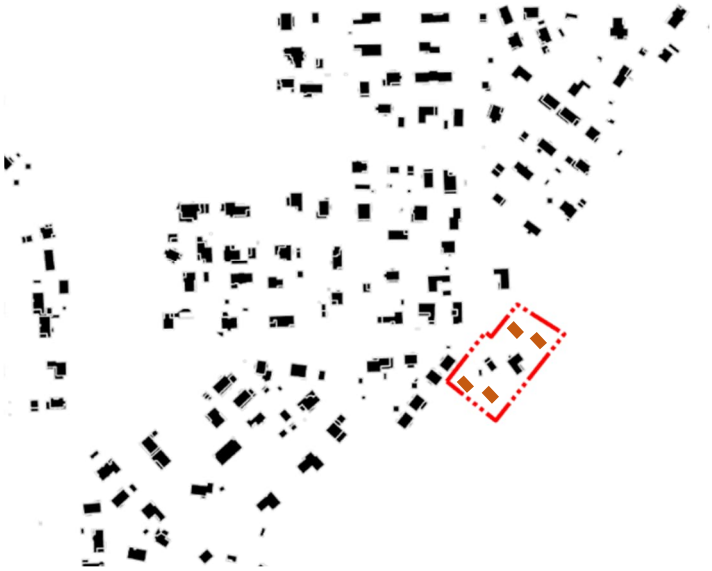
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos 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 pientaloalue on syntynyt Lahdentiehen rajoittuville rinteille ja rakennuskaavan mukaan siltä itään päin johtavan Silakkakuja - Siikatie -kokoojakadun ympärille. Alueella on päiväkoti ja supermarket. laajat sisäiset metsäalueet tekevät alueesta luonnonläheisen. Keravan ja Sipoon puolella on joitakin Niki-



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 esitettynä.

mäkeen 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 viemärilinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuoltopalvelut. 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.

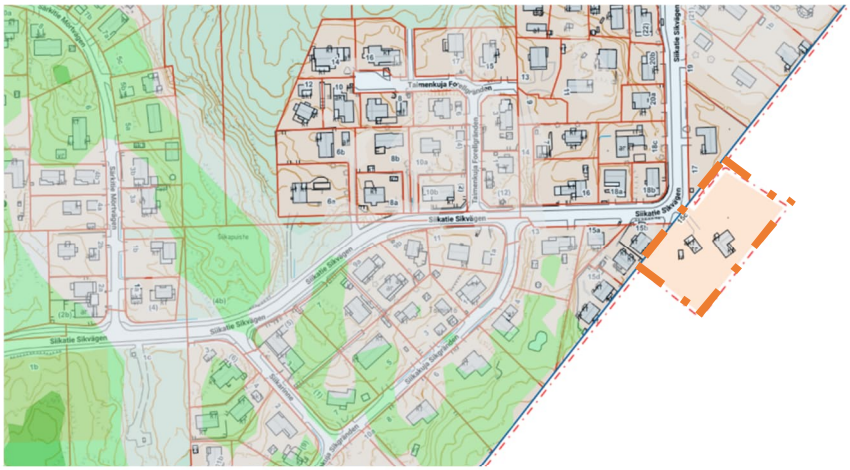
Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen.

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

yhdyskuntarakennetta 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, 15. päivänä elokuuta 2023

Jukka-Veli Heikka	Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti	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
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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						

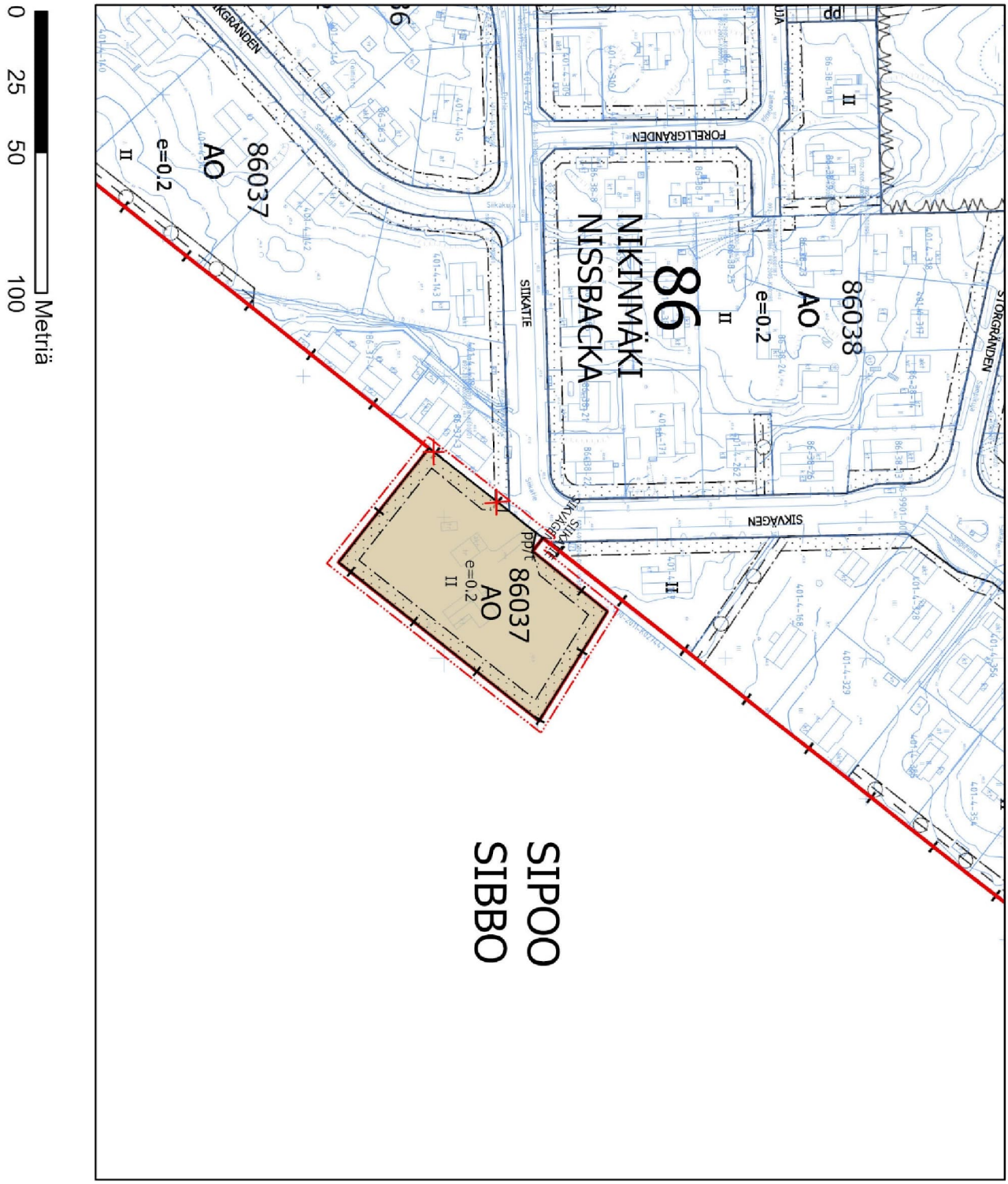
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4330**	**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	Päiväys Datum
860900	15.8.2023

Vantaan kaupunki

NIKINMÄEN LIITOSALUE

Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI

Vanda stad

NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING

Stadsdel 86, NISSBACKA

Asemakaava
Osa korttelia 86037 ja katualuetta.

Detaljplan
Del av kvarteret 86037 och gatuområde.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosan rajan siirto.

Ändring av detaljplan
Överföringen av grannskapet.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.	På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.
	Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m2 autosuojia ja asumista palvelelvia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.	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.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.	Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.
	Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.	På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser/bostad

-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—x—x—	**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 kerrosalan 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.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / MJA, J-VH

Kaupunginhallitus.17.4.2023 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 860900**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 9 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSY	HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.	
NRO 2 Vantaan kaupunginmuseo	Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.	
NRO 3 HSL	HSL:llä ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.	
NRO 4 Tukes	Tukesilla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.	

NRO 5 Sipoon kunta	Sipoon kunta ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen.	
NRO 6 ELY-keskus	Ei huomauttamista kaavaehdotukseen.	
NRO 7 Fingrid	Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	
NRO 8 Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.	Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.
NRO 9 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää	

	siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	

NRO 1

HSY
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.
Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon**.**

NRO 2

Vantaan kaupunginmuseo
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta - ja muutoksesta 860900, Nikinmäki liitosalue. Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on liittää kaava-alue osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, sekä mahdollistaa sinne arviolta neljän uuden pientalon rakentaminen (tontin käytön tehokkuus e=0,2 sama kuin lähialueilla).

Museo on lausunut mielipiteensä kaavasta 30.6.2021 päivätyssä lausunnossaan (dnro VKM/115/2021). Mielipiteessä todettiin, että 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 kaupunginmuseon rakennusperinnön inventoinneissa.

Asemakaavaselostukseen on liitetty selostus rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä uudisrakentamisen vaikutuksista ympäristöön. Selostuksessa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennus, joka on 1980-luvulla rakennettu aumakattoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen yksikerroksinen pientalo.

Alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa
kaavamuutoksesta

NRO 3

HSL

Lausunto:
Lausunto Nikinmäen liitosalueesta, asemakaava nro 860900

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Nikinmäen liitosalueen asemakaavaehdotuksesta.

NRO 4

Tukes

Lausunto:
Hei,
Tukesilla ei ole lausuttavaa ko. asiassa. Asemakaavamuutosalueen lähistöllä ei sijaitse Tukesin valvontakohteita (kemikaalilaitoksia).

NRO 5

Sipoon kunta

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstä! Sipoon kunta ei anna lausuntoa koskien Asemakaava 860900 Nikinmäki liitosalue.

NRO 6

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavasta, joka koskee Nikinmäen kuntaliitosalueen asemakaavaa (nro 860900). Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahqlvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

NRO 7

Fingrid Oyj

Lausunto:
Kiitokset yhteydenotosta. Tiedoksi: Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

NRO 8

Uudenmaan liitto

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastine:
Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.

NRO 9

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Lausunto:
Sähköverkot:
Ei huomauttamista.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:
Ei huomautettavaa.
Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.

12 § Rakennuskiellon jatkaminen / 90103R Kivistön asemakorttelit / MSI

VD/4541/10.02.06/2023
MSI/KZU/VIK

Kivistön asemakortteleiden alueelle jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233100 laatimista varten. Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella pyritään varmistamaan Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteiden toteutuminen kestävän ja laadukkaan kaupungin varmistamiseksi. Alueella on ollut 24.5.2021 lähtien voimassa rakennuskielto (90103R), joka päättyi 24.5.2023.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan.

Kivistön asemakortteleiden rakennuskieltoalue nro 90103R
Vantaan kaupungin tavoite on kehittää Kivistön asemakortteleiden aluetta keskeisiksi palvelukortteleiksi, joissa julkiset ja kaupalliset palvelut limittyvät toimitila- ja asuntorakentamiseen luontevasti. Asemakortteleiden alue rajautuu kehäradan eteläpuolelle; Hämeenlinnanväylän, Tikkurilantien ja Keimolantien väliin. Kivistön asemakortteleiden suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä sekä Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteet:

- kävelijä aina ensin,
- jokaisen korttelin läpimitta on enintään 100 metriä,
- jokainen kortteli on hybridi,
- jokainen kortteli muodostuu erilaisia rakennuksista,
- jokainen katto on käytössä,
- jokaisesta ikkunasta näkyy puu,
- luontoretkellä Kivistön keskustassa,
- Kivistön keskustassa ruoka kasvaa kaikkialla,
- Kivistö on värikäs kaikilla tasoilla ja
- Kivistössä luodaan kestävät puitteet elämiselle.

Alueen asemakaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan vuoteen 2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoa 90103R asemakaavan muuttamiseksi liitekarttaan rajatulla alueella 24.5.2025 saakka,
b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Rakennuskieltoaluekartta: 90103R Kivistön asemakorttelit

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

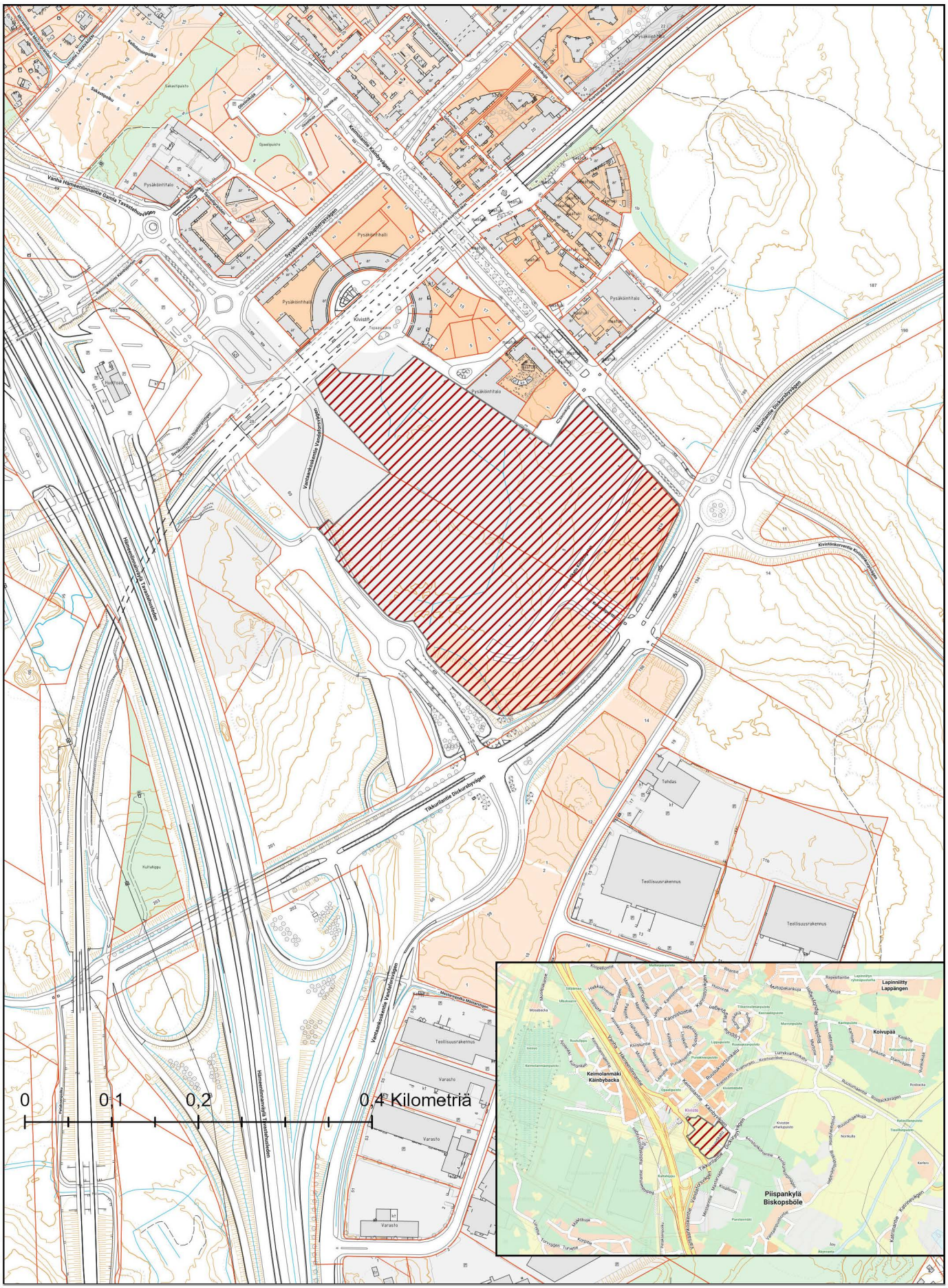
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennuskiellon jatkaminen asemakaavan laatimista varten:

90103R Kivistön asemakorttelit
15.8.2023

Kaupunkirakenne ja ympäristö



13 § Toiminta-avustuksen myöntäminen Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus Oy:lle ajalle 1.1.-31.12.2023 / MSI

VD/2587/02.03.00.02/2023
MSI/KHI

Esitetään, että Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle myönnetään yhtiön toimintaa koskevan pääkaupunkiseudun kuntien ja HSY:n välisen yhteistoimintasopimuksen mukainen toiminta-avustus toimitilavuokraa varten. Avustuksen suuruus vuodelle 2023 on 183 006,84 euroa.

Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki, Kauniaisten kaupunki ja YTV (myöhemmin HSY) ovat vuonna 1993 sopineet yhteistoimintasopimuksen, jonka mukaisesti sopijapuolet ovat myös merkinneet Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:n osakkeita. Yhteistoimintasopimuksen mukaan Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit tarjoavat kierrätystoimintaa varten kukin ainakin yhden toimitilan. Sopimuksen mukaan tilan tarjoavalla kunnalla on oikeus määritellä, että toimintaan tarjottu tila vastaa toimipisteen tarkoituksenmukaista laajuutta. Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:n järjestämä palvelutoiminta on ensisijaisesti tavarankierrätystä, jolla tarkoitetaan käytetyn tavaran tarjoamista uudelleen käytettäväksi ja hylätyn tai vähäarvoisen materiaalin tarjoamista kuntalaisille ja yrityksille. Tavarankierrätykseen voi liittyä käytettyjen esineiden kunnostusta.

Vaikka Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy ei ole varsinainen järjestö, on se kaupungin päätöksenteossa rinnastettu järjestöihin toiminnan yleishyödyllisyyden takia. Vastaavasti mm. Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimisto on arvioinut, ettei Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:n harjoittama käytettyjen tavaroiden keräys ja myynti tapahdu kilpailuolosuhteissa. Yhtiöjärjestyksensä mukaisesti Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy ei tavoittele toiminnallaan taloudellista voittoa eikä mahdollista voittoa jaeta osakkaille tai muille intressiryhmille.

Vantaan kaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yhteistoimintasopimuksen 18.1.1993 § 52. Tuolloin tehdyn kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti Vantaan kaupunki ei laskuttanut kierrätyskeskuksen toimitiloista vuokraa, joten vuokran määrää on kokonaisuudessaan pidettävä subventiona Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle. Yhteistyösopimuksen ehto toimitilojen järjestämisestä on vuodesta 2021 alkaen hoidettu kierrätyskeskukselle vuosittain myönnettävällä toiminta-avustuksella. Toiminta-avustuksen ehtona tulee olla se, että toiminta-avustus käytetään vuoden 1993 yhteistoimintasopimuksen mukaisen Vantaan kaupungin alueella olevan toimitilan vuokrauskustannuksiin. Toiminta-avustuksen myöntäminen tuodaan päätöksentekoon vuosittain ja se kohdistetaan kaupunkiympäristön toimialan kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueelle.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.5.2020 § 13 valtuuttaa Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan, 1.6.2021 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan päättämään Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle osoitetun toimitilavuokraan käytettävän avustuksen myöntämisestä yhtiötä koskevan yhteistoimintasopimuksen ja voimassa olevien Vantaan kaupungin yleisten avustusten myöntämisperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti lisäksi todeta, että Pääkaupungin kierrätyskeskus Oy:tä koskevan yhteistoimintasopimuksen olevan edelleen voimassa ja että Vantaan kaupungin sitoumusta tarjota Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:n kierrätystoimintaa varten yhden toimitilan toteutetaan toistaiseksi siten, että VTK Kiinteistöt Oy vuokraa Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle Havukosken teollisuuskiinteistöstä pinta-alaltaan noin 1150 m2:n tilat, jonka nykyinen vuokra on määrältään 12 298,85 euroa (alv 0 %) kuukaudessa.

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualue on vastaanottanut Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskuksen vuokra-avustushakemuksen, jolla kierrätyskeskus on hakenut 183 006,84 euron avustusta, jonka määrä vastaa vuokrasopimuksen mukaista Vantaan kaupungin tukemaa osuutta toimitilojen vuokrasta (12 298,85 € + alv 24 %/kk). Hakemuksen liitteenä kierrätyskeskus on toimittanut kaupungille yhtiön vuoden 2022 tilinpäätöksen sekä toimintasuunnitelman ja talousarvion vuodelle 2023.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan avustuksesta päättää luvun 8 § 1 kohdan 24 perusteella kaupunginhallitus, joka kuitenkin voi luvun 9 § 6 nojalla siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranomaiselle. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.5.2020 § 13 päättänyt valtuuttaa Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan ja 1.6.2021 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan päättämään Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle osoitetun toimitilavuokraan käytettävän avustuksen myöntämisestä yhtiötä koskevan yhteistoimintasopimuksen ja voimassa olevien Vantaan kaupungin yleisten avustusten myöntämisperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:
Päätetään
a) myöntää Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus Oy:lle ajanjakson 1.1.2023– 31.12.2023 toimitilavuokraan käytettävä määrältään 183 006,84 euron avustus (12 298,85 euroa/kk + alv 24 %) yhtiötä koskevan yhteistoimintasopimuksen ja voimassa olevien Vantaan kaupungin yleisten avustusten myöntämisperiaatteiden mukaisesti, ja
b) että avustus maksetaan ympäristönsuojelun kustannuspaikalta 147653010.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
1. kaupungineläinlääkäri Kirsi Hiltunen, p. 040 724 8590
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely

on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **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: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.