

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 08.04.2025

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / SP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / SP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / SP	5
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / SP	6
5 § Vantaan pysäköinnin mitoitushjeen päivitys / SP	7
- Vantaan pysäköinnin mitoitushje	10
- Kadunvarsipysäköinnin tarkastelut	26
6 § Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko / SP	42
- 072500 kaavarunko 11.3.2025, Koivukylän kaavarunko	46
- 072500 Koonti mielipiteistä 11.3.2025 Koivukylän kaavarunko	123
7 § Fazerila-Santamalmi alueesta järjestettävä suunnittelukilpailu / Asemakaava ja asemakaavan muutos 931700 Fazerila-Santamalmi, 93 Vaarala / SP	132
- Fazerila-Santamalmi alueen suunnittelukilpailu / Kilpailuohjelma	137
- Fazerila-Santamalmi alueen suunnittelukilpailu / Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot	155
- Fazerila-Santamalmi alueen suunnittelukilpailu / Tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet	187
8 § Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / SP	205
- 002366 asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025, Ojahaka	209
- 002366 selostus, asemakaavamuutos 8.4.2025, Ojahaka	210
9 § Asemakaavamuutos 002596 ja tonttijako, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkoti / SP	288
- 002596 asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025, Vaaralan Talkootien päiväkoti	290
- 002596 selostus, asemakaavamuutos 8.4.2025, Vaaralan Talkootien päiväkoti	291
- 002596 Koonti mielipiteistä 8.4.2025 Vaaralan Talkootien päiväkoti	325
10 § Asemakaavan muutos 002567, 41 Viinikkala / Turvalaaksontie 1 / SP	336
- 002567 Asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025, Turvalaaksontie 1	338
- 002567 selostus, asemakaavamuutos 8.4.2025, Turvalaaksontie 1	339
- 002567 Liikenneselvitys 28.8.2024 Turvalaaksontie 1	376
11 § Värehtaan alueen kaavarunko 062900, 62 Jokiniemi ja 64 Kuninkaala / SP	387
- 062900 Kaavarungon karttapakettiehdotus 8.4.2025, Värehtaan alueen kaavarunko	395
- 062900 Kaavarungon selostusehdotus 8.4.2025, Värehtaan alueen kaavarunko	402
- 062900 Koonti lausunnoista 8.4.2025, Värehtaan alueen kaavarunko	460
- 062900 Koonti mielipiteistä 8.4.2025, Värehtaan alueen kaavarunko	495
12 § Käyttöoikeussopimus Espoon, Kauniaisten, Helsingin ja Vantaan löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämisestä, hankinta / SP	499
- Vertailutaulukko	503
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	506
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	507
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	509
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	510

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 08.04.2025

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	515
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	516



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 8.4.2025 klo 17.05–19.35

Paikka Tikkurila, Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Parlamentti

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x	Laakkonen Päivi	
Haverinen Soili	-	Axberg Jan	x
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x	Järveläinen Anu	
Karhu Suvi	x	Pietilä Aive	
Kostilainen Anniina	-	Norrena Vaula	x
Linnansalmi Sari	x	Isberg Jeppe	
Merelä Mikko	x	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x	Savuoja Tuure	
Paukku-Sani Sari	x	Nevala Jukka	
Rahkala Ville	x	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaukola Ulla	-	Hildén Joni	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Immonen Minja	-	Lehtovirta Elmeri	x
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		-	
Perttula Sampo, apulaiskaupunginjohtaja vs., kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö		x	
Taipale Elina, asumisen erityisasiantuntija		x (klo 17.05–17.45, §:t 1–3)	
Sarikaya Anna, johtava asemakaava-arkkitehti		x (klo 17.05–18.08, §:t 1–3)	
Kotiranta Laura, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Laura Kotiranta

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 11.4.2025 klo 11.00 mennessä

Mikko Merelä

Tuomas Mutanen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.4.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / SP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Merelä (varalla Ville Rahkala ja Ida Tamminen) ja Tuomas Mutanen (varalla Sari Paukku-Sani ja Antti Suni).

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 11.4.2025 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mikko Merelä ja Tuomas Mutanen, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 11.4.2025 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / SP

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Vantaan asukasbarometrin 2024 tulokset / asumisen erityisasiantuntija Elina Taipale

Asia 7 / Fazerila-Santamalmi alueesta järjestettävä suunnittelukilpailu / Asemakaava ja asemakaavan muutos 931700 Fazerila-Santamalmi, 93 Vaarala / johtava asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



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

18.3.2025 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 25/2025 Vantaan kaupungin osallistuminen katupölyn ja tieympäristöjen ilmanlaadun hallinta (KATTIE) 2025-2026 -tutkimushankkeeseen

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Antti Kari

§ 30/2025 Lausuntopyyntö Tammisto-Tolkinkylä 110kV voimajohtohanke

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 8.4.2025 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



5 §

Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys / SP

VD/7169/02.08.00.00/2023

SP/HW/SK

Vantaalla autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkatarpeita määrittää vuonna 2018 laadittu *asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohje* ja vuonna 2015 laadittu pääkaupunkiseudun yhteinen *toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet* -ohje. Nyt laadittuun pysäköinnin mitoitusohjeeseen on koottu yhteen asumisen, toimistojen, liiketilojen ja lisäksi joidenkin palveluiden pysäköinnin mitoituksen ohjeet.

Edellisten ohjeiden valmistumisen jälkeen Vantaalle on vahvistunut uusi yleiskaava 2020, joka ohjaa kaupungin kasvun nykyiseen kaupunkirakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja Vantaan ratikan varteen. Vantaan ratikasta tehtiin toteuttamispäätös vuonna 2023 ja liikennöinnin on tarkoitus alkaa vuonna 2029. Sen reitin varrelle voisi tulla 60 000 uutta asukasta ja 30 000 uutta työpaikkaa. Kaupungin tiivistyminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan äärellä vähentää tarvetta oman auton käytölle ja luo edellytykset liikkumiselle kestävillä kulkumuodoilla.

Mitoitusohjeen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa, asemien ja ratikkapysäkkien läheisyydessä sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista. Tavoitteena on myös autopaikkojen käytön tehostaminen ja pyöräpaikkojen laatutason ohjaaminen.

Pysäköinnin mitoitusohje pyrkii kannustamaan tiiviimmillä alueilla keskitettyihin, nimeämättömiin ja vuorottaiskäyttöisiin pysäköintiratkaisuihin, jolloin rakennettavat pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintipaikkojen tarpeen vähentyessä saadaan säästöjä sekä tilantarpeeseen että kustannuksiin.

Pysäköintipaikkatarve määritellään vyöhykkeittäin. Vyöhykkeet muodostuvat joukkoliikennetarjonnan ja lähipalveluiden kävelysaavutettavuuden perusteella. Uusilla alueilla, joilla kävelyreitit ja palvelutarjonta ovat vielä puutteellisia (Kivistö ja Aviapolis), on vyöhykkeet muodostettu kaavarunkojen tavoitetilan perusteella.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin perusteluin:

”Jatkovalmistelussa tuodaan konkreettinen esitys kivijalkatilojen ja asukkaiden palveluiden kannalta tarvittavan, lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämiseen pysäköintinormista.”

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:



Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Tarkistukset Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitykseen

Pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys tuodaan uudelleen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi siten, että mitoitusohjeeseen on päivitetty konkreettinen esitys kivijalkaliiketilojen ja asukkaiden palveluiden kannalta tarvittavan lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämisestä. Uusi esitys on, että alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m² ja että tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m². Muita muutoksia pysäköinnin mitoitusohjeeseen ei ole tehty.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

Käsittely:

Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 11.3.2025 käydyn keskustelun perusteella kadunvarteen järjestettävän kivijalkaliiketilojen ja kotiin tuotavien palvelujen pysäköintimitoitusta on tarkasteltu kuuden esimerkkitapauksen myötä. Tarkastelu on päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 5

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki teki kaupunkiympäristölautakunnan jäsenten Antti Sunin ja Stefan Åstrandin sekä varajäsen Jan Axbergin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Muutetaan pysäköinnin mitoitusohjeen sivun 7 oikean palstan kadunvarsipysäköintiin liittyvä kohta kuulumaan seuraavasti: "Tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään ~~1 ap/3000 k-m²~~ 1 ap/1500 k-m²."

Muutetaan pysäköinnin mitoitusohjeen sivun 12 oikean palstan kadunvarsipysäköintiin liittyvä kohta kuulumaan seuraavasti: "Alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, ~~max 300 m:n~~ max 150



m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m²."

Lisätään edellisen virkkeen jälkeen seuraava virke: "Lyhytaikaisen pysäköinnin paikat otetaan huomioon asemakaava-alueen pysäköintipaikkojen kokonaismitoituksessa."

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Ahokas, Aura, Eklund, Jääskeläinen, Merelä, Mutanen, Norrena, Paukku-Sani, Rahkala, Tamminen) ja 7 ei-ääntä (Axberg, Iivarinen, Karhu, Linnansalmi, Suni, Virkamäki, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kokoomuksen, perussuomalaisten, vasemmistoliiton, Liike Nytin ja ruotsalaisen kansanpuolueen lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Kivijalka-myymlöiden yhteyteen tulee suunnittelussa varmistaa, että parkkipaikat sijoitetaan mahdollisimman lähelle liiketiloja, jotta tuetaan yritysten ja palveluiden elinvoimaisuutta."

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton lautakuntaryhmä yhtyi:

"Asuntorakennuskohteiden autopaikka vähennyksiä myönnettäessä tarkastellaan koko alueen autopaikka tilanne huomioiden jo aiemmille rakennuskohteille myönnetyt autopaikkavähennykset ja varmistetaan että alueella säilyy asukasmäärään nähden riittävästi autopaikkoja."

Liitteet:

- Pysäköinnin mitoitusohje
- Kadunvarsipysäköinnin tarkastelut

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö sekä Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennesuunnittelupäällikkö Susanna Koponen, puh. 050 302 8911, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Pysäköinnin mitoitusohje

Asunnot, liiketilat, toimistot, palvelut



Mitoitusohjeen sisältö ja käyttö	3
Pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet	4
Mitoitusarvot, yhteenveto	6
Asuminen, kerrostalot	7
Asuminen, pientalot	10
Toimistot	11
Liiketilat	12
Palvelut, peruskoulu	14
Liite, Muut palvelut	

Pysäköinnin mitoitusohjeen laadintaa ohjasi työryhmä, johon kuuluivat Susanna Koponen, Jenni Tyynilä, Markus Holm, Panu-Petteri Kujala, Outi Pitkänen, Hilma Ruoho, Mikael Ström ja Mikel Aizpuru. Mitoitusohjeen laadinnasta vastaisi WSP Finland Oy.

Pysäköinnin mitoitusohje valmistui 4.7.2024.

Asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2018. Pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteiset toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet asemakaavoituksessa laadittiin puolestaan vuonna 2015. Pysäköinnin mitoitusohjeen päivityksellä on pyritty vastaamaan muuttuvan toimintaympäristön tarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa. Pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys on tehty laajassa vuorovaikutuksessa kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Päivitystyön aikana heiltä on kerätty kokemuksia mitoitusohjeen toimivuudesta sekä näkemyksiä kehittämistarpeista.

Tähän mitoitusohjeeseen on koottu sekä asumisen että toimistojen, liiketilojen ja joidenkin palveluiden pysäköinnin mitoitusohjeet. Ohjeen alussa on esitetty pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet. Mitoitusvyöhykkeiden jälkeen on mitoitusohjeet toiminnoittain. Mitoitusohje on muodostettu siten, että varsinainen sitova mitoitusohje on esitetty sivun vasemmalla puolella. Varsinaisen mitoitusohjeen rinnalle, sivun oikealle puolelle on tuotu tarkentavia lisätietoja mitoitusohjeen soveltamisen tueksi. Mitoitusohjeeseen sisältyy pysäköintipaikkojen määrää ohjaavat asiat.

Mitoitusohjeen päivityksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa, asemien ja ratikkapysäkkien läheisyydessä sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asunto- rakentamisen toteutumista. Lisäksi mitoitusohjeella tuetaan rakentamista hyvien joukkoliikennedyhteysien ja laajan palvelutarjonnan ääreen, mikä osaltaan vähentää tarvetta oman auton omistamiseen ja käyttöön. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen.

Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville. Lisäksi keskeisimmillä alueilla mitoitusohje määrittää toimistojen ja liiketilojen osalta myös autopaikkojen enimmäismäärän. Mitoitusohje määrittää myös rakennettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärän ja niiden sijoittamisen sekä pyöräpaikkojen hyvän laatutason.

Mitoitusohje on tavoitteellinen ja ohjaava erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyihin, nimeämättömiin ja vuorottaiskäyttöisiin pysäköintiratkaisuihin, jolloin rakennettavat pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat. Mitoitusohje pyrkii myös kannustamaan täydennysrakentamiseen.



Mitoitusvyöhykkeet

Vantaalla pysäköinnin mitoitus määräytyy mitoitusvyöhykkeiden mukaan.

Vyöhykkeiden muodostamisen keskeinen lähtökohta on ollut lähipalveluiden saavutettavuus kävelen ja joukkoliikennetarjonta. Työssä on hyödynnetty palveluiden kävelysaavutettavuusanalyysin tuloksia. Muita lähtökohtia ovat olleet muun muassa edellisen pysäköinnin mitoitusohjeen vyöhykkeet sekä Vantaan yleiskaava ja kaavarungot (mm. ratikkapysäkit Vantaan ratikan kaavarunko).

Mitoitusvyöhykkeet on pääosin muodostettu todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen. Todellisen kävelyetäisyyden on katsottu kuvaavan paremmin palveluiden sekä juna-asemien ja ratikkapysäkkien saavutettavuutta kuin linnuntie-etäisyys. Alueilla, joilla maankäyttö ja kävely-yhteydet ovat vielä kehittymässä, on käytetty linnuntie-etäisyyksiä.

Seuraavalla sivulla on esitetty pysäköinnin mitoitusvyöhykekartta.

Vyöhyke 1a

Vyöhyke 1a kattaa Vantaan parhaat alueet palveluiden kävelysaavutettavuuden näkökulmasta. Alueet perustuvat paikkatietopohjaiseen kävelysaavutettavuusanalyysiin. Vyöhyke 1a on muodostettu 300 metrin etäisyydellä parhaan kävelysaavutettavuuden alueille Tikkurilassa ja Myyrmäessä todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.

Vyöhyke 1b

Vyöhyke 1b on muodostettu Tikkurilassa, Myyrmäessä, Kivistössä ja Aviapoliksessa Vantaan yleiskaavan C-alueiden pohjalta.

Vyöhyke 2a

Vyöhyke 2a on muodostettu

- Kivistön, Martinlaakson, Korson, ja Koivukylän juna-asemille sekä Mellunmäen metroasemalle 600 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Aviapoliksen juna-asemalle 600 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen. Linnuntie-etäisyyttä on käytetty todellisen kävelyetäisyyden sijaan, koska alueen maankäyttö ja kävely-yhteydet ovat vasta kehittymässä.
- Keskeisimmille ratikkapysäkeille 400 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.

Vyöhyke 2b

Vyöhyke 2b on muodostettu

- Tikkurilan, Myyrmäen, Louhelan, Martinlaakson, Kivistön, Korson ja Koivukylän juna-asemille sekä Mellunmäen metroasemalle 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Aviapoliksen juna-asemalle 1 000 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Hiekkaharjun, Leinelän, Rekolan ja Vantaankosken juna-asemille 800 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen
- Lentoaseman juna-asemalle 800 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Vehkalan juna-asemalle 400 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Lapinkylän juna-asemavaruksen ympärille 600 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Hakunilan ja Jumbon ratikkapysäkkien ympärille vyöhyke on muodostettu 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Muille keskeisille ratikkapysäkeille joko 400 metrin etäisyydellä todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen tai 400 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen riippuen alueen maankäytöstä ja kävely-yhteyksistä.

Vyöhykkeen muodostamisessa käytetty etäisyys perustuu juna-aseman tai ratikkapysäkin keskeisyyteen ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä alueen palvelutarjontaan.

Vyöhyke 2c

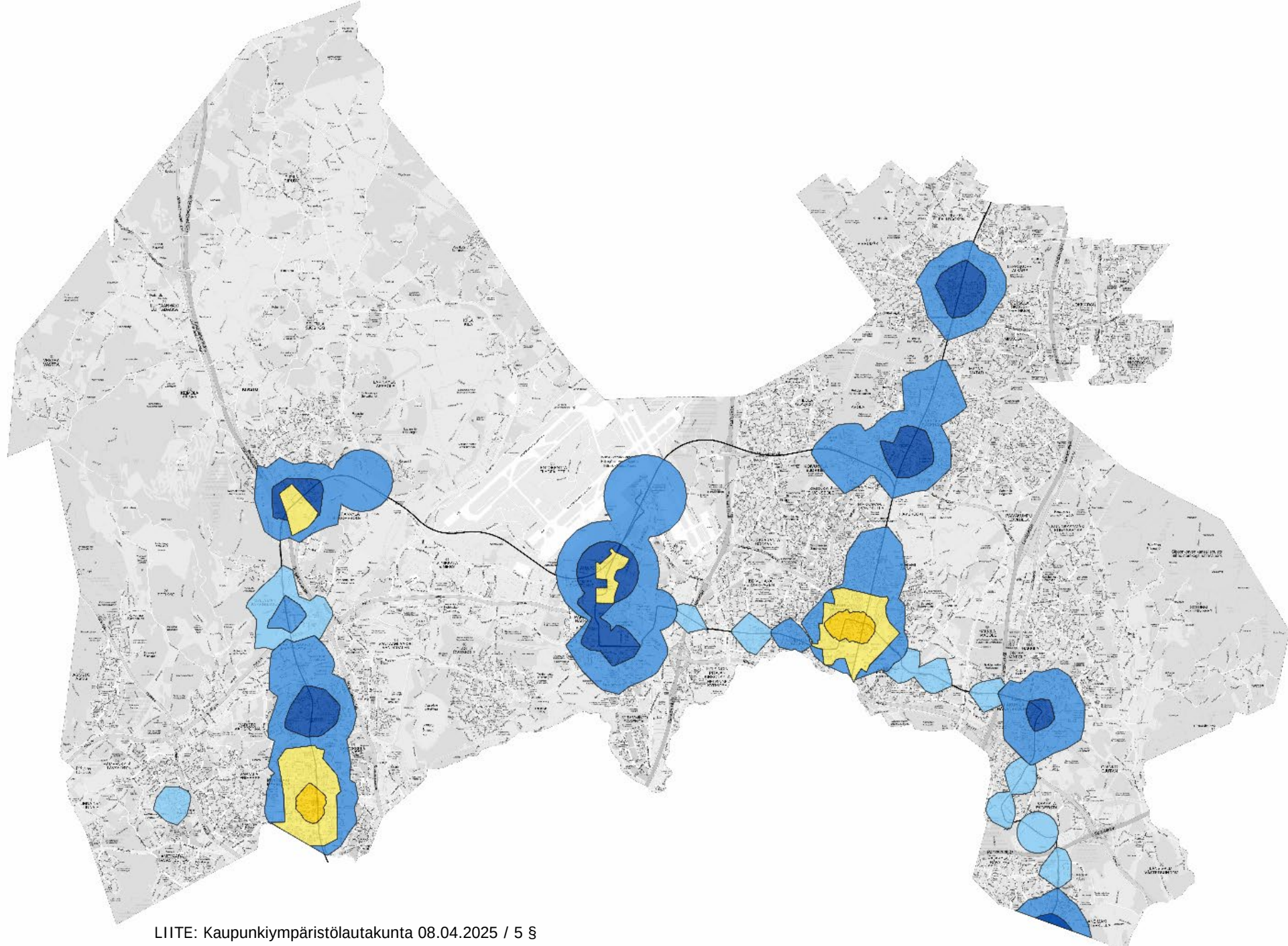
Vyöhyke 2c on muodostettu

- Vehkalan juna-asemalle 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Muille ratikkapysäkeille joko 400 metrin etäisyydellä todelliseen kävely-etäisyyteen perustuen tai 400 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen riippuen alueen maankäytöstä ja kävely-yhteyksistä.
- Pähkinärinteessä 400 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen. Pähkinärinne nostettu vyöhykkeelle 2c hyvän lähipalvelutarjonnan ja joukkoliikenteen saavutettavuuden takia.

Muut alueet

Muita alueita ovat kaikki ne Vantaan alueet, jotka eivät sisälly edellä mainittuihin vyöhykkeisiin.

- Vyöhyke 1a
- Vyöhyke 1b
- Vyöhyke 2a
- Vyöhyke 2b
- Vyöhyke 2c



Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Asuminen, kerrostalot	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 130 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 120 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 110 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / asunto *
	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
Asuminen, pientalot	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 2 ap / asunto 10 asunnon pientalotontilla vähintään 1 ap / 80 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m ²
	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²
Toimistot	Vähintään 1 ap / 160 k-m ² , enintään 1 ap / 75 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 80 k-m ²
Liiketilat Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m ²	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² , enintään 1 ap / 40 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 120 k-m ² , enintään 1 ap / 40 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 50 k-m ² , enintään 1 ap / 25 k-m ² Vähintään 1 pp / 70 k-m ²
Muut vähittäiskaupat <2000 k-m ²	Vähintään 1 ap / 200 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 180 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² Vähintään 1 pp / 40 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² Vähintään 1 pp / 40 k-m ²	Vähintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
Koulut	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää

*Asuntokohtainen mitoitus ei koske rakenteellista keskittynyttä pysäköintiä, kun samassa hitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Mitoitusohje

Autopaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)				
Vyöhyke	Perusmitoitus	Opiskelija-asunnot	Ympärivuoro-kautinen palvelu-asuminen	Yhteisöllinen palvelu-asuminen
Vyöhyke 1a	1ap/150 k-m², kuitenkin väh. 1ap/3 asuntoa*	ei vähimmäisvaatimusta	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 1b	1ap/130 k-m², kuitenkin väh. 1ap/3 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 2a	1ap/120 k-m², kuitenkin väh. 1ap/2 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 2b	1ap/110 k-m², kuitenkin väh. 1ap/2 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²	1ap/450 k-m²
Vyöhyke 2c	1ap/100 k-m², kuitenkin väh. 2ap/3 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²,	1ap/450 k-m²
Muut alueet	1ap/90 k-m², kuitenkin väh. 1ap/asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²,	1ap/450 k-m²

*Asuntokohtainen mitoitus ei koske rakenteellista keskitettyä pysäköintiä, kun samassa laitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Seuraavat lisäykset autopaikkojen perusmitoitukseen vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Vieraspysäköintiä varten vähintään 1 ap / 1500 k-m².
- Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap / 5000 k-m². Paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen.

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

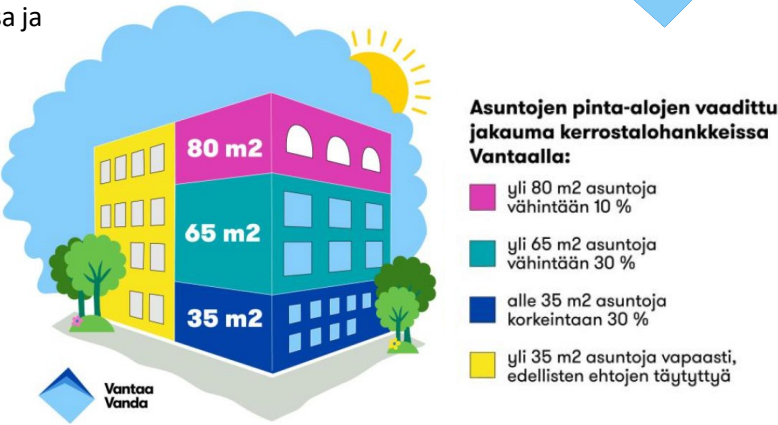
- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Lisätietoja

Autopaikat

Kerrostaloasuntojen koon sääntely (hyväksytty kaupunginhallituksen kokous 18.9.2023):

- 1.1.2024 alkaen maankäyttösopimuksissa ja asemakaavoissa asuntojen kokoa säädellään uusissa kerrostalohankkeissa seuraavasti: Korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja. Lisäksi vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä tulee olla 80 m² tai suurempia asuntoja.
- Asuntojen kokoa ei säädellä pysäköinnin mitoitusohjeella.



Kadunvarsipysäköinti:

- Tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m2.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §: Sellaisen uuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Autopaikat, vähennykset:

Vuokra-asunnot:

- ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde voi saada 15 %:n vähennyksen perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä. Jos pitkän korkotuen ARA-kohteessa toteutetaan muita autopaikkoja vähentäviä toimenpiteitä (esimerkiksi auto-paikojen nimeämättömyys keskitetyssä pysäköinnissä), voi lisäksi saada puolet kyseisen toimenpiteen ilmoitetusta vähennyksestä.

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

- Jos vähintään 50 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköinti-alueelle tai -laitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 15 %:n vähennyksen (pitkän korkotuen ARA-kohteessa voi saada 7,5 %:n vähennyksen vuokra-asuntovähennyksen lisäksi).
- Jos vähintään 200 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköinti-alueelle tai -laitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 20 %:n vähennyksen (pitkän korkotuen ARA-kohteessa voi saada 10 %:n vähennyksen vuokra-asuntovähennyksen lisäksi).

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköinti-vähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Täydennysrakentaminen:

- Vyöhykkeillä 1a, 1b ja 2a–2c perusmitoituksen mukaisia autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa, mikäli kyseessä on alle 800 k-m² täydennys- tai ullakkorakentamiskohte. Suuremmissa täydennysrakentamiskohteissa autopaikkojen määrä lasketaan 800 k-m² ylittävästä kerrosalasta edellyttäen, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Perusmitoituksesta poikkeavan autopaikkamäärän voi saada erillisen selvityksen perusteella.
- Täydennysrakentamisella tarkoitetaan tässä ei-purkavaa rakennetulle tontille toteutettavaa täydennys-rakentamista (esimerkiksi olemassa olevan pysäköintialueen paikalle).

Lisätietoja

Autopaikat, vähennykset:

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

- Autopaikkojen nimeämättömyydellä tarkoitetaan sitä, että kenelläkään ei ole nimettyä/ varattua autopaikkaa, vaan autopaikat ovat vapaasti kaikkien pysäköintioikeuden omaavien käytössä.
- Keskitetyllä pysäköinnillä tarkoitetaan sitä, että samalla pysäköintialueella tai -laitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnillä tarkoitetaan sitä, että eri toiminnot (esimerkiksi asuminen, toimistot ja liiketilat) hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Täydennysrakentaminen:

- Täydennysrakentamista koskevaa vähennystä ei myönnetä purkavan uudistamisen kohteisiin eikä rakentamattomille tonteille. Jotta täydennysrakentamista koskevan vähennyksen saa, on täydennys-rakentamisen oltava ei-purkavaa rakennetulle tontille toteutettavaa täydennysrakentamista (esimerkiksi olemassa olevan pysäköintialueen paikalle).

Vähennysten yhdistäminen, useamman autopaikkoja vähentävän toimenpiteen toteuttaminen:

- Pysäköinnin nimeämättömyyden ja vuorottaispysäköintiratkaisujen vähennyksiä ei voi laskea yhteen. Vuorottaispysäköintivähennyksen saaminen edellyttää autopaikkojen nimeämättömyyttä.
- ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteessa vuokra-asuntovähennyksen lisäksi voi saada puolet muiden autopaikkoja vähentävien toimenpiteiden ilmoitetun vähennyksen suuruudesta. Esimerkiksi jos pitkän korkotuen ARA-kohteessa autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä voi saada enintään 22,5 %:n vähennyksen 50–200 autopaikan laitoksessa ja enintään 25 %:n vähennyksen yli 200 autopaikan laitoksessa.
- Vyöhykkeillä 1a, 1b ja 2a–2c rakennettavissa yli 800 k-m² täydennys- tai ullakkorakentamiskohteissa voi saada vähennyksiä mitoitusohjeessa kuvatun mukaisesti.



Mitoitusohje

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)			
Vyöhyke	Perusmitoitus	Opiskelija-asunnot	Palveluasunnot
■ Vyöhyke 1a	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
Muut alueet	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa lukittavaan sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun lukittavaan tilaan. Tilaan tulee olla esteetön kulku kadulta tai pihalta.
- Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.
- Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen. Vähintään 50 % sisätilojen ja katettujen säältä suojattujen tilojen pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina.

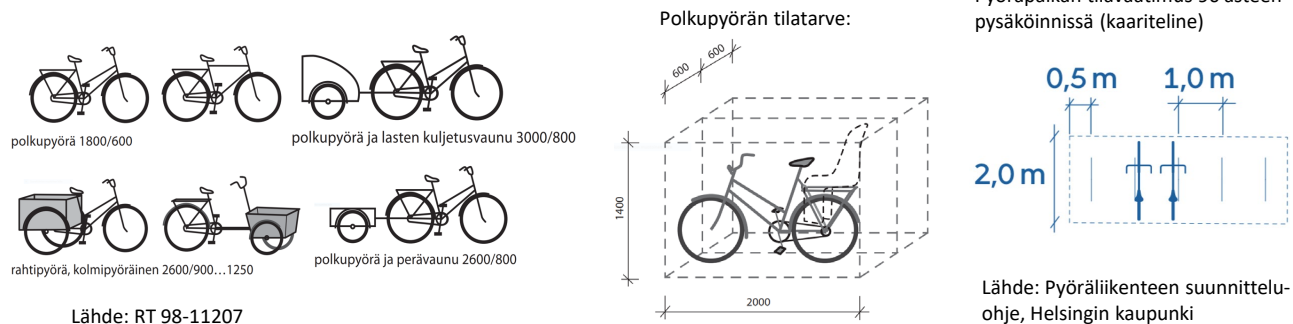
Lisätietoja



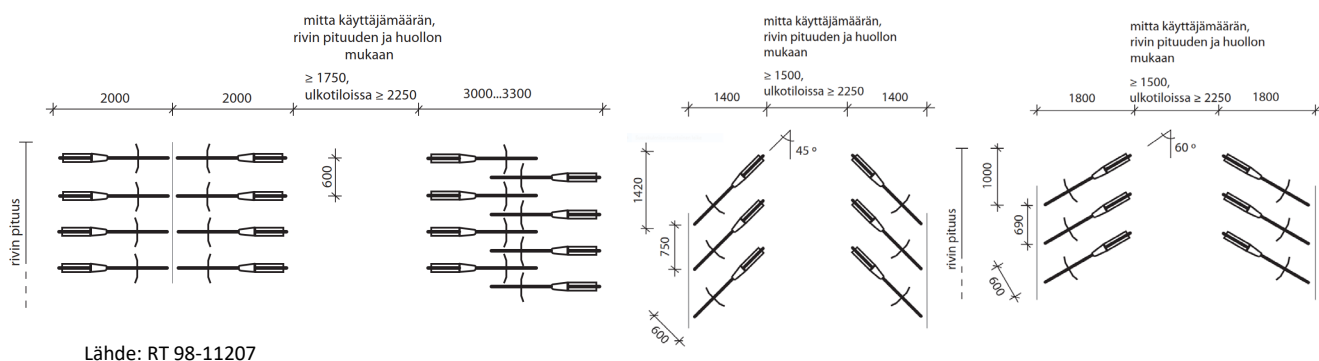
Pyöräpaikat

- Helposti saavutettavan tilan tulee täyttää seuraavat kriteerit:
 - lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan,
 - ovien mitoituksessa (ulkoa pyöräpaikalle) ja helposti avattavuudessa on huomioitava, että pyörä voidaan taluttaa renkaillaan pysäköintipaikalle.
 - reitin tulee olla kynnyksetön ulkona pyöräpaikalle (kynnyksen enimmäiskorkeus 20 mm)
 - sijainti lähellä ulko-ovea.
- Tilavarauksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon erikoispyörät ja liikkumisen apuvälineet (muun muassa nelipyöräiset potkupyörät, lastenpyörät, kolmipyörät, tavarapyörät ja pyörien perävaunut). Näille varataan tilaa esimerkiksi telinerivien päihin. Pyöräpysäköintiin suositellaan jätettäväksi laajentumisvaraa pyöräpysäköinnin kysynnän lisääntymistä sekä suurempien polkupyörien, kuten tavarankuljetuspyörien, pysäköintitarvetta varten.

Erilaisten pyörätyyppien mittoja (mm, pituus/leveys):



Pyöräpaikkojen mitoitusohjeita:



Mitoitusohje

Mitoitusarvot (vähimmäismäärä)		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m ²
Muut alueet	1 ap / 80 k-m ² , kuitenkin väh. 1,5 ap / asunto, mikäli kyseessä on vähintään 10 asunnon pien- talotontti, jossa on keskitetty pysäköinti Muissa tapauksissa 2ap / asunto. Toinen autopaikoista voidaan toteuttaa auton tilapäistä säilytystä varten esimerkiksi siten, että autot pysäköidään peräkkäin.	1 pp / 30 k-m ²

Autopaikat

- Tiivis-matala-alueilla em. pientalokortteleiden mitoitus tai erillisen selvityksen mukainen mitoitus. Vähintään 1 ap / asunto tulee sijoittaa kiinteistön omalle tontille. Muut autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettavalla tavalla esimerkiksi kiinteistöjen yhteiselle pysäköintialueelle.
- Esteettämiä autopaikkoja varataan yhtiömuotoisiin rivitalokohteisiin vähintään 1 ap. Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.

Pyöräpaikat

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa lukittavaan sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun lukittavaan tilaan. Tilaan tulee olla esteetön kulku kadulta tai pihalta.
- Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 §

Lisätietoja



Autopaikat

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Mitoitusarvot Sisältää sekä työntekijöiden että toimistossa asioivien paikat		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	Vähintään 1 ap / 160 k-m ² , enintään 1 ap / 75 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	Vähintään 1 ap / 80 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	Vähintään 1 ap / 80 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
Muut alueet	Vähintään 1ap / 50 k-m ²	Vähintään 1 pp / 80 k-m ²

Autopaikat

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Vähennykset:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköinti-vähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
 - Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 s

Lisätietoja



Autopaikat

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähkö-ajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, on asennettava yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti:
 - vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11–50;
 - vähintään kaksi normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on 51–100;
 - vähintään kolme normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on yli 100.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Pyöräpaikat

- Asiakkaille ja vierailijoille tarkoitetut pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen.
- Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat. Työntekijöiden pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien ja suihku- ja pukuhuonetiloihin vievien kulkuyhteyksien läheisyyteen.
- Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Mitoitusohje

Autopaikat – mitoitusarvot

Sisältää sekä työntekijöiden että liiketilassa asioivien paikat

Vyöhyke	Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m ²	Muut vähittäiskaupat <2000 k-m ²
■ Vyöhyke 1a	Väh. 1 ap/150 k-m ² enint. 1 ap/40 k-m ²	Väh. 1 ap/200 k-m ² enint. 1 ap/60 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	Väh. 1 ap/120 k-m ² enint. 1 ap/40 k-m ²	Väh. 1 ap/180 k-m ² enint. 1 ap/50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	Väh. 1 ap/80 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ²
Muut alueet	Väh. 1 ap/50 k-m ² enint. 1 ap/25 k-m ²	Väh. 1 ap/60 k-m ²

Autopaikat:

Liikkuemisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Vähennykset:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköinti-vähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Lisätietoja



Autopaikat:

Kadunvarsipysäköinti:

- Alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m².

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähkö-ajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, on asennettava yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti:
 - vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11–50;
 - vähintään kaksi normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on 51–100;
 - vähintään kolme normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on yli 100.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä) Sisältää sekä työntekijöiden että liiketilassa asioivien paikat		
Vyöhyke	Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m²	Muut vähittäiskaupat <2000 k-m²
■ Vyöhyke 1a	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 1b	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 2a	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
■ Vyöhyke 2b	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
■ Vyöhyke 2c	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
Muut alueet	1 pp / 70 k-m²	1 pp / 50 k-m²

- Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:**
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
 - Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lisätietoja

- Pyöräpaikat:**
- Asiakkaille tarkoitetut pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.
 - Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat, joiden määrä arvioidaan erikseen työntekijöiden määrän perusteella. Työntekijöiden pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpaikkojen tulee olla esteettömästi saavutettavia ja mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin tuntumassa.
 - Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.



Mitoitusohje

PERUSKOULU

Mitoitusarvot (vähimmäismäärä) Sisältää sekä oppilaiden että työntekijöiden paikat		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 1b	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2a	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2b	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2c	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
Muut alueet	1ap / 150 k-m2	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää

Autopaikat:

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettämiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

PÄIVÄKOTI

Päiväkotien pysäköinnin mitoitus on esitetty päiväkotien suunnitteluohjeessa.
 LIITE: Kaupunkiympäristolautakunta 08.04.2025 / 5 s

Lisätietoja



PERUSKOULU

Autopaikat:

- Mopojen ja mopoautojen paikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.
- Saattoliikennettä varten osoitetaan erikseen saattoliikennepaikat turvallisen kulkuyhteyden päästä sisäänkäynniltä. Saattoliikenne järjestetään siten, että autolla peruuttamisen tarve vältetään. Saattoliikennepaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.

Vuorottaiskäyttö:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot voivat hyödyntää samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.
- Koulujen ja muiden kaupungin kiinteistöjen henkilökunnan pysäköintipaikoilla sallitaan yleinen pysäköinti toiminta-ajan ulkopuolella iltaisin, öisin ja viikonloppuisin.
- Koulun henkilökunnan pysäköinnissä voidaan osittain hyödyntää vuorottaiskäyttöisesti muiden lähellä sijaitsevien toimintojen pysäköintiä.

Pyöräpaikat

- Pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.
- Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat. Työntekijöiden pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpaikkojen tulee olla esteettömästi saavutettavia ja mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin tuntumassa.
- Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot



Alle esitetyt pysäköinnin mitoitusarvot toimivat ohjeellisina lähtökohtina muiden palveluiden autopaikkamäärän määrittämiselle. Esitetyt mitoitusarvot on muodostettu Helsingin pysäköinnin laskentaohjeeseen perustuen.

Autopaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)						
Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Hotelli	enintään 1 ap/180 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/120 k-m ²
Sairaala	1 ap/300 k-m ²	1 ap/200 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/150 k-m ²
Terveys- ja hyvinvointikeskus, perhekeskus	1 ap/200 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/100 k-m ²
Hoivalaitos	1 ap/400 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/250 k-m ²
Lukio, ammattikoulu	1 ap/700 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/500 k-m ²
Korkeakoulu	1 ap/350 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/200 k-m ²
Kirkko, teatteri, konserttirakennus	1 ap/130 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/80 k-m ²
Kirjasto, museo	1 ap/250 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/130 k-m ²
Uimahalli, jäähalli, liikuntahalli	1 ap/70 k-m ²	1 ap/45 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/20 k-m ²
Urheilukenttä*	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä
Teollisuushalli tai varasto	1 ap/500 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/200 k-m ²
Ulkoilualueet	Tapauskohtaisesti alueen koko huomioiden					
Uimaranta	Paikallinen uimaranta 10 ap/ranta, alueellinen uimaranta 30 ap/ranta, seudullinen uimaranta 60 ap/ranta					

*Liikuntapuistoissa, joissa on useita kenttiä, käytön voidaan katsoa olevan vuorottaista

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettämiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä. Kohteen toiminnan luonteesta riippuen esteettämiä autopaikkoja voidaan edellä kirjattua enemmän tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot



Alle esitetyt pysäköinnin mitoitusarvot toimivat ohjeellisina lähtökohtina muiden palveluiden autopaikkamäärän määrittämiselle. Esitetyt mitoitusarvot on muodostettu Helsingin pysäköinnin laskentaohjeeseen perustuen.

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)						
Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Hotelli	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Sairaala	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²
Terveys- ja hyvinvointikeskus, perhekeskus	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²
Hoivalaitos	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Lukio, ammattikoulu	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²
Korkeakoulu	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Kirkko, teatteri, konserttirakennus	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Kirjasto	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²
Museo	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²
Uimahalli, urheilutalo	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²
Urheilukenttä	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Teollisuushalli tai varasto	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Uimaranta, ulkoilualueet	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti

Kadunvarsipysäköinnin tarkastelut

Liikenteen aluesuunnittelu 3 /2025



Pysäköinnin mitoitusohjeen käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin perusteluin:

"Jatkovalmistelussa tuodaan konkreettinen esitys kivijalkatilojen ja asukkaiden palveluiden kannalta tarvittavan, lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämiseen pysäköintinormista."

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös: Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

-->

Uusi esitys: alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m² ja että tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025

Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös: Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

-->

sähköpostitse saapunut perussuomalaisten muutosehdotus

-->

tehty case-tarkasteluja, joiden perusteella kadunvarteen järjestettävän kivijalkaliiketilojen ja kotiin tuotavien palvelujen pysäköintimitoitusta tarkistettu

Case-esimerkkitarjoustalon ja perussuomalaisten muutosehdotuksen perusteella tehty uusi esitys kadunvarsipysäköinnin mitoituksesta



Kadunvarsipysäköinti:

Pohjaesitys kivijalkaliiketilojen asiointipysäköintipaikoiksi:

alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m²

Perussuomalaisten esitys: 300 m:n etäisyys muutetaan 150 m:n etäisyydeksi

Pohjaesitys kotiintuotavia palveluja varten:

tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m²

Perussuomalaisten esitys: Lyhytaikainen pysäköinti 1ap/alkava 1500 k-m²

--> uusi esitys kadunvarsipysäköinnin järjestämisestä:

- alle 600 k-m² kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 150 m:n etäisyydelle, pyritään osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä 1 ap/200 k-m²
- lähikaduille pyritään osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä 1 ap/ 3000 k-m²

Kadunvarsipysäköintiä pyritään toteuttamaan sen mukaan, kumpi laskentatavoista tuottaa suuremman paikkamäärän.

Tontille järjestettävä huolto- ja kotipalvelujen pysäköinti:

- Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap / 5000 k-m². Paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen
- Vieraspysäköintiä varten vähintään 1 ap / 1500 k-m²

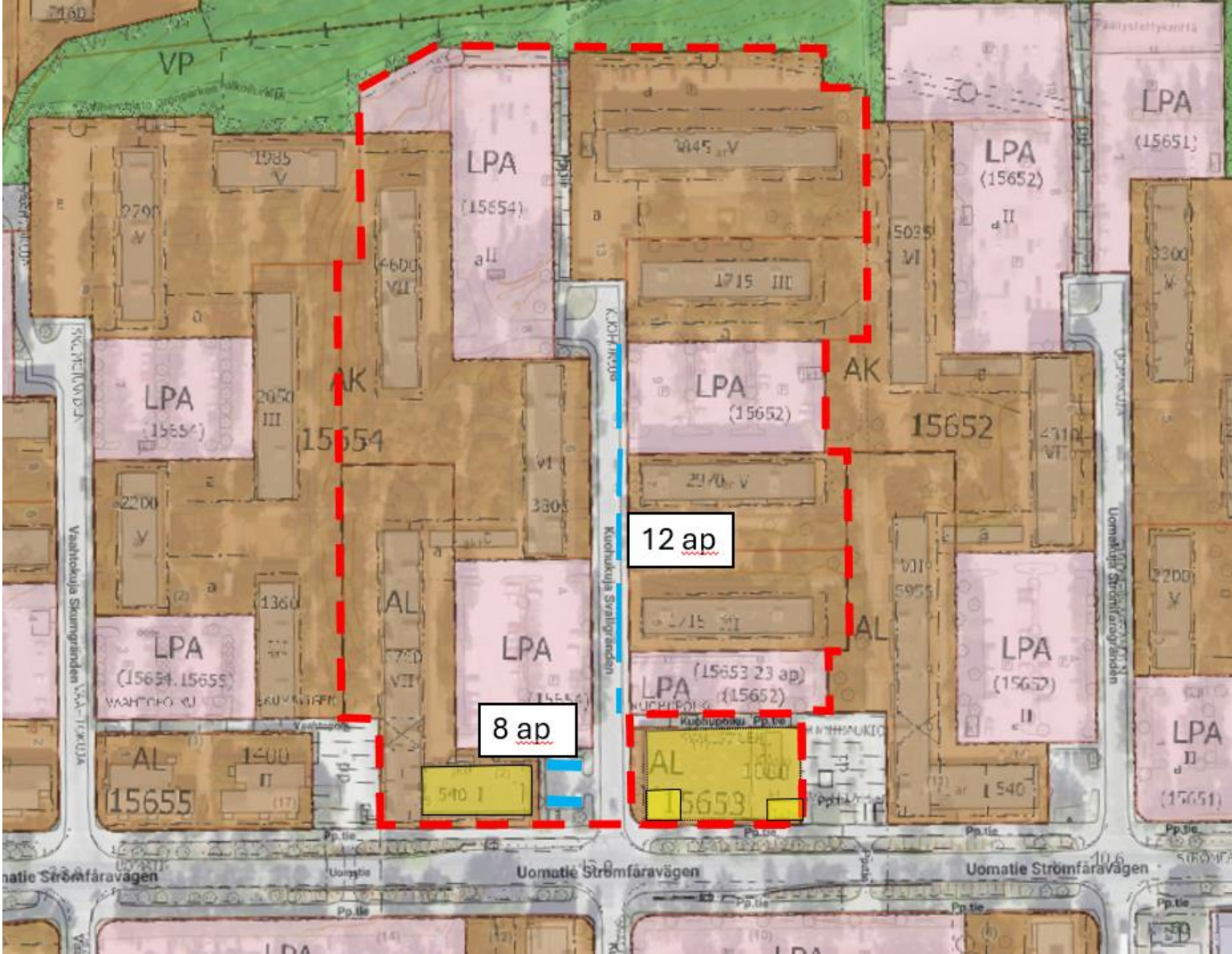


Myyrmäki

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 §

Kuohukuja

- Alueella on kadunvarsipaikkoja **20 ap**
- Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **18 ap** (7+11)
- Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **27 ap** (7+20)
- Uuden esityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **11 ap**
- Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **27 ap** (20+7)
- Mahdollinen myöhemmin toteutettava täydennysrakentaminen lisää autopaikkatarvetta



kaava	asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE		KADULLE		vastaehdotus 1/1500
			vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	
Vanha voimassa oleva kaava: Myyrmäki I / asemakaavamuutos 001319 L	25405	1620	17	6	9	9	17
Uusi vireillä oleva kaava: Asemakaavamuutos 002504 Kuohukuja 13 AK	3175	434	3	1	-2	2	3



Kivistö

Syväkiventie

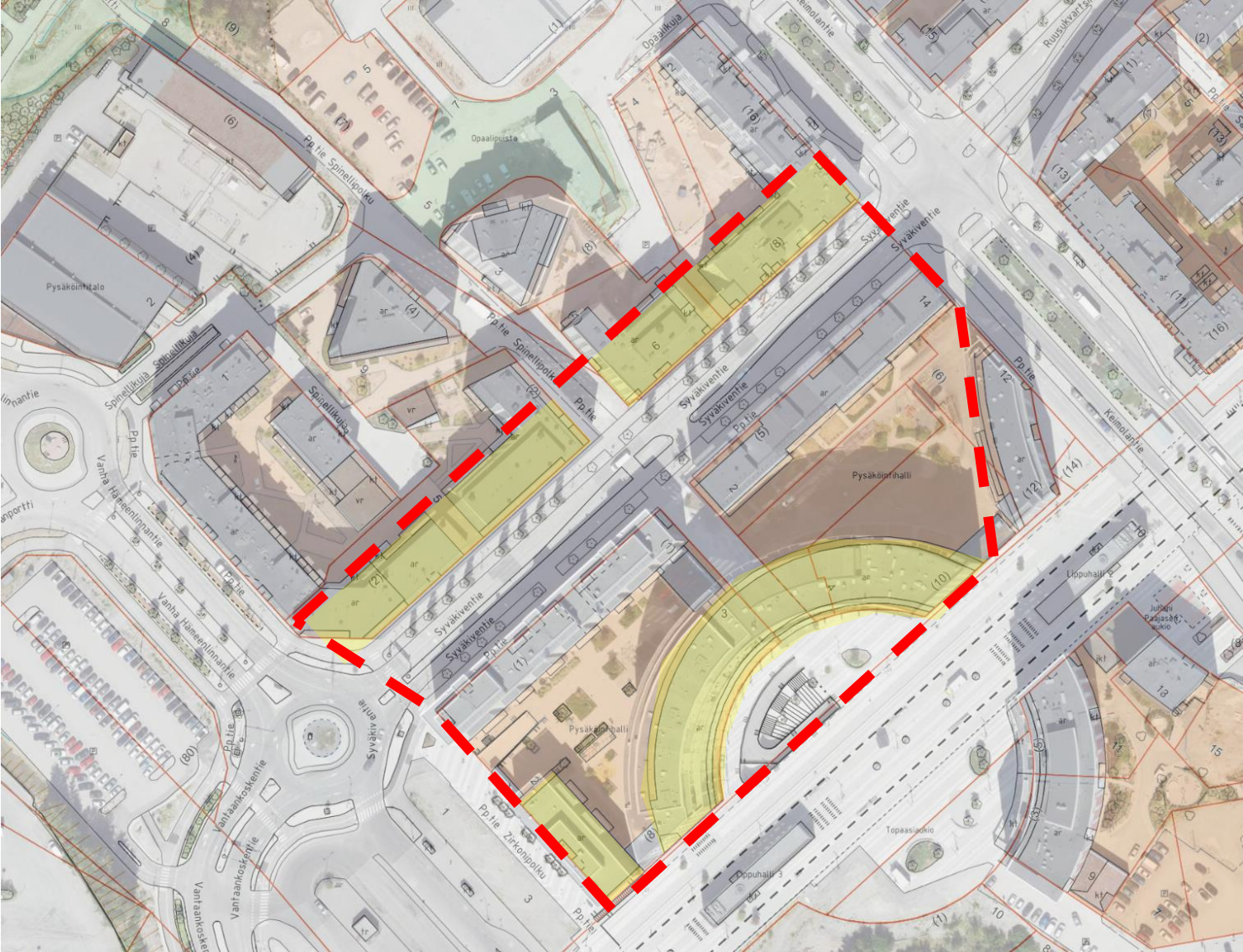
Alueella on kadunvarsipaikkoja **0 ap**,
suunnitteilla **11 ap**.

Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja
tarvittaisiin **30 ap** (11+19)

Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja
tarvittaisiin **47 ap** (11+36)

Uuden esityksen mukaan
kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **19 ap**

Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **48 ap**
(36+12)



kaava	asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	KADULLE asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	vastaehdotus 1/1500
Kivistön kaupunkikeskus 1 AK	37 010	1 107	25	8	6	13	25
Kivistön koulun ympäristö A	15 914	982	11	4	5	6	11
LIITE: Kaupunkiympäristölaulukunta 08.04.2025 / 5 s			36	12	11	19	36
YHTEENSÄ							



Aviapolis

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 §

Aviapoliksen eteläisen aseman ympäristö

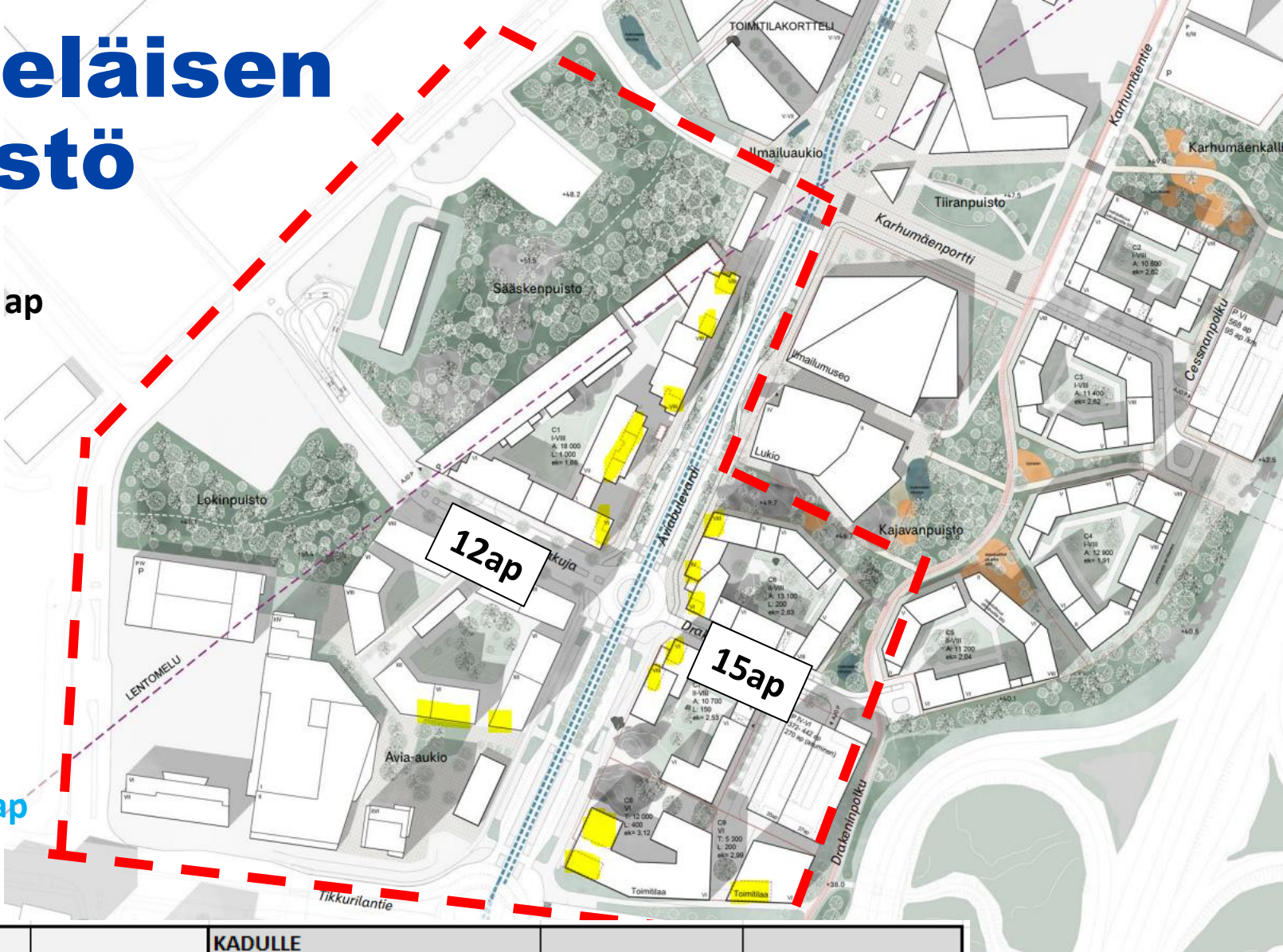
Alueelle on suunniteltu kadunvarsipaikkoja **27 ap**

Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja
tarvittaisiin **42 ap** (12+30)

Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja
tarvittaisiin **71 ap** (12+59)

Uuden esityksen mukaan
kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **30 ap**

Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **77 ap**
(59+18)



kaava	asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE		KADULLE			
			vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	vastaehdotus 1/1500	
Aviakujan pojoispuoli	18000	1000	12	4	5	6	12	
Aviapolis eteläinen AK	23800	320	16	5	2	8	16	
C	9300		7	2	0	4	7	
Aviabulevardin itäpuoli	35000	900	24	7	5	12	24	
YHTEENSÄ			59	18	12	30	59	



Tikkurila

Kielotie välillä Lummetie - Lummekuja

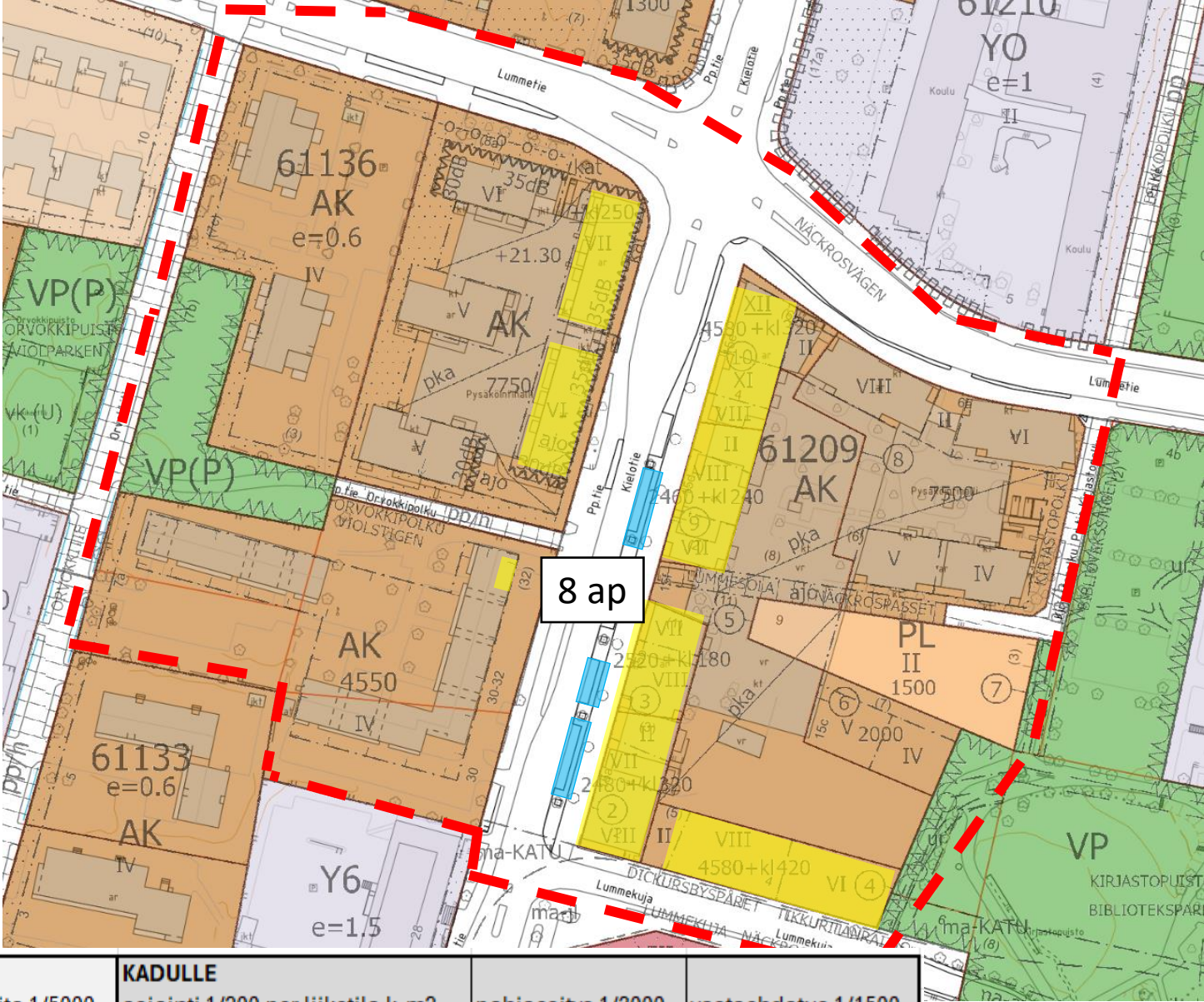
Alueella on kadunvarsipaikkoja **8 ap**

Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **26 ap** (11+15)

Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **41 ap** (11+30)

Uuden esityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **15 ap**

Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **40 ap** (30+10)



kaava		asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE		KADULLE			
				vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	vastaehdotus 1/1500	
Kielotie 15	AK	26120	1480	18	6	8	9	18	
Kielotie 30-32	AK	4550	50	4	1	1	2	4	
Kielotie 34	AK	7750	250	6	2	2	3	6	
Lummetie 8	AK	2942	0	2	1	0	1	2	
YHTEENSÄ				30	10	11	15	30	



Koivukylä

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 §

Koivukylän keskusta



Alueella on kadunvarsipaikkoja **11 ap**

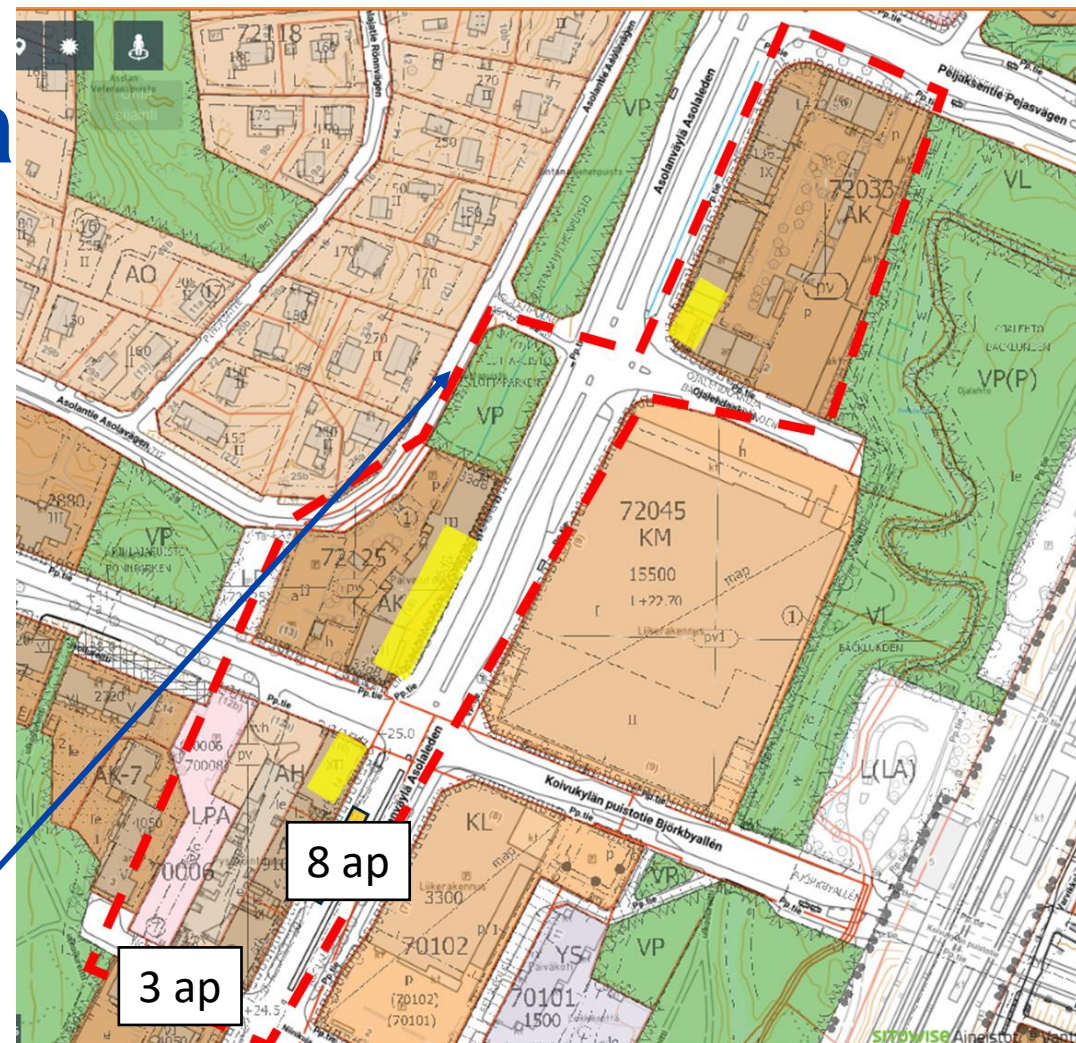
Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **19 ap (8+11)**

Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **29 ap (8+21)**

Uuden esityksen mukaan
Kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **11 ap**

Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **27 ap (21+6)**

Asolantiella on kadunvarsipysäköintiä, mutta kyseessä on kapea pientaloalueen tonttikatu, jolla ei ole edes jalkakäytävää



kaava		asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE		KADULLE			
				vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	vastaehdotus 1/1500	
Pohjoinen (Ojalehdonkuja 2)	AK	13 600	110	10	3	1	5	10	
Keski (Koivukylän keskusta E)	AK	4 680	650	4	1	4	2	4	
Etelä (Asolanväylä 48-50)	AK	9 160	600	7	2	3	4	7	
			YHTEENSÄ	21	6	8	11	21	



Korso

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 5 §

Maakotkantie 6

Alueelle on olemassa olevia tai toteutettavissa kadunvarsipaikkoja yhteensä **19 ap**

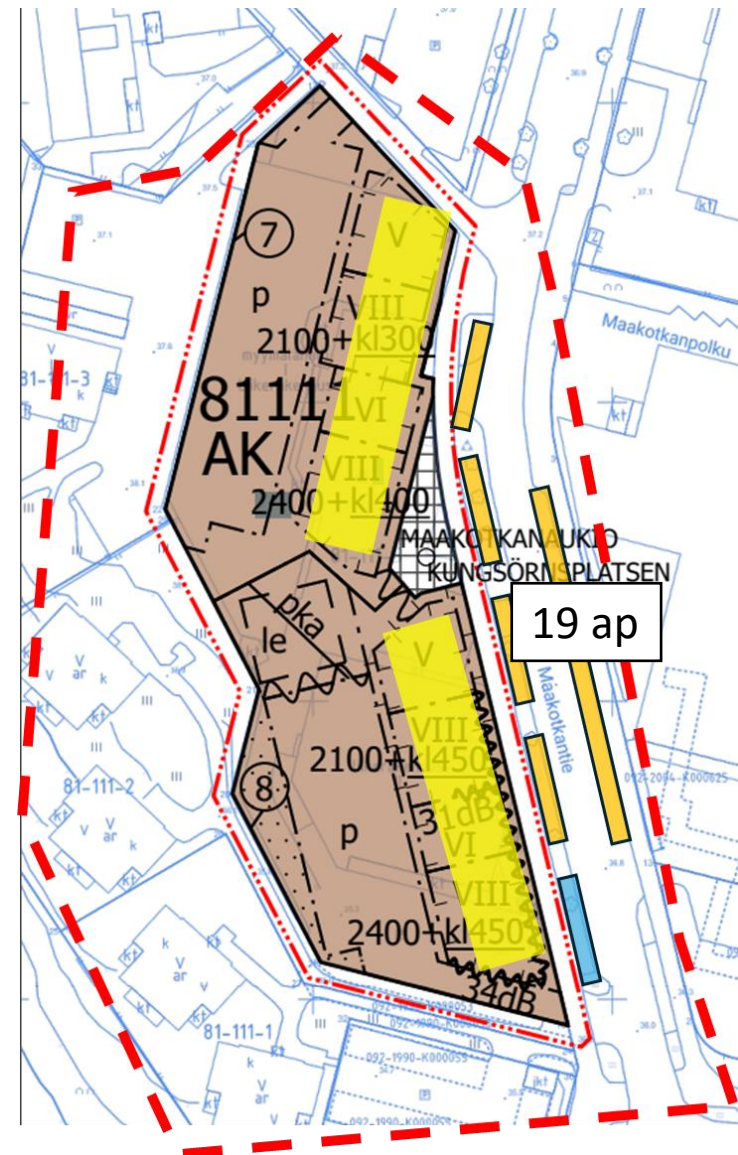
Pohjaesityksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **14 ap** (8+6)

Vastaehdotuksen mukaan kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **19 ap** (8+11)

Uuden esityksen mukaan
Kadunvarsipaikkoja tarvittaisiin **8 ap**

Tonteille tarvittaisiin lyhytaikaisia paikkoja **15 ap** (11+4)

Kadunvarsipaikkojen käytössä ei ole huomioitu kadun toisen puolen mahdollisen uuden rakentamisen edellyttämiä kadunvarsipaikkoja



kaava		asumisen k-m2	liiketila k-m2	TONTILLE		KADULLE		
				vieras 1/1500	kotihoito 1/5000	asiointi 1/200 per liiketila k-m2	pohjaesitys 1/3000	vastaehdotus 1/1500
Maakotkantie 6	AK	9 000	1 600	6	2	8	3	6
Nykyiset	AK	7 500		5	2	0	3	5
			YHTEENSÄ	11	4	8	6	11

Kiitos.





6 §

Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko / SP

VD/5606/10.02.04.00/2020

SP/MYL/MHA/SGU/VIK

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki tavoittelee alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.

Kaavarunko koskee Koivukylän suuralueen kaupunginosaa 74 Havukoski.

Kaavarunгон suunnittelualue on kooltaan noin 36 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia tekijöitä tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabörentiehen.

Valmistelu

Kaavarunko on tehty kaupungin työnä.

Tavoitteet työlle

Koivukylän keskustaa kehitetään laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi siten, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön arvot voidaan säilyttää. Alueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan maisemaan ja kaupunkikuvaan ottaen huomioon suojelunäkökulma. Liikkumisen yhteyksiä, palveluita ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteitä hyödyntäen sekä ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden. Etsitään ratkaisuja alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi kaupunkisuunnittelun keinoin kuten esimerkiksi alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 3.8.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl ja ne on otettu huomioon kaavarunгон valmistelussa.

Kaavarunkoa esitettiin Koivutorin asukastapahtumassa 26.8.2020, asukastilaisuudessa 4.4.2023 sekä Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski –charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka visualisoitiin seuraavana päivänä tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla.

Kaavarunгон valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Nähtävilläolon yhteydessä toteutettiin kaavarunгон sisällöstä kaikille avoin verkkopohjainen kysely, joka oli avoinna 13.6.2024–15.8.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaavarungon sisältö

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat tässä kaavarungossa ratkaistavan yhtälön. Kaavarunkoluonnos koostuu kaavarunkokartasta ja selostuksesta. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Täydennysrakentamisesta ja viherrakenteen kehittämisestä on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osaluuetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta, yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja kompaktikaupunki. Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.

1. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset.

2. Täydennysrakentamisen teemakartta

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu viihtyisän kävelykeskustan alueelle. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Kompaktikaupunkialueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten suuntaa antavia.

3. Viherrakenteen teemakartta

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävänä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista niin toiminnallisuuden kuin viherrakenteen osalta. Pääraitteja sekä niihin liittyviä pikku aukioita kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

4. Elinkeinojen ja palveluiden teemakartta



Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppaa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita, 10 000–17 000 k-m² liiketiloja sekä 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja.

5. Liikenteen teemakartta

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään.

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuin, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartassa.

Lisäksi laadittiin kaavarunkotyön toteutettavuuden arviointi SWOT- analyysimenetelmän avulla. Näin tunnistettiin toteuttamisen liittyviä vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74
Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liite

- Kaavarunko 11.3.2025
- Koonti mielipiteistä 11.3.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran, p. +358 40 564 0039
Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

072500
KOIVUKYLÄN
KAAVARUNKO
11.03.2025



Vantaa

Julkaisija

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

11.03.2025

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus

Lauri Korpisen katu 9,

01370 Vantaa

Kansikuvan tiedot

Kerrostaloja Koivukylässä

Kuvaaja: Pekka Turtiainen

© Vantaan Kaupunki

Ydintyöryhmä

Noora Koskivaara, Eeva Eitsi, Milja Halmkrona, Sudar Oli
Gunasekaran, Mari Jaakonaho.

Laajempi työryhmä

Asemakaavoitus

Mikel Aizpuru, Jukka-Veli Heikka, Linnea Löytönen, Anna
Sarikaya, Mikko Järvi, Panu-Petteri Kujala.

Yleiskaavoitus

Matti Sahlberg, Mari Siivola (08.2024 saakka), Asta Tirkkonen,
Ville Selonen, Eeva-Maria Niemi.

Kiinteistöhallinta ja asuminen

Juhani Lankinen (09.2024 saakka), Elisa Ranta, Elina Taipale,
Wilma Toljander, Tomi Henriksson, Hilma Ruoho, Noora
Buhanist.

Kadut ja puistot

Heikki Väänänen, Joonas Stenroth, Antti Auvinen, Satu Onnela,
Jonna Juusola.

Rakennusvalvonta

Johanna Ojanlatva.

**Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ja
Yhteinen koulu -hankkeen edustajat**

Pia Aaltonen, Petri Roikonen, Emma Savela.

Kaupunginmuseon ja taidemuseon edustajat

Andreas Koivisto, Maiju Hautamäki, Heli Lukkarinen, Susanna
Paavola, Anne Silanto.

Palveluverkkoasiantuntijat

Heidi Majander, Satu Turunen.

Ohjausryhmä

Kaupunkikehitysryhmä

Sisällysluettelo

I. Johdanto	4	3.11. Liikenne	33	IV. Teemakartta - Viherrakenne	64
1.1. Mikä kaavarunko on?	4	3.12. Ympäristöhäiriöt	35	6.6. Viheralueet ja julkiset tilat	65
1.2. Miksi kaavarunkoa tehdään?	4	3.13. Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut	36	6.7. Elinkeinot ja palvelut	70
1.3. Koivukylän kaavarunko 2025	5	4. Osallisuus	38	V. Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut	71
2. Visio ja tavoitteet	6	4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella	38	6.8. Liikenne	72
3. Lähtökohdat	7	5. Skenaariotyöskentely	42	6.9. Taide	72
3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus	7	5.1. Skenaarioiden yleiskuvaus	42	VI. Teemakartta - Liikenne	73
3.2. Alue ja yhdyskuntarakenne	8	5.2. Skenaarioiden vaikutukset	44	7. Kaavarungon toteutettavuuden arviointi	74
3.3. Kaavoituksen ja maankäytön historia	9	5.3. Arvioinnin tulokset	45	8. Lähteet	75
3.4. Suunnittelutilanne ja maanomistus	15	5.4. Yhteenveto	47		
3.5. Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset	17	6. Kaavarunko	49		
I. Arvokartta	18	6.1 Kaavarungon yleiskuvaus	49		
3.6. Suojelu	24	6.2. Kaavarungon keskeiset periaatteet	51		
3.7. Luonto, maisema ja viherverkosto	27	6.3. Keskeiset periaatteet osa-alueittain	52		
3.8. Väestö ja asuminen	31	II. Kaavarunkokartta	54		
3.9. Elinkeinot ja palvelut	32	6.4. Kaavarunkokartta	55		
3.10. Alueellinen eriytymiskehitys	33	III. Teemakartta - Täydennysrakentaminen	57		
		6.5. Täydennysrakentaminen	58		

I. Johdanto

I.1. Mikä kaavarunko on?

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaavarunko koostuu kaavarunkokartasta ja siihen liittyvistä teemakartoista sekä selostuksesta, ja sitä laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimenpiteille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

I.2. Miksi kaavarunkoa tehdään?

Kaavarunkotyössä luodaan kokonaisvaltainen kehitysvisio tietylle alueelle. Kaavarungon avulla kaupunkisuunnittelussa tutkitaan aluekohtaisia kehityskysymyksiä, varsinkin sellaisia, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Nykypäivän Havukosken kaupunginosan tapauksessa kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat kaavarungossa ratkaistavan yhtälön.

Kaupunkiuudistamisen paineet

Alueen rakennuskanta on tullut jo hyvän aikaa sitten peruskorjausikään, mutta vain osa siitä on peruskorjattu. Havukosken nykyinen asuntomarkkinatilanne heijastaa kiinteistöjen hoitamattomuutta sekä alueen sosiaalisia haasteita. Osalta kiinteistönomistajista on tullut kaupungille tiedusteluja purkavan saneerauksen mahdollisuuksista. Oikein mitoitettulla täydennysrakentamisella on mahdollisuus kääntää nykytilan-

ne myönteiseksi. Tämän lisäksi alueella on tarve palveluiden, reittien ja aseman saavutettavuuden parantamiselle. Näin ollen, kokonaisvaltaisen kaupunkiuudistuksen tarve on, erittäin ajankohtainen.

Alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteet

Vantaan kaupungin strategiassa 2022-2025 tunnistettiin eriarvioistumisen estäminen yhtenä painopisteenä. Strategisia tavoitteita poikkileikkaavana toimenpiteenä jatkettiin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK), joka oli perustettu edellisellä strategiakaudella. MEK-ohjelma kohdistaa toimenpiteitä erityisesti viiteen kaupunginosaan, jotka valittiin pientuloisuus-, koulutus- ja työttömyysasteen sekä muunkielinen väestöosuuden mittareiden perusteella. Havukoski on yksi MEK-toimintaohjelmaan valituista alueista ja siellä on käynnissä useita toimenpiteitä, joilla pyritään parantamaan alueen sosiaalista kestävyyttä.

Äskettäin tehdyissä asukaskyselyissä (Tiitu, ym., 2022) on alueen ongelmana noussut esiin turvattomuuden tunne ja juurtumattomuus. Kaavarungon työstövaiheessa havaittiin levottomuutta erityisesti juna-aseman lähiympäristössä. Alueen veto- ja pitovoima on ollut viime vuosina laskusuunnassa. Tulevaisuuden visiossa on otettava huomioon alueen sosiaalinen tilanne. Näihin asioihin on mahdollista puuttua myös kaupunkisuunnittelun keinoin, kuitenkin rajallisesti.

Rakennusperinnön suojelukysymykset

Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)



Putkiremonttikyltti Rautkalliontie 7, Kuva: Sudar Gunasekaran, 09.2024.

Alueen kaupunkikuvan merkittävyys ja rakennusperinnön arvot on tunnustettu vuosien varrella. Aluetta koskevia suojelumääryksiä on voimassa monella eri kaavatasolla (maakuntakaavassa, yleiskaavassa sekä asemakaavassa). Kaupunkiuudistushanke on siis toteutettava alueen suojeluarvot huomioiden.

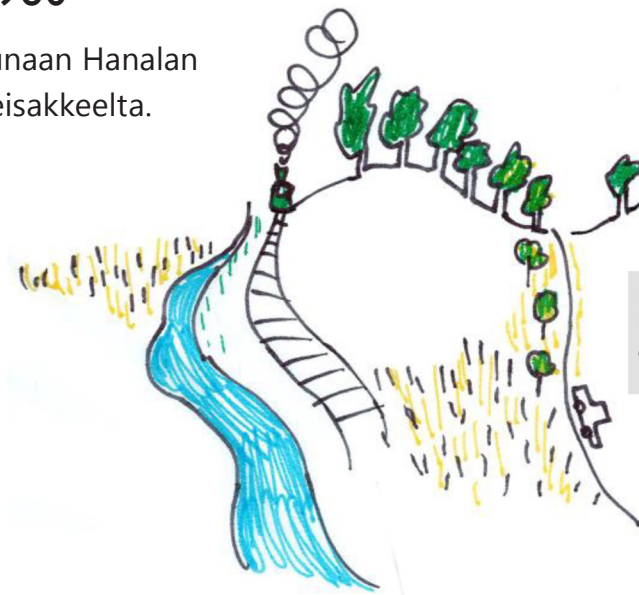
1.3. Koivukylän kaavarunko 2025

Vuonna 1969 laadittu Koivukylän kaavarunko oli Vantaan kaupungin (ent. Helsingin maalaiskunnan) ensimmäinen kaavarunkotyö. Työn lähtökohtana oli Koivukylän suunnittelu maalaiskunnan kaupalliseksi keskukseksi Tikkurilan jäädessä hallinnolliseen rooliin (Hirvonen, 2005). 1970-luvulla Koivukylää markkinoitiin lähiöasumisen vaihtoehtona heille, jotka arvostavat palvelujen läheisyyttä näennäisen luonnonläheisyyden sijaan. Vuonna 2025 toteutetussa kaavarunkotyössä luonnonläheisyys tunnistettiin alueen tärkeimmäksi säilytettäväksi arvoksi. Tavoitteet alueen kehitykselle ovat vaihdelleet ja muotoutuneet kunkin ajan hengen mukaan.

Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki mahdollistaa alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.

1960

Junaan Hanalan seisakkeelta.



1969:Kaavarunko
1974-78: Asunnot ja
osa palveluista

1980

Koivukylän
asema avattiin.
Tikkurilaan 5-10
min.



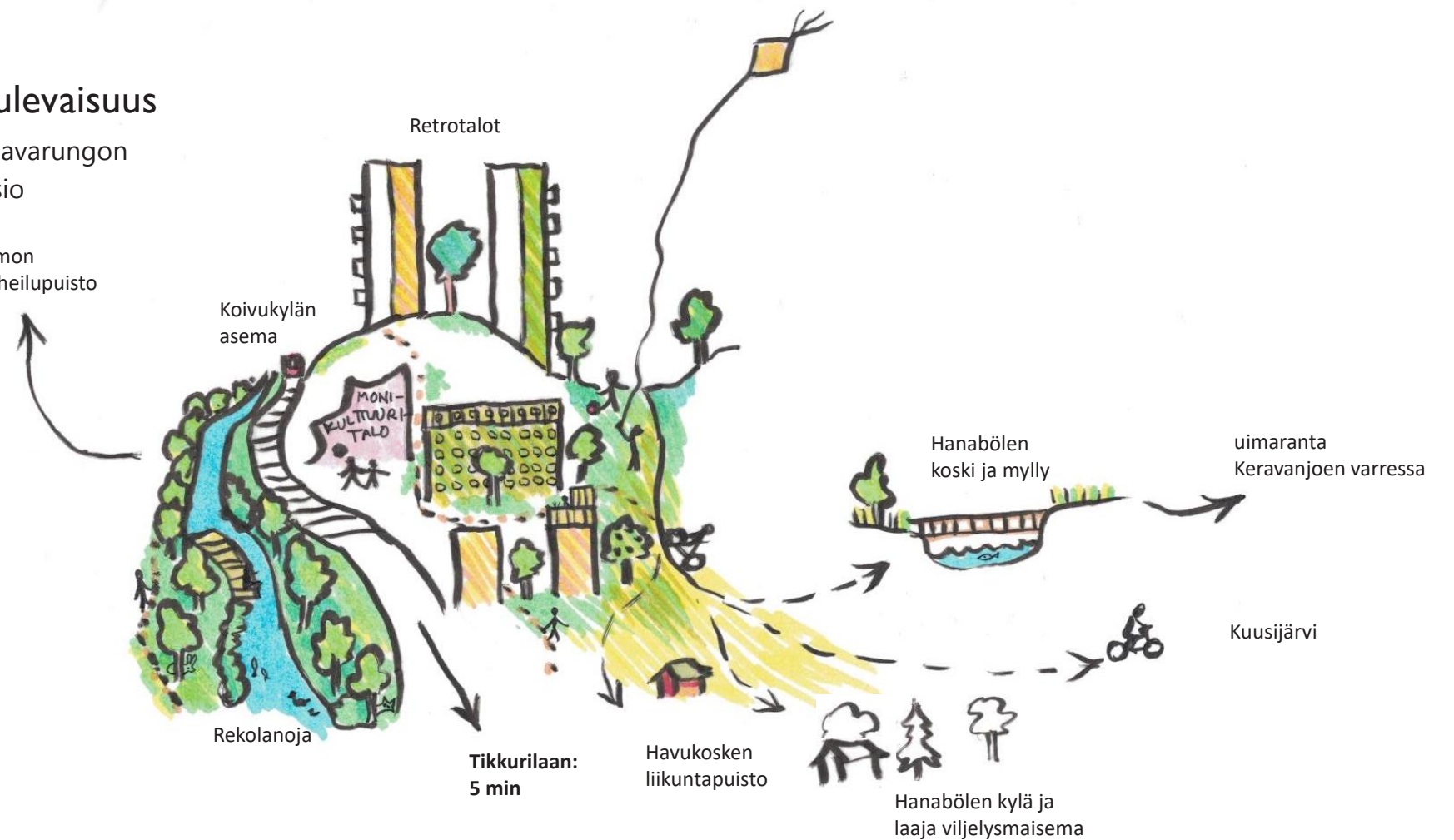
1999

Asuinkorttelei-
den aluemai-
nen suojelu
asemakaavassa

Tulevaisuus

Kaavarungon
visio

Elmon
urheilupuisto



Havukosken kehitys vuosien varrella

2. Visio ja tavoitteet

Visio

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

Kaavarunkotyön visio nojaa vahvasti Lähiö-ohjelman (2020 – 2022) HYVIÖ hankkeen puitteissa havainnoituihin tavoitteisiin. (Tiitu, ym., 2022)

Tavoitteet

- Alueen kehittäminen sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen
- Täydennysrakentamisen sovittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan suojelunäkökulma huomioiden
- Koivukylän keskustan kehittäminen laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi niin, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön tunnistettuja arvoja pystytään alueella ylläpitämään.
- Liikkumisen yhteyksien, palveluiden sekä viheralueiden kehittäminen ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden ja alueen ominaispiirteitä hyödyntäen
- Kaupunkisuunnittelun keinojen etsiminen alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi



Havukosken palvelutalon suvijuhla 2019, Kuva: Ilari Lehtinen, Vantaan kaupunki

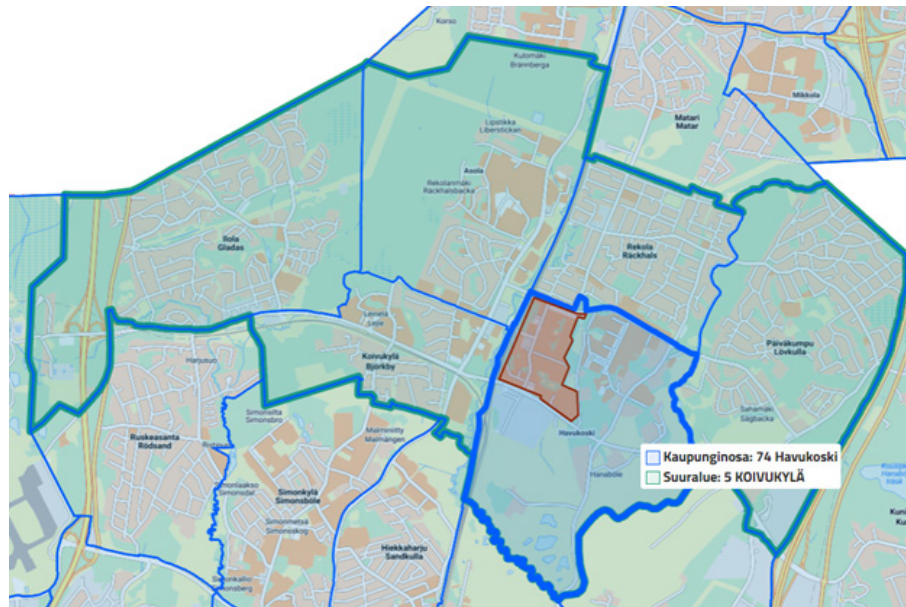
Kaavarungon pääpiirteet

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle.

Kaupunki kannustaa kiinteistönomistajia sekä täydennysrakentamiseen että peruskorjauksiin kaavoittamalla tarvittaessa lisää rakennusoikeutta. Osa rakennuskannasta on asemakaavassa suojeltu ja osa luokiteltu rakennusperintökohteiksi, mikä puoltaa vahvasti niiden kunnostamista ja ylläpitoa. Nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä ja maltillista täydennysrakentamista tukee myös Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030. Koska pääosa Havukosken maanomistuksesta on yksityistä, tulevat korttelialueet muuttumaan tontti tai kortteli kerrallaan yksittäisissä asemakaavamuutoksissa. Kaavarungon mukaiset uudistukset tulevat todennäköisesti alkamaan aseman ja ostarin ympäristöstä, yleisten rakennusten alueilla sekä kaduilla ja puistoissa.

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

3. Lähtökohdat



Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Kuva: Vantaan kaupunki

3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaavarungon aluerajaus

Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Osa tarkastelualueutta ulottuu myös Koivukylän kaupunginosan puolelle.

Vaikka työn nimi viittaa laajempaan suuralueeseen, kehitysvision pääpaino ja suuri osa toimenpiteistä kohdistuu Havukosken kaupunginosan varsinaiseen kaavarunkoalueeseen. Havukosken kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella. Kaavarunkoalue sijaitsee Havukosken kaupunginosan luoteisosassa, ja sen läpi kulkee pohjois-etelä-suuntainen kokoojaku, Kytötie. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia toimintoja tarkas-



Kaavarunkoalueen ja tarkastelualueen rajausta ilmakuvassa 2023. Kuva: Vantaan kaupunki

tellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.

Havukosken ja ihmisen yhteinen maisemahistoria alkaa jo kivi-kaudelta, jolloin kaavarunkoalueen länsipuolella on ollut asuinpaikka. Kaavarunkoalueen kaakkoispuolella sijaitsee Hanabölen historiallinen asuinpaikka, jonka nimi mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1511. Kaavarunkoalue sijaitsee isoksi osaksi jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen vanhoilla mailla. Hanabölen nimi myös mainitaan pitäjänkartassa vuodelta 1749 ja kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805. Kaavarunkoalueen pohjoispuolella sijaitsee 1900-luvun alkupuolelta lähtien rakentunut Rekolan pientaloalue.



Havukosken kerrostaloalue vuonna 1976 tai 1977, viihtoilmakuva idästä. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.

Nykyinen Havukoski on metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi eli kallio- ja moreeniselänteille sovitettu kompaktikaupunki. Selänteiden välissä on kapea pohjois-etelä-suuntainen laakso, jossa sijaitsee Rautkallio sekä Rautkallion kenttä, joka on asukkaille tärkeä toiminnallinen viheralue. Rakentaminen on sovitettu vaihtelevaan maastoon monumentaaliseksi sommitelmaksi korkeine tornitaloineen ja mataline lamelleineen. Asuinpihat ovat valoisia. Sekä korttelipuistoissa että pihoiden istutetun kasvillisuuden lisäksi säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä.



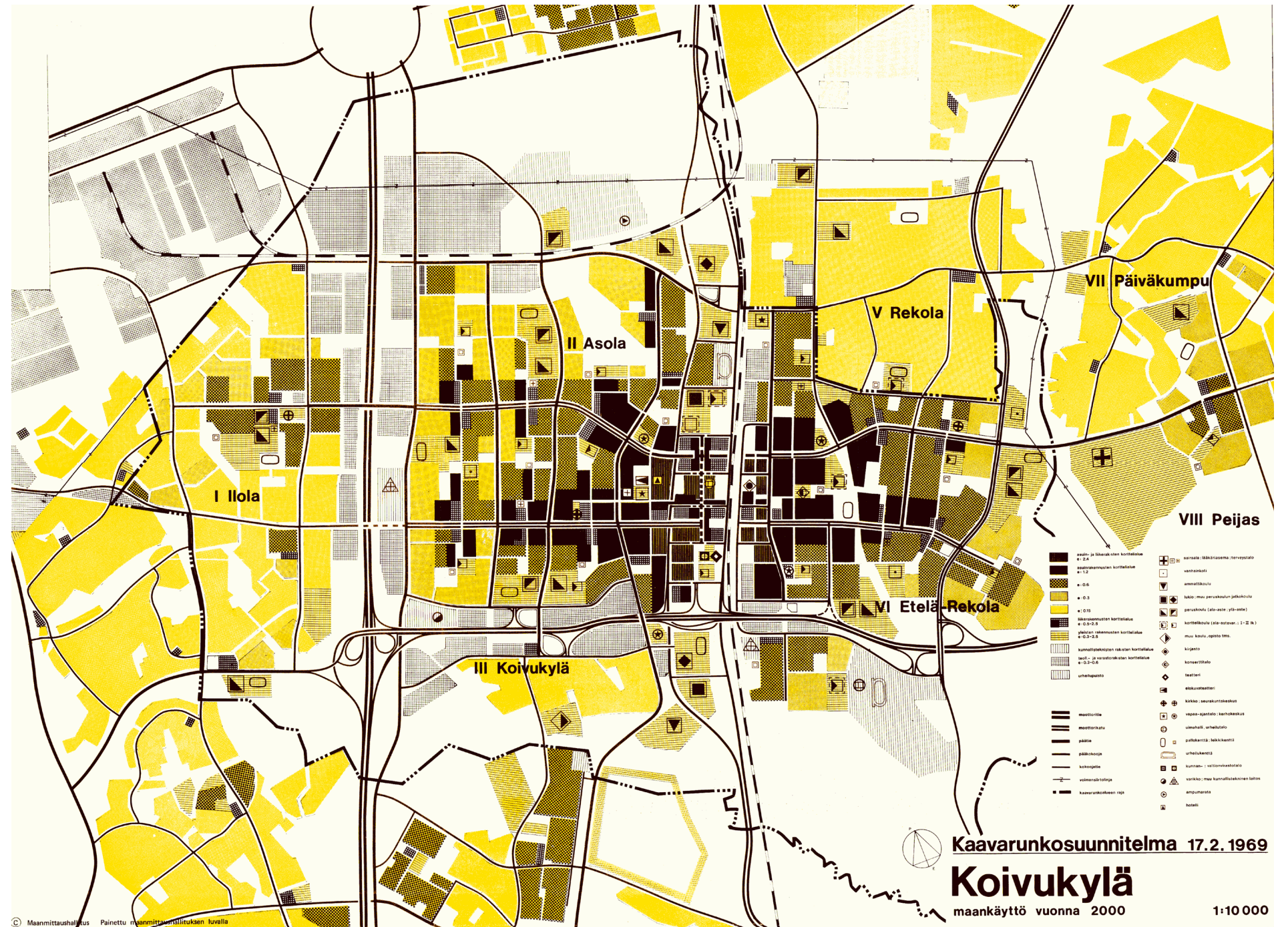
Havukoski on pientaloalueiden keskellä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue. Kaavarunkoalueen raja on merkitty punaisella.

Kuva: Vantaan kaupunki

3.2. Alue ja yhdyskuntarakenne

Lähijunalla matka Koivukylän asemalta Tikkurilaan kestää noin 5 minuuttia ja Helsingin päärautatieasemalle 25 minuuttia. Matka julkisella liikenteellä Helsinki-Vantaan lentoasemalle kestää noin 15 minuuttia. Keväällä 2025 Koivukylän aseman kautta kulkee kahdeksan eri bussilinjaa sekä lähibussilinja. Kaavarunkoalue sijaitsee siis hyvien julkisten yhteyksien varrella.

Kaavarunkoalueen tarkastelualue on suhteellisen tiivistä kerrostalopainotteista aluetta, jonka halki kulkee kuitenkin pohjois-eteläsuunnassa kaksi tärkeää viheraluetta: Rekolan kaupunginosapuisto ekologisine yhteyksineen ja Rautkallion kaupunginosapuisto monipuolisine toimintoineen ja lähimetsineen. Tarkastelualueita ympäröivät asuinalueet (Rekola, Asola



Koivukylän kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 1969 on osoitettu tiivistä rakentamista radan molemmin puolin sekä uudet etelä-pohjoissuuntaiset moottoritiet (tummanruskea kaksoisviiva). Kuva: Vantaan kaupunki

ja Päiväkumpu) ovat vahvasti pientalopainotteisia, ja sen itä-, etelä- ja kaakkoispuolilla avautuu Hanabölen laaja, arvokas kulttuurimaisema.

Alue on nykyisissä asemakaavoissa pääosin asuinkortteleita ja jonkin verran palvelukortteleita. Merkittävä osa kaavarungon pinta-alasta on autopaikkojen korttelialueita. Rautatiehen rajautuviin kortteleihin on osoitettu tämän lisäksi liike- ja toimitilaa. Toimistotiloja alueelle ei kuitenkaan ole toteutunut.

3.3. Kaavoituksen ja maankäytön historia

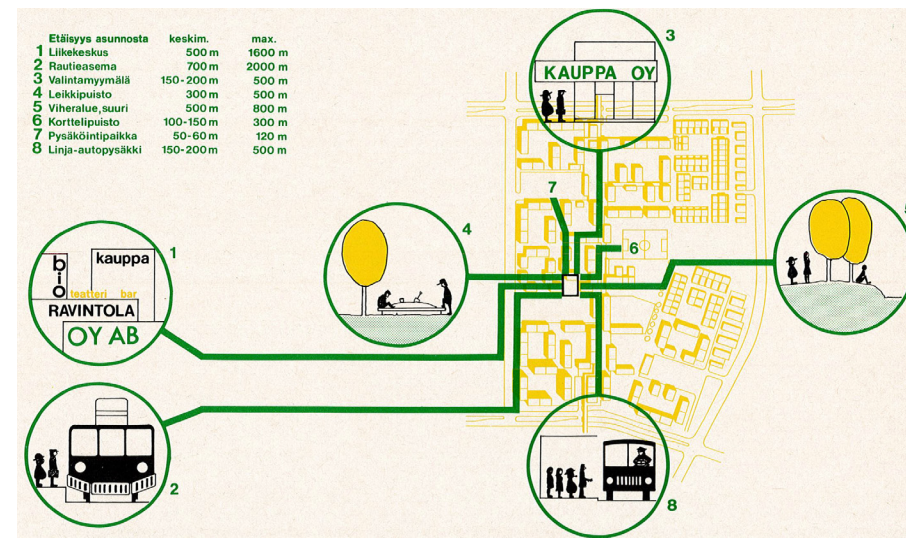
Koivukylän kaavarunko 1969

Vuonna 1967 Helsingin maalaiskunta sopi arkkitehti Jaakko Salosen ja arkkitehti Pentti Riihelän kanssa Koivukylän kaavarungon suunnittelusta. 1969 Koivukylän kaavarunko valmistui ja sen selostuksista tuli yhdyskuntasuunnittelun oppikirja. Koivukylän kaavarunkosuunnitelma nousi 'Kompaktikaupunki on kontaktikaupunki' -iskulauseen malliesimerkiksi.

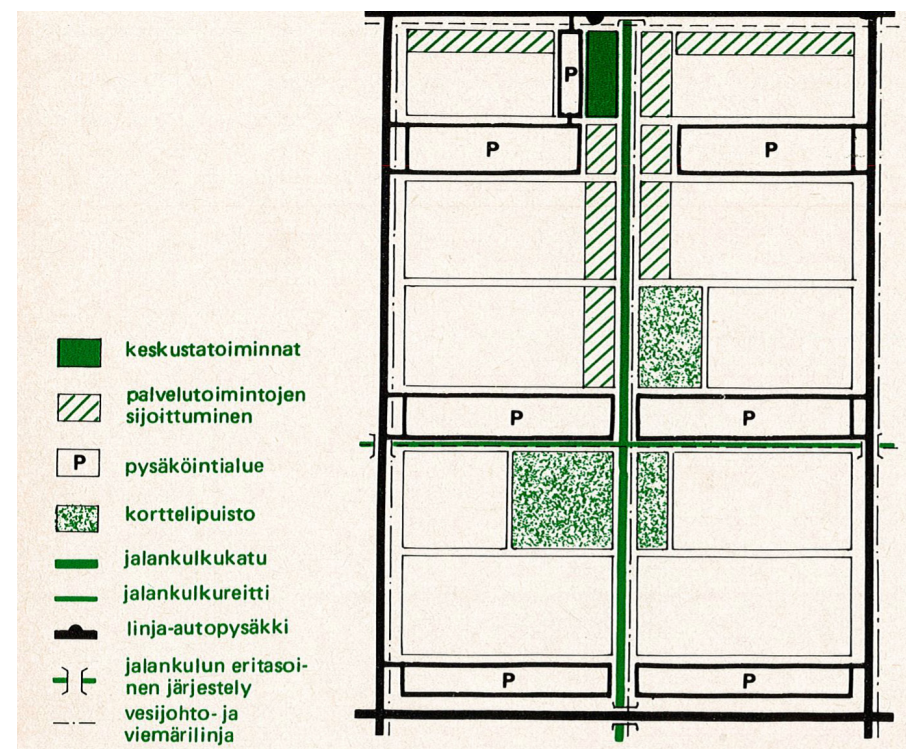
Kaavarungossa 1969 Koivukylästä suunniteltiin radanvarren kaupallista keskusta, jonka itäpuolella kulkee Lahden ja länsipuolella Keravan moottoritie. Moottoriteiden välille suunniteltiin kolme itä-länsisuuntaista bulevardia. Suunnittelun perusajatuksena oli tiiviin ns. kompaktikaupungin luominen. Rakentamistiiveyden avulla luvattiin 300 metrin jalankulkuetäisyydelle useimmista asunnoista kaksi valintamyymälää, bussipysäkki, korttelipuisto ja päiväkotia. Lisäksi 500 metrin päässä kaikista asunnoista piti olla yhtenäiset hoidetut viheralueet, jotka jatkuivat laajoille metsäalueille.

Tiivistä rakentamista pidettiin palvelutason edellytyksenä.

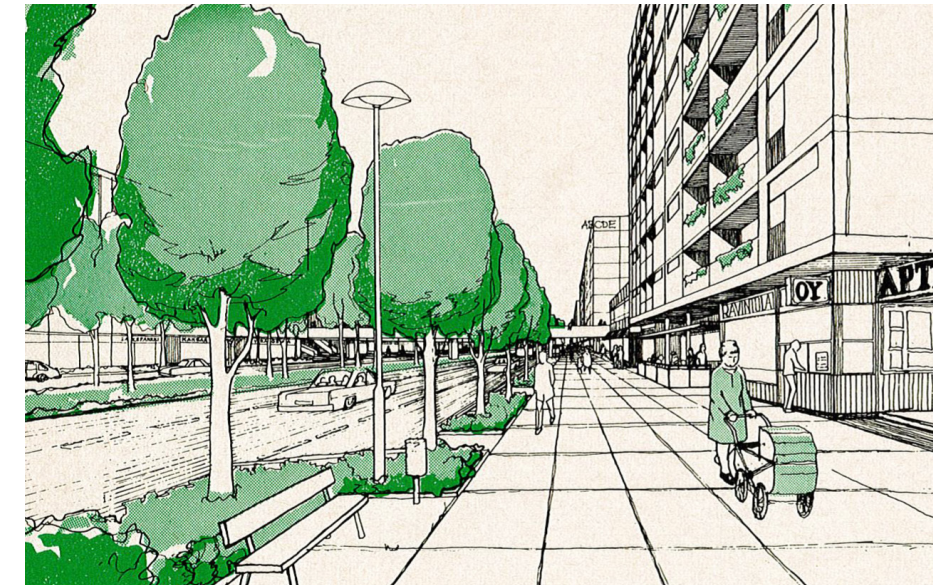
Koivukylästä suunniteltiin laajaa kaupallista keskusta, jossa olisi tulevaisuudessa jopa 50 000 asukasta. Tikkurilan asema pääkeskuksena vahvistui, kun Vantaa hyväksyi yleiskaavalli-



Keskeisen kerrostalovaltaisen alueen palvelutaso; etäisyydet tärkeimpiin palvelukohteisiin keskiarvoasunnosta (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.



Suurkortteleiden toimintakaavio (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki



Keskusbulevardi, itä-länsisuuntainen katu (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

nessa suunnitelmassaan vuosille 1976–80 periaatteen, jossa se määritteli kaupallisen keskuksen jäävän Tikkurilaan Koivukylän sijasta. Lopulta vain osa kaavarungossa tavoitellusta tiivistä ympäristöstä toteutui, mutta sitä ennen Koivukylä 2 -asemakaava mahdollisti tiiviiksi tavoitellun kokonaisuuden osatoteutuksen. Myös 1970-luvun alkupuolella laaditut asemakaavat (Havukoski, Koivukylä 3, 4 ja 5) toteuttivat kaavarunkoa. (Hirvonen, 2005)

Kaavarunkosuunnitelman 1969 pääperiaatteet

- Tiivis rakentaminen on korkean palvelutason edellytys
- Tiivis kaupunki tarjoaa monipuolisen elinympäristön
- Koivukylä on puistokatujen kaupunki
- Tiivis kaupunki on jalankulkijan kaupunki
- Tiivis kaupunki on taloudellisesti kannattava

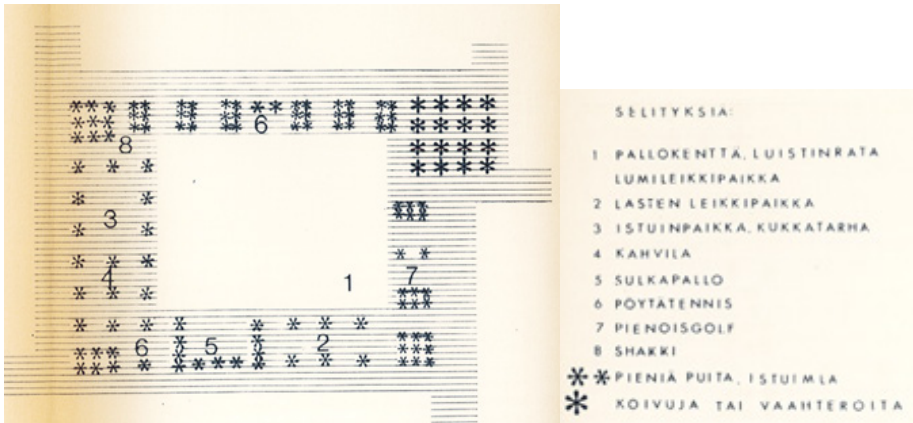
Koivukylän kaavarungossa korttelistruktuuri kehitettiin huip-
puunsa. Suurkortteleihin suunniteltiin liike- ja palvelutilaa
katutasoihin. Kortteleiden keskelle syöttökatujen suuntaisena
sijoittuva jalankulkukatu toimii sisäisenä palvelukatuna. Sen
suunniteltiin jatkuvan korttelista toiseen, aina tiivisti raken-
netun kaupunkialueen reunoilla sijaiseville vihervyöhykkeille
saakka, eri tasossa pääliikenneväylien kanssa. Suunnittelussa
pyrittiin eloisaan, julkisuusasteeltaan vaihtelevaan katutilaan.
Korkeiden kortteleiden mittakaavaa haluttiin pehmentää mm.
suurten puiden ja katosten avulla. Suurkortteleiden keskelle
muodostettiin suojaisia ja viihtyisiä korttelipuistoja.

Viheralueet

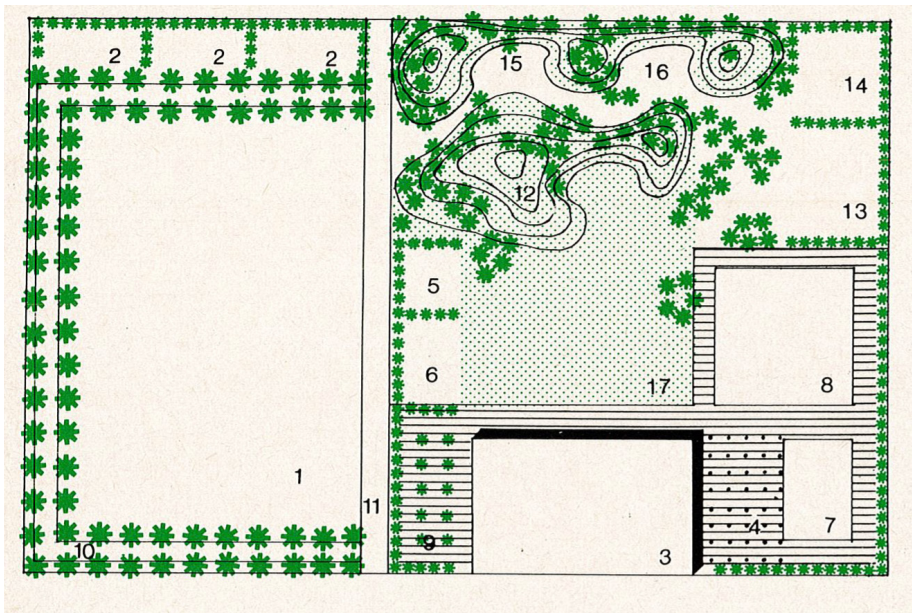
Koivukylän ohjeellinen vihersuunnitelma antoi ohjeita alueiden
sisäisten puistojen ja viheralueiden sekä aluetta ympäröivien
vapaa-ajan- ja viheralueiden suunnitteluun. Viheralueet oli
jaoteltu istutettaviin ja säilytettäviin metsiin, reunoiltaan uu-
distettaviin metsiin, puupankki-istutuksiin, kaupungin sisäisiin
puistoihin, kävelykatujen istutuksiin, leikki- ja urheilualueisiin,
katuistutuksiin, julkisten rakennusten ympäristöön ja pienpuis-
toihin sekä pihoihin.

Rakennettavan alueen luonto olisi joutunut melkein koko-
naisuudessaan väistymään, jos kaavarunko olisi toteutunut.
Istutettavilla metsiköillä ja puupankki-istutuksilla oli tarkoitus
kompensoida ja korvata menetettävää luontoa.

Korttelipuisto oli tarkoitettu eri-ikäisille lähiasukkaille toimin-
taan, virkistykseen ja rauhalliseen oleskeluun. Korttelipuis-
ton mallisuunnitelmassa on esitetty luistinkenttä/pallokenttä,
lumileikkipaikka, leikkipaikka, kukkatarha, kahvila, sulkapallo,
pöytätennis, pienoisgolf, shakki sekä istutuksilla jaotellut tilat.
Puulajeista suositeltiin käytettävän koivua, pensasvaahteroita,
runkosyreenejä ja marjaomenapuita. Istutuksia oli ehdotettu
rajattavan 40 cm korkeilla reunuksilla, joilla voisi myös istua.



Korttelipuiston mallikuvassa erottuu mm. Peleihin ja leikkiin liittyviä
alueita sekä kahvila. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969).
Kuva: Vantaan kaupunki.



Leikkipuiston ohjeellinen järjestely. Leikkipuiston mallikuvassa on ehdotettu mm. erilaisia rajattuja leikki-, peli- ja
oleskelualueita sekä maastonmuotoilua. Suunnitelmassa on myös rakennusleikkipaikka ja viljelyspalstoja. (Kaava-
runko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

Pohjois-etelä-suuntainen laaksopuisto suunniteltiin laajemmaksi kokonaisuudeksi, johon liittyy julkisia rakennuksia ja urheilu-kenttä. Laakso oli ajateltu mahdollisimman yhtenäiseksi hoide-
tuksi nurmeksi tai niityksi. Pääpuulajiksi oli ehdotettu koivua
alueen laidoille ryhmiin. Puiston yleisluonne olisi laidoiltaan
suljettu, vihreäpintainen polveileva laakso.

Kävelykatujen istutukset oli ajateltu sovitettavan arkkitehtoni-
seen, kurinalaiseen kokonaisuuteen. Kävelykatujen varsille oli
ehdotettu yksittäispuita ja pieniä puukeitaita, pensaita ja kuk-
kia sekä köynnöksiä, joita voisi istuttaa katoksien ja pergoloi-
den yhteyteen.

Leikki- ja urheilualueiden pihaleikkipaikat oli ajateltu pienem-
mille lapsille. Leikkipuistot olivat monipuolisia isommille lapsille
suunnattuja alueita. Leikkipuiston pinta-ala oli n. 1 ha. Sinne
oli ehdotettu mm. pallokenttää/luistinrataa, pienpelialueita,
lastentarharakennusta, katosta tai pergolaa, oleskelupaikkoja,
kahluuallasta, asfaltoitua rataa pyöriä ja potkulautoja varten,
liuku- ja kelkkamäkeä, keinoja, kiipeilytelineitä, lasten viljely-
palstoja, rakennusleikkipaikkaa, leikkimökkejä, pallotteluseinää
ja grillipaikkaa. Puu- ja pensasistutusten lisäksi leikkipuistoon
oli ehdotettu myös hedelmäpuita. Katupuuistutuksiin oli suosi-
teltu vaahteraa, lehmusta ja jalavaa sekä katupuiden alle pen-
saita.

Osayleiskaava 1977

Koivukylän keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1977 asetettiin
kerrosalatavoitteeksi yhteensä 885 000 k-m², josta hieman alle
puolet asumiselle. Asukasmääräksi arvioitiin 9 700 asukasta.
Kerrostalokortteleissa pyrittiin tehokkuuteen $e=0,75-1$. Keskus-
taan oli suunniteltu toimistokerrosalaa yhteensä noin 160 000
k-m², jaettuna erikokoisiin osa-alueisiin. Keskustaan oli ajateltu
sijoittuvan toimistoja, vähittäiskauppaa, huoltoasema, muita
kaupallisia palveluita sekä hotellirakennus. Julkisia palveluita



Koivukylän keskustan osayleiskaava (1977) Osayleiskaavassa oli
luovuttu ajatuksesta Koivukylästä Vantaan keskuksena, ja kaavarun-
gosta 1969 päätyikin siihen ainoastaan Havukosken alue ja Rekola-
nojan ympäristö. Tämän kaavarunkotyön alue on merkitty punaisel-
la katkoviivalla.

ehdotettiin alueelle sijoitettavan peruskoulun ylä- ja ala-aste,
korttelikoulu, kaksi ammattiin valmistavaa oppilaitosta, neljä
päiväkotia, kouluterveydenhuoltoyksikkö, neuvola, kirjasto, mo-
nitoimikeskus sekä seurakuntakeskus ja muiden julkisten palve-
luiden yhteyteen sijoitettavia nuoriso- ja kerhotiloja.

Koivukylän keskustalle osoitettiin uusi rautatieasema palvele-
maan kasvavaa keskustaa ja parantuvaa palvelutasoa. Liikenne-
järjestelmä suunniteltiin pohjautuvaksi joukkoliikennekatuun,
joka sivuaisi Koivukylän asemaa. Lisäksi varauduttiin joukkoli-
kennekadun jatkamiseen Ilolaan ja sairaalan alueelle. Ajoneu-
voliikenteen väylät tuli toteuttaa pääasiassa tasoratkaisuin.
Pysäköinti suunniteltiin aluksi toteutettavan maantasopysä-
köintinä, mutta ajatuksena oli siirtyä myöhemmin mahdollisiin
pysäköintitaloihin.



Havainnekuva pohjois-eteläsuuntaisesta raitista (nyk. Rasinkatu),
Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.

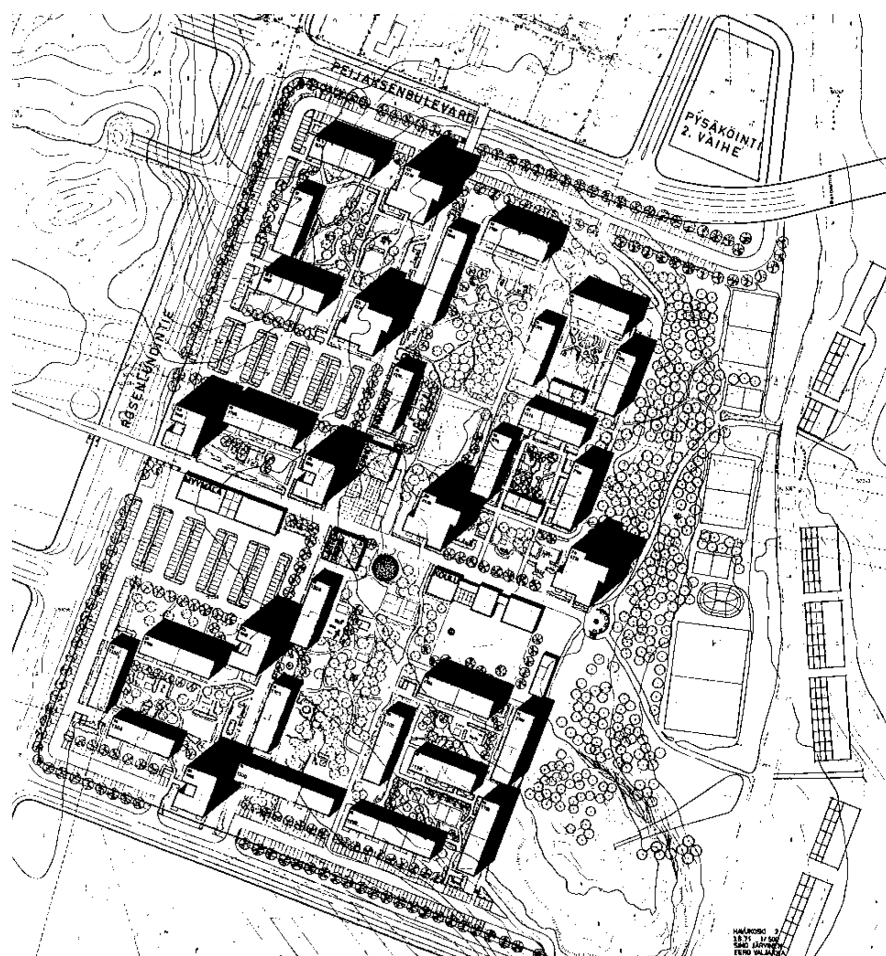
Rekolanpuro osoitettiin osittain puistoksi ja keskusta-alueella
kaupunkimaiseman vesielementiksi. Virkistysalueiden suunnit-
telussa pyrittiin ottamaan huomioon luonnonalueiden ekologia
ja maiseman ominaispiirteet sekä yhdistämään rakentaminen
ja ympäröivä maisema mahdollisimman miellyttäväksi kokonai-
suudeksi. Viheralueet muodostivat yhtenäisen verkoston, jonka
pienimpinä yksiköinä olivat korttelipuistot, jotka puolestaan yh-
distyivät suurempaan viheralueeseen ja edelleen koko aluetta
kiertävään vihervyöhön. Näin varmistettiin hyvä saavutettavuus
viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetun kaupun-
gin sisältä.

740200 Koivukylä 2. asemakaava (Arkkitehtitoimis- to Järvinen-Savolainen-Valjakka), 1971

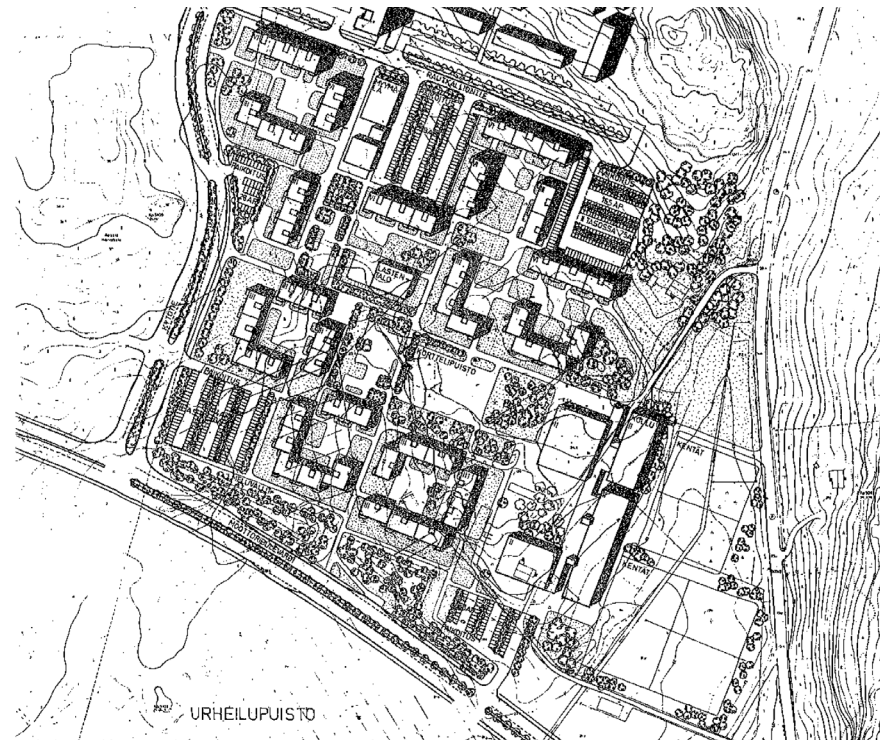
Koivukylä 2-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen
koillisosaa. Asemakaavassa tavoiteltiin tehokkuutta 1,66 ja alue
oli suunniteltu noin 3200 asukkaalle. Alue oli suunniteltu suu-
reksi yhtenäiseksi jalankulkualueeksi, jonka kaksi kaavarunгон

mukaista toisiaan vastaan kohtisuoraa jalankulkuakselia halkaisee. (Rautkallionkatu ja Rasinkatu). Näiden akselien varteen sijoittuu suurin rakennusvolyymi – 12-kerroksiset tornit sekä palvelut. Rautkallionkatu oli ideoissa palvelukatu, jonka varrella sijaitsevat liikerakennukset, koulu ja päiväkoti. Kerrostalojen pohjakerrokseen oli myös tarkoitus sijoittaa erilaisia palveluja. Julkisia tiloja pyrittiin kehittämään tilasarjoina eli 'korttelipiha – intiimipuisto – aktiivipuisto'.

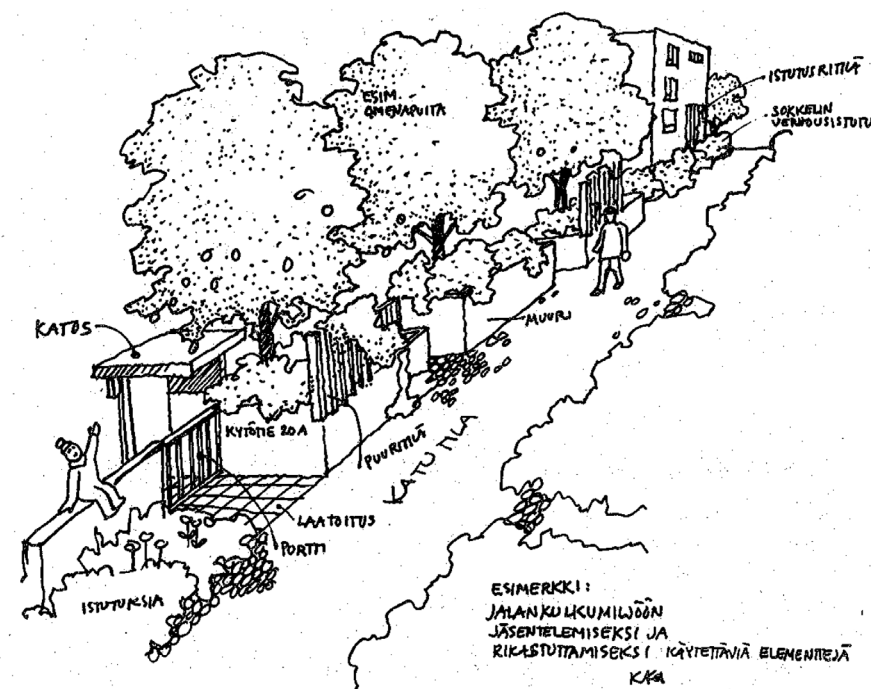
Korttelipihaa rajaavat 3- ja 6-kerroksiset lamellitalot sijoiteltiin siten, että jokaisen asunnon parveke sekä osa pihamaata sai vähintään 3-4 tuntia aurinkoa maaliskuusta syyskuun puoliväliin asti. Kaikki pääsisäänkäynnit ovat pihan puolella. Pysäköinti



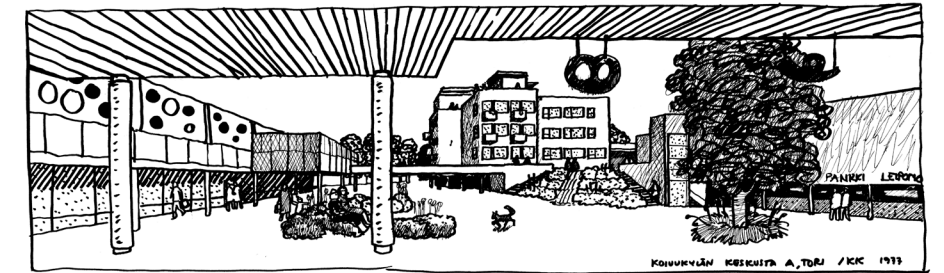
Yleissuunnitelma, Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.



Yleissuunnitelma, Koivukylä 3, asemakaavaselostus, 1972.



Koivukylän keskusta A, kävelyräitti. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1978).



Koivukylän keskusta A, tori. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1977).

kiertää suurtokorttelin katujen puoleisilla sivuilla kapeana nauhana. Myöhemmin oli tarkoitus toteuttaa kaksi pysäköintitaloa (Peijaksen bulevardin pohjoiseen silmukkaan ja keskustaan). Asemakaavamääräyksissä pyrittiin säilyttämään olemassa olevaa vehreyttä.

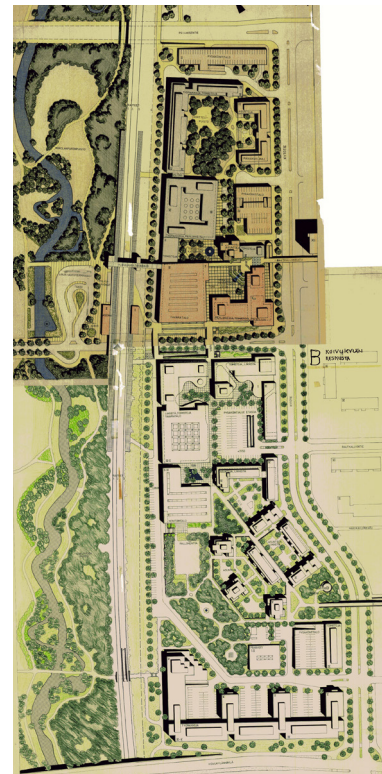
Koivukylä 3 (Koivukylä 3. ATR-toimistot Oy, suunnittelutoimisto Seppänen & co / arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen), 1972

Koivukylä 3-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen kaakkoisosaa. Alueella tavoiteltiin tehokkuutta 1,0 ja alue oli suunniteltu noin 1600 asukkaalle. Asuinrakennukset on sijoitettu kehämäisesti korttelipihojen ympärille. Näin muodostettiin 3-4 rakennuksen yksiköitä. Rakennusten sijoittelussa varmistettiin pihojen ja asuntojen riittävä päivänvalon saanti. Yleisen jalankulkutien ja puiston varrella oleviin rakennuksiin varattiin lisärakennusoikeutta palvelutiloille. Rautkalliontien varrelle varattiin tila liikerakennukselle, joka ei ole toteutunut. Tien varrelle oli tehty erilliset maisema- ja puistosuunnitelmat. (Maj-Lis Rosenbröijer). Alueesta laadittiin tarkka maisemainventointi, jossa on puuston lajimerkinnot ja arvokkaat puuyksilöt erillisillä merkkinnöillä. Lisäksi maisemainventointikarttaan on merkitty maisemallisesti arvokkaat suojeltavat maisemakokonaisuudet ja puuryhmät.

Ajoneuvoliikenne huoltoajoa lukuun ottamatta jäi kortteleiden ulkopuolelle. Vanha Rekolantie muutettiin ulkoilureitiksi. Koivukylä 3:n korttelipuistoon osoitettiin kenttä ja piknik-nurmi sekä puusto, leikkipaikka, oleskeluraitti ja koristepensaita. Koulun pihalle osoitettiin kenttiä ja niiden ympärille puu- ja pensasryhmiä. Alueelle sijoitettiin 2-4m:n korkuiset meluvallit Koivukylänväylän ja rakennettavan alueen väliin. Siihen osoitettiin istutukset (vaahtera, pihlaja, pensaat). Kytötien ja rakennettavien alueiden väliin osoitettiin puu- ja pensasistutuksia.

Koivukylän keskusta A asemakaava sekä Koivukylä 2 asemakaavan muutos Kytötien katualueiden osalta, 1978 (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

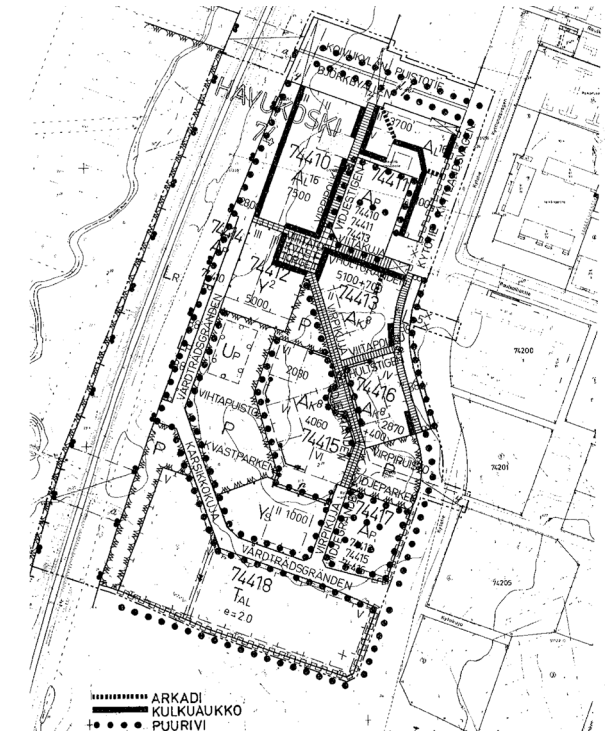
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen luoteisosaa. Keskusta-alueelle osoitettiin noin 20 600 k-m² rakentamista (asumista, palvelut, liikkeit, työpaikat ja toimistot). Tässä vaiheessa 70-luvun kompaktikaupungin ihanne herättänyt vastustusta. Näin ollen rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Pyrittiin siksi välttämään kalliita teknisiä ratkaisuja mm. liikenteessä ja paikoituksessa. Pyrittiin keskustan ilmeen monipuolistamiseen. Nykyisen ostarin lisäksi osoitettiin aseman lähelle pysäköintitalo (ostarin pohjoispuolelle) ja tavaratalo (ostarin länsipuolella). Alueelle suunniteltiin myös toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkotia. Koivutorin vieressä olevan asuinkerrostalon pihatila laajana istutettuna torialueena on esitetty jatkuvan läheiseen Hakopuistoon, joka toimii korttelipuistona. Koivukylän puistotie oli varattiin ainoastaan joukkoliikenteelle. Rekolanpuron varsi oli osoitettiin sekä osayleiskaavassa että tässä asemakaavassa laajaksi lähivirkistysalueeksi. Tontinluovutusehdojen kautta pyrittiin elävöittämään jalankulun ympäristöä mm. arkadeilla ja katoksilla. Pienmittakaavaisia rakenteita ja istutuksia kuten omenapuita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille, muureja, kiveyksiä ja portteja suosittiin.



Ote havainnekuvasta, Pohjoisessa Koivukylän keskusta A, nykyisen ostarin ja aseman alueelta. Kuvassa näkyy ostarin pohjoispuolella pysäköintitalo ja länsipuolella tavaratalo. Lisäksi alueelle suunniteltiin toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkotia. Etelässä Koivukylän keskusta B, nykyisen Koivukylän puistotien eteläpuolella. Kuvassa näkyy mm. monitoimitalo, pysäköintitalo, toimistoja, liikkeitä ja työpaikkoja. Kuva: Vantaan kaupungin kaavoitusosasto (1978).

Koivukylän keskusta B, asemakaava sekä Koivukylän 2 ja 3 asemakaavan muutos, 1978, (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen lounaisosaa. Vuonna 1976 Rekolan eteläisellä suuralueella asui 14 400 asukasta. Asemakaavassa pyrittiin kehittämään aluetta paikalliskeskukseksi, joka on väestöluvultaan 10000–30000. Alueelle osoitettiin alueeseen yhteensä noin 57 000 k-m², josta 15 000 k-m² oli asumiselle. Tämän lisäksi oli palveluita, liikkeitä, toi-



Liitekuva rakennustapaohjeesta, Koivukylän keskusta B, kaavaselostus 1978.

mistoja, työpaikkoja ja yleisiä rakennuksia mm. tavaratalo ja monitoimitalo (kirjasto, kerho- ja nuorisotiloja). Tavoitteet olivat jotakuinkin samoja kuin keskusta A:lla.

Pohjois-eteläsuuntainen raitti jatkuu keskusta A:lta B:lle (Virvipolku). Korttelipuistossa oli pallokenttä ja puistoaukioita metsäisen alueen keskellä. Tiivis rakentaminen edellytti runsaita puusto- ja pensasistutuksia ja korttelipuistoon osoitettiin täydennysistutuksia. Kytötien yli oli ajateltu kevyen liikenteen ylikulkusiltaa Virvipuistosta itään. Jalankulkureitti jatkui länsipuolelle radan ali ja Rekolanajan yli. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen käyttämällä mm. luonnonkivi tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritulaita, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut oli verhoiltava punatiileillä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä.

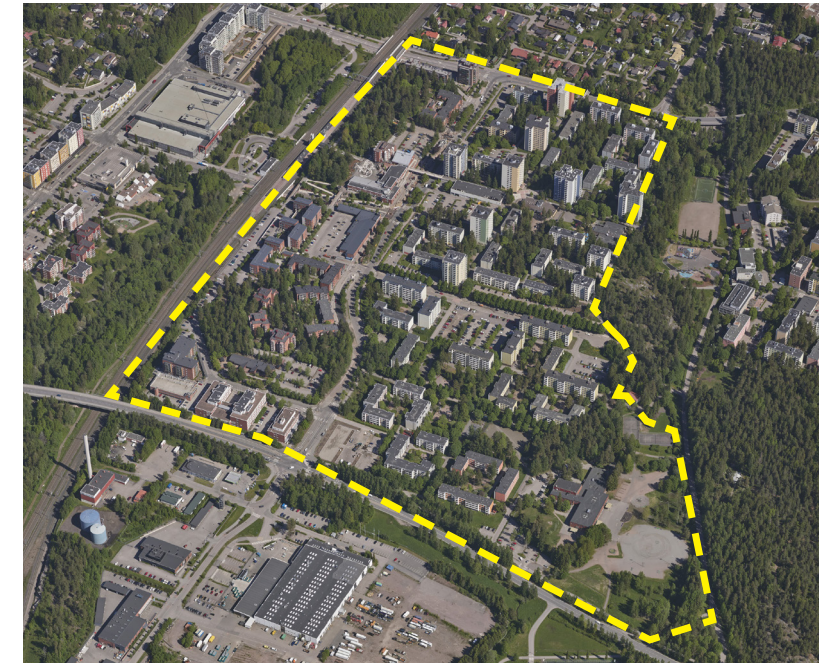
Havukosken suunnittelu - ideat ja periaatteet



Koivukylän keskustan tilavarausluonnos, Arkkitehtitoimisto Simons-Ahlqvist, 1975. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetusta kaupungista. Lähde: Vantaan kaupunki.

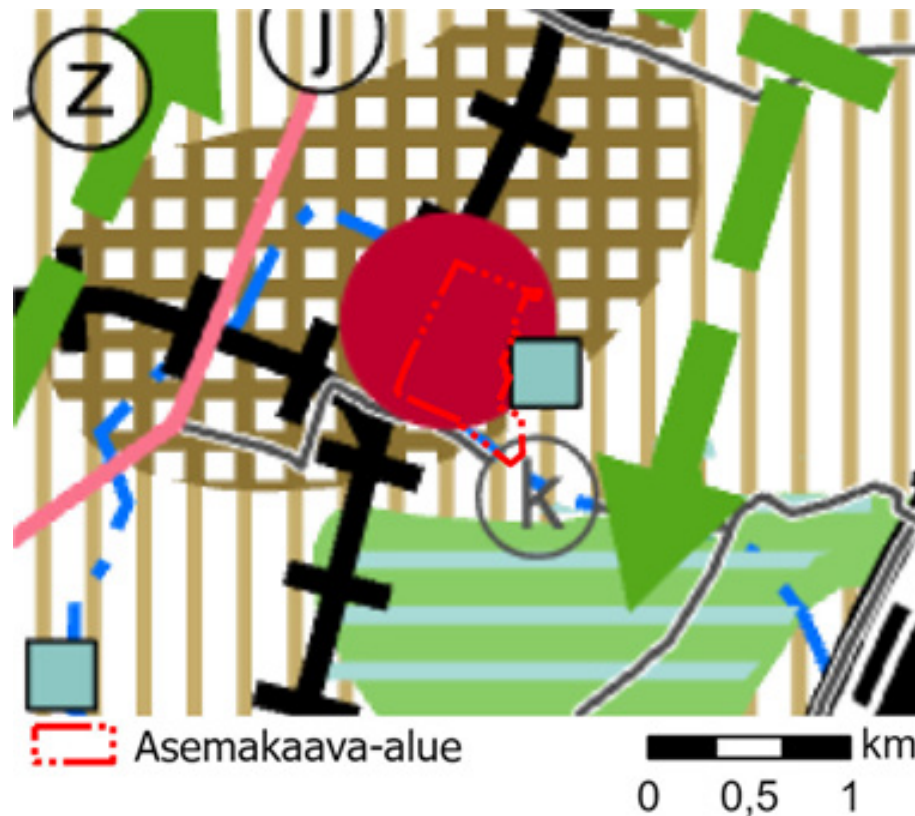


Etualla Helsinkiin 1970-luvulla rakennettu Itäkeskus (kompaktikaupunki) ja taustalla 1960-luvulla rakennettu Puotinharju (metsälähiö). Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.



Kaavarunkoalueen koillisosa toteutui metsälähiönä ja kaakkoisosaa toteutui kompaktikaupunkina. Viistoilmakuva alueesta, kuvassa kaavarunkoalue on merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan kaupunki, 2022.

3.4. Suunnittelutilanne ja maanomistus



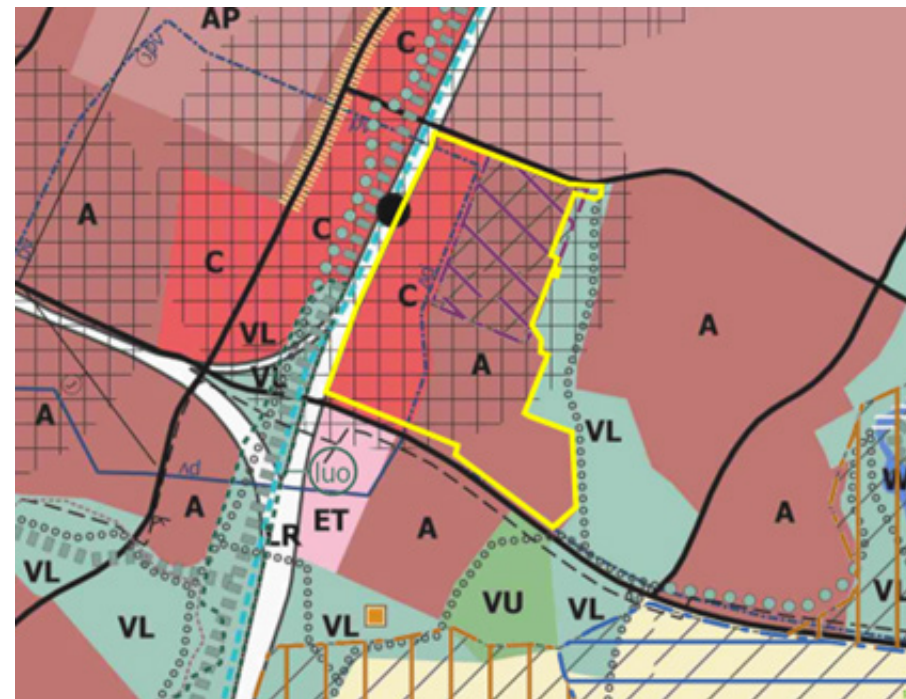
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella.

Maakuntakaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, keskustatoimintojen aluetta, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Lisäksi kaavarunkoalueen vierestä kulkee raideliikenteen päärata. Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevassa yleiskaavassa (astunut voimaan 11.1.2023) kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinalueita (A), kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasterointi), arvokkaan



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty keltaisella.

kulttuuriympäristön aluetta (violetti vinorasteri) ja pohjavesialuetta. Kaavarunkoalueen vieressä päärata on osoitettu raskaan liikenteen alueena (LR). Lisäksi kaavarunkoalueen länsipuolella kulkee ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Kaavarunkoalueen itäpuolella sijaitsee lähivirkistysalue (VL).

Yleiskaavan kaupunkikeskustan alueeseen liittyvän määräyksen mukaan kaupunkikeskustan aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, jossa liike- ja toimitilan määrää tulee kehittää edelleen ja rakentamisen tulee parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Käveltävyys ja vihertehokkuus ovat kaupunkiympäristön toimintojen suunnittelussa lähtökohtana. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä. Alueella tulee pyrkiä toteuttamaan keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöön perustuvaa pysäköintiä.

Asuinalueita koskevan määräyksen mukaan alueella tulee toteuttaa monipuolista asumista ja alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita ja toimitiloja, myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kestävän kasvun vyöhyke tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Palveluita, kauppaa ja työpaikkoja kehitetään varsinkin aseman ja pysäkkien lähikortteleihin ja niiden vaikutusalueelle. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

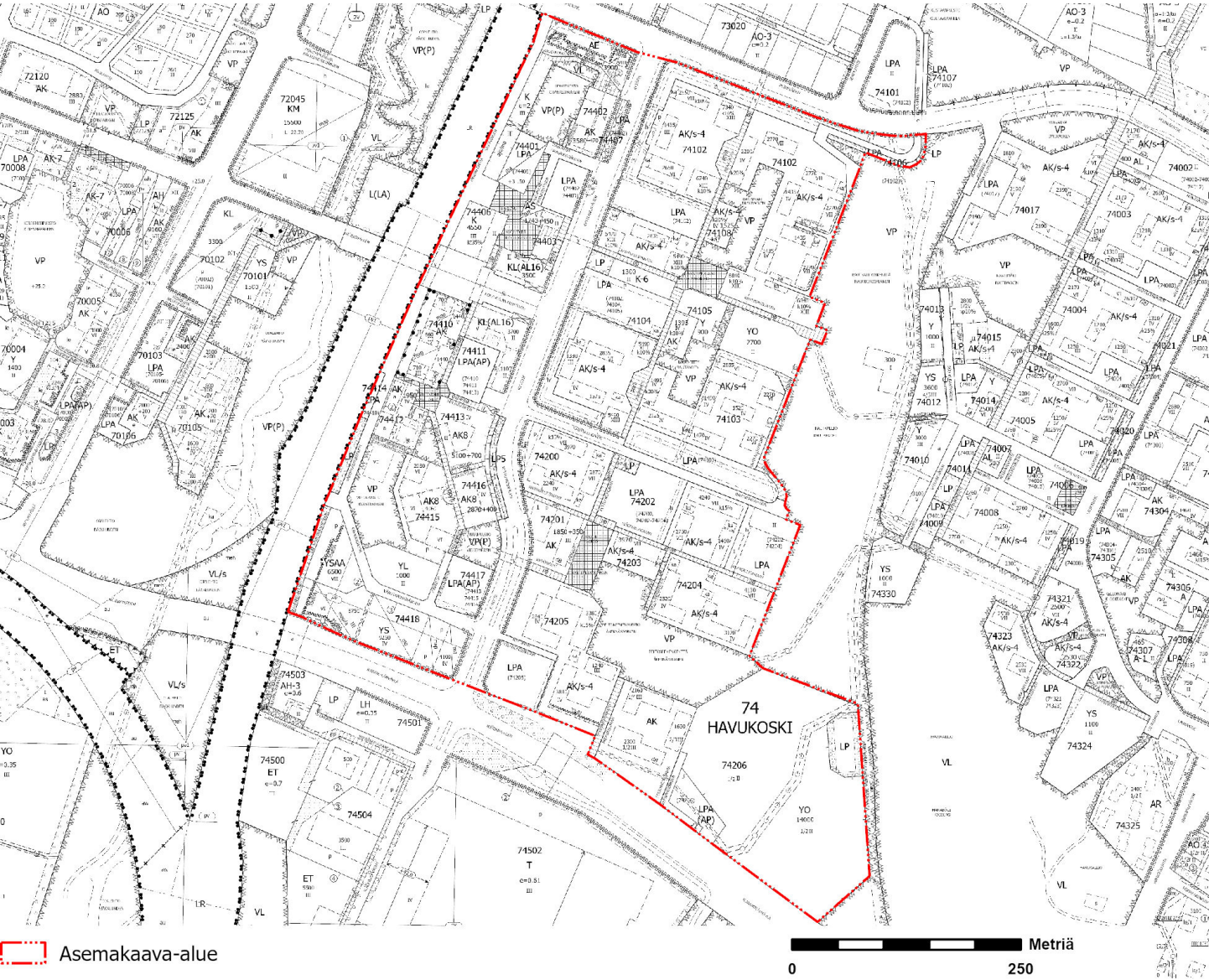
Arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (vinoviivarasteri) alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Alueen kulttuuriperintökohteita koskee yleiskaavan yleismääräys, jossa määrätään, että asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvítettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Asemakaava

Kaavarungon alueella on voimassa useita asemakaavoja. (kts. viereinen taulukko)

Asemakaavoissa kaavarungon alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK, AK8, AK/s-4), erityisasumisen korttelialuetta (AE), yleisten rakennusten aluetta (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialuetta (YSAA), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, KL, KL(AL16), K-6), lähivirkistys- ja puistoaluetta (VL, VP, VP(P)), pysäköintialuetta (LP, LPA, LPA(AP)) ja katu- ja tori- aluetta. Asemakaavatasoinen suojelumääräys on voimassa AK/s-4 korttelialueilla.



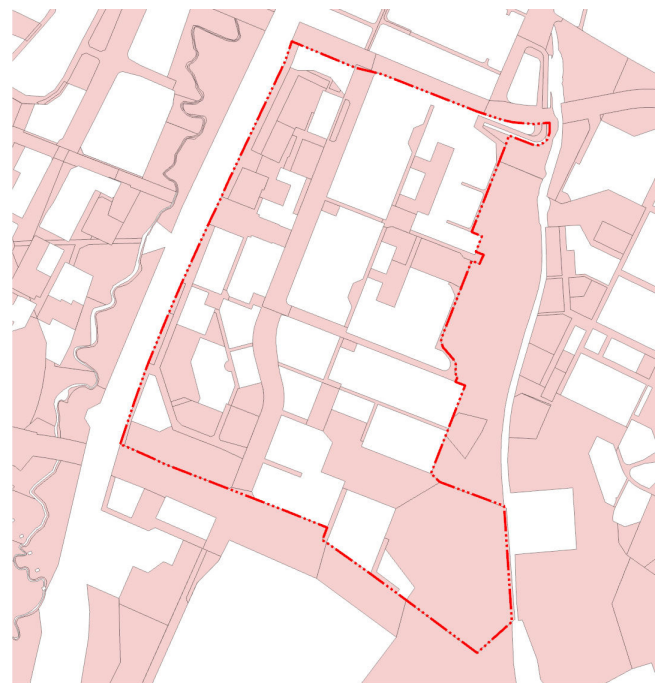
Alueen voimassa oleva asemakaava. Kaavarungon alue raja on merkitty punaisella.

Numero	Alueen voimassa olevien asemakaavojen nimi	Pvm
740200	Koivukylä 2 asemakaava, korttelit 74101-74108	24.10.1972
740300	Koivukylä 3, asemakaava ja asemakaavan muutos korttelit 74200-74206	14.5.1974
740600	Koivukylän keskusta A, asemakaava korttelit 74401-74406 ja asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	5.5.1978
000106	Koivukylä 3, asemakaavan muutos korttelit 74205, 74206 ja katualue	29.12.1978
741100	Koivukylän keskusta B asemakaava, korttelit 74410-74418, sekä asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	19.1.1979
000208	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403	14.1.1982
000300	Koivukylä 2, asemakaavan muutos, osa Kytötien katualuetta	12.9.1983
000313	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403 sekä katualue	23.1.1984
000823	Havukoski, asemakavan muutos korttelit 74401, 74406 ja katualue	23.1.1984
001316	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74415 sekä virkistysalue	15.6.1998
001346	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74206 sekä virkistys- ja liikennealueet	18.10.1998
001376	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74410	18.12.1998
001299	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74202–74205 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001343	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74101–74108 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001381	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74412 ja katualuetta	17.4.2000
001994	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74418 sekä katualuetta	15.6.2009
001993	Havukoski, asemakaavan muutos, korttelit 74402, 74405 ja 74407 sekä katu- ja virkistysalueet	14.12.2009

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavarunkoalueella kadut, puistot ja yleisten rakennusten alueet (koulu, kaupungin päiväkodit ja terveysasema) sekä jonkin verran rakentamatonta maata aseman, Kytötien, Peijaksentien ja Koivukylän puistotien rajaamalla alueelta.

Kaavarunkoalueen kaikki asuinkorttelit ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen suurimpia maanomistajia ovat yksityiset asunto-osakeyhtiöt tai asunto-osuuskunnat ja yksityiset yritykset. Pieniä maa-alueita kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöille, uskonnollisille yhteisöille, säätiöille, puolueille tai yhdistyksille sekä valtio- tai kuntaenemmistöisille yrityksille.

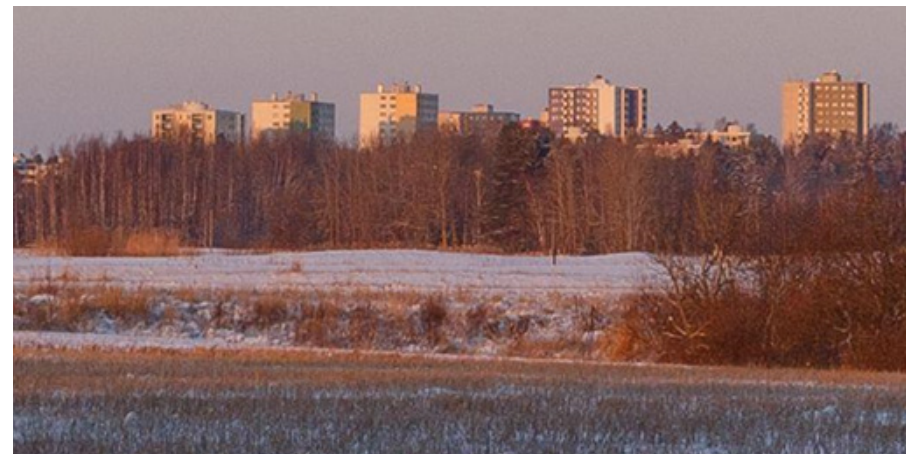


 Asemakaava-alue
 Kaupungin maanomistus

Maanomistuskartta. Kaavarunkoalueen rajausta on merkitty punaisella ja kaupungin maanomistus on merkitty vaaleanpunaisella.



Viistoilmakuva etelästä kohti Hanabölen kylää. Kuvassa kaavarunkoalueen tarkastelualueen raja on merkitty keltaisella ja Vanha Myllypolku on merkitty oranssilla. Kuva: Vantaan kaupunki.



12-kerroksisten tornitalojen kuusi ylintä kerrosta näkyy kauas Hanabölen avoimeen viljelymaisemaan. Kuva: Vantaan kaupunki.

3.5. Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset

Kulttuurihistorialliset arvot

Kivikaudelta 1970-luvulle

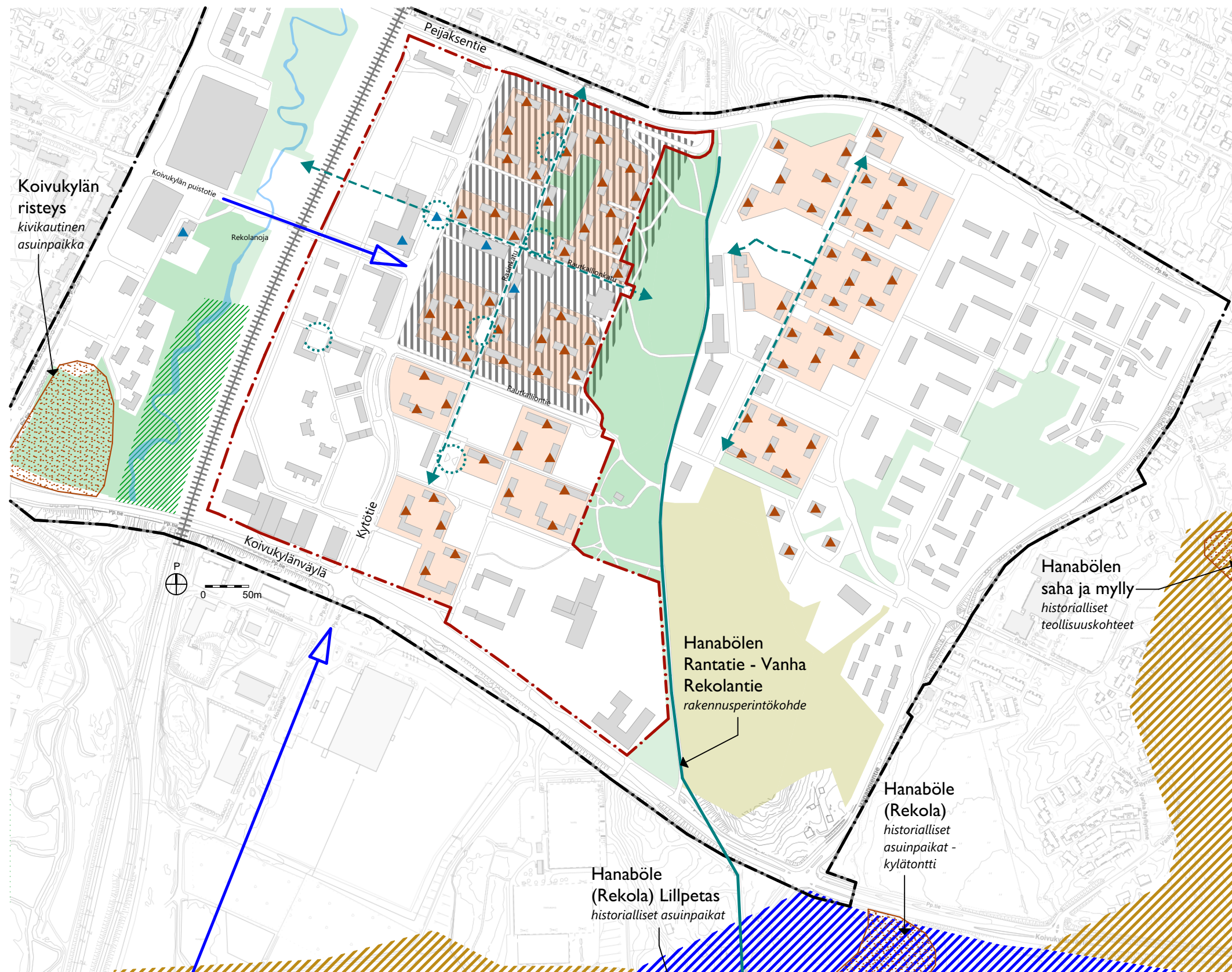
Alue on kivikauden aikana sijainnut muinaisen meren rannalla. Vanhan meren rannalta tunnetaan kaavarunkoalueelta ainakin yksi kivikautinen asuinpaikka, Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitseva Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000032828). Aivan edellisen lähellä, juuri kaavarunkoalueen ulkopuolella sijaitsee toinen Storskog-niminen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010013), Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella.

Muinaisen meren vetäydyttyä syntyi vanhan merenpohjan alueelle keskiajalla Hanabölen kylä. Kaavarunkoalue on puolestaan suureksi osaksi kuulunut jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen, eli Rekolan kylän, maihin. Räckhalsbölen maat luovutti isäntä Anders i Räckhals 1300-luvun lopulle seurakunnalle. Tästä johtuen seurakunnalla on edelleen maanomistuksia kaavarunkoalueella. Räckhalsbölen vanha tonttimaa on oletettavasti sijainnut kaavarunkoalueen ulkopuolella Talvikkitien ja Poppelitien eteläpuolen alikulun ympärillä (mj. rek. tunnus 1000001737).

Havukallion selänteen eteläpuolella, Havukosken kerrostaloalueen ja Hanabölen avoimen viljelymaiseman välissä, on sijainnut vanha Hanabölen (Rekolan) kylä, josta on olemassa merkintöjä 1400-luvulta asti. Kylään kuului Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan viisi taloa. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736, 2018)

Hanabölestä koilliseen, Keravanjoen varrella sijaitsi Hanabölen saha ja mylly. Niitä yhdisti edelleen pääosin säilynyt Vanha Myllypolku, jonka Koivukylänväylän eteläpuolelle jäävä osuus tunnetaan nimellä Hanatie. Varhaisimpien tietojen mukaan koskessa oli kaksi myllyä jo 1500-luvun loppupuolella, mutta

I. Arvokartta



Kartta, jossa on esitetty alueen keskeiset kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Rakennukset
- Puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Muinaisjäännösalue
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 lukujen asuinalue sekä arvokas kulttuuriympäristö
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö
- Asemakaavassa suojeltu kortteli (s-4)
Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väriyty. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väriyten sopivuudesta ympäristöönsä.
- Rakennusperintökohde RP
- +++ Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyreitit
- Tärkeät näkymälinjat
- ▲ Suojeltu rakennusperintökohde SR
Suojeltu kohde
- ▲ Rakennusperintökohde RP
Arvokas inventoitu kohde
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta

todennäköisesti koski on kuitenkin ollut käytössä jo aiemmin. 1700-luvulla kosken lähelle rakennettiin saha, ja viimeistään tässä vaiheessa rakennettiin myös patosilta. Mylly ja saha jäivät vähitellen pois käytöstä 1900-luvun puolivälissä, ja mylly purettiin vuonna 1980. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087, 2018)

1970-luvulta nykyhetkeen

Havukosken ja Hanabölen maisema muuttui nopeasti ja voimakkaasti 1970-luvun aikana, kun Havukosken asuinalue rakennettiin. Korkeimmillaan 12-kerroksiset tornitalot muodostivat uuden historiallisen kerrostuman avointa kulttuurimaisemaa rajaavan puuston latvusten yläpuolelle.

Rakentamisen vaikutus kaukomaisemaan

Koivukylän rakennukset sijaitsevat maastoa mukaillen. Joidenkin tornitalojen korkeus korostuu erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosassa, koska ne sijaitsevat selänteillä. Matalampi rakentaminen rinteille ja laaksojen reunoille muodostaa niille ikään kuin jalustan. Laaksot on pääosin jätetty rakentamatta ja varattu viher- ja virkistysalueiksi. 12-kerroksisten tornitalojen puiden latvojen yläpuolelle nouseva värikäs ja juhlallinen siluetti on kaukomaiseman uljas maamerkki. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Arvokartalla on merkitty tärkeät näkymälinjat alueelle eteläpuolen arvokkaasta kulttuuriympäristöstä sekä Koivukylän puistotien vartta pitkin aseman länsipuolelta itäpuolelle.

Kaupunkikuvalliset arvot

‘Kompaktikaupunki’ -idean toteutus

Havukoski on tyypillinen 1970-luvun lähiö. Rakentamisen paineen kasvaessa siirryttiin edellisen vuosikymmenen väljemmästä ”metsälähiöiden” rakentamisesta tiiviimpään kompakti-



Rasinkadun kävelyräitti. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Shakkipeli on toistuva teema alueen oleskelupaikoilla.



Shakkikenttä Kydönaukiolla. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkikenttä Rasinkadun pienaukiolla. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkipöytä Aukastila Kirnun edessä Kuva: Vantaan kaupunki



Kesäpäivän kirppistoimintaa Koivutorilla. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

kaupungin malliin. Kaupunkirakenne muuttui suorakulmaiseksi (ruutukaava) ja talotyyppinä yleistyivät täyselementtitalot. Rakennusten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja modernia. 1970-luvun värimaailmalla on suuri merkitys rakennusten ominaispiirteissä. Liikennratkaisu perustui jalankulun ja autoilun eriyttämiseen ja keskeiset alueet varattiin asumisen lisäksi asumista tukeville palveluille sekä kävely- ja viheralueiden verkostoille. Vaikka kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteet ovat vahvasti esillä Havukoskella, sen kehittäminen ja toteutus jäi osittain kesken. Tämän seurauksena alueesta muodostui metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi.

Jalankulkijan kaupunki

1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot oli suunniteltu toteutettavan eri tasoille. Käytännössä tämä toteutettiin erilaisten yli- ja alikulkuteiden, siltojen sekä ramppien avulla. Suunnitteluideaa 'Puistokatujen kaupunki' toteutettiin kadunvarsien runsailla istutuksilla. Nämä istutusaltaat ja niihin liittyvät rakenteet ovat ainutlaatuisia ja tärkeitä alueen identiteetin ja imagon kannalta.

Kävelykatujen ja aukoiden verkosto

Kaavarunkoalueen kävely-ympäristön leimaavaksi ominaispiirteeksi muodostuu Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyratien risti, jonka keskellä sijaitsee Euroopanaukio. Rasinkadun varrelle on sijoitettu pienempiä aukioita, jotka tarjoavat hengähdystauon sekä kohtaamis- sekä oleskelupaikkoina.

Koivutori on alueen keskeinen ja suurin aukio. Se sijaitsee aseman välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa ensikosketuksen alueeseen. Ostoskeskuksen portaiden ja kaarevan pergolan sommitelma yhdessä aukion taideteosten kanssa muodostaa intiimin ja viihtyisän toritilan. Portaat tarjoavat istuskelu- ja kohtaamispaikkoja, pergola tuo varjoa ja vehreyttä, ja taideteokset lisäävät tilan merkityksellisyyttä ja kauneutta. Kokonai-



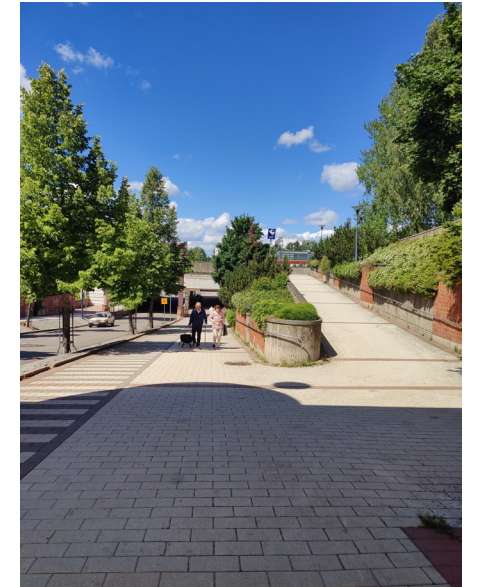
Kydönaukio. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Kohtaamispaikkoja Koivutorin ja ostoskeskuksen ympäristössä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Rasinaukio kuvattuna 1980-luvulla. Suihkulähdeallas ja betonisen tukimuurin rajaamat ruusuistutukset luovat intiimiä tilaa. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.



1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot suunniteltiin toteutettavan eri tasoille. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Euroopanaukio (ent. Rasinaukio) idästä kuvattuna. Aukion luonne muuttui rajusti 1990 luvun puolivälissä, jolloin sitä muokattiin muotokieleltään orgaanisempaan suuntaan ja istutuselementit karsittiin pois. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

suus toteuttaa inhimillistä mittakaavaa. Koivutorin eteläpuolella Virpipolun päädyssä sijaitseva Vihtatori on asuinkerrostalojen ympäröimä pienpiirteinen aukio. Kytönaukio sijaitsee Kytötien itäpuolella, Havukallionkadun rajatessa sitä pohjoisessa ja Kydönkadun etelässä. Aukio ympäristöineen on erinomainen esimerkki kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteista.

Alueen arkkitehtoninen ilme

Kytötie halkoo alueen kahtia. Kytötien länsipuolen korttelit rakennettiin 1970 luvulla ja itäpuolen korttelit 1980 luvulla. Alueet ovat arkkitehtuuriselta idealtaan ja ilmeeltään erilaisia.

Kytötien itäpuoli - 1970-luvun rakennuskanta

Kaavarunkoalueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden rakennukset edustavat tyypillistä aikakauden betonielementtirakentamista. Keskeisimpien kävereittien varrelle sijoitettiin alueen maamerkkirakennukset, 12-kerroksiset tornitalot. Näiden kahdeksan tornitalon arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan siten, että osassa julkisivuja on rytmitetty ulkonevin parvekkein, kun taas osa on ilman parvekkeita. Alueen lamellitalot muodostavat umpikortteleita. 1970-luvun lähiörakentamisella on oma muotokieltensä, joka peustuu elementtirakentamisen asettamiin raameihin ja arkkitehtuurin järjestelmällisyyteen. Lamellitalojen julkisivujen jäsentelyssä käytettiin ikkuna-aukkojen rytmittelyn lisäksi betonipintojen erilaisia pintakäsittelyjä, kuten urittamista ja harjausta. Julkisivujen tehostevärit ja erilaiset levytykset ja detaljit ovat merkittävä osa vähäeleisyyteen pohjautuvan rakentamisen muotokieltä. (Ammunet, 2007)

Kirkkaat värit olivat muodissa 1970-luvulla. Havukosken alueelle tehtiin väriyysuunnitelma. Kirkkaita värejä tapaa vieläkin alueen rakennuksissa, vaikka monet väreistä ovatkin ajan mittaan menettäneet intensiteettiään. Yhtenäinen väriyysuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi nähdä viitteitä alueen rakennuksissa vieläkin. (Ammunet, 2007)



Kytötien länsipuolella rakentamisen yleisilme on matala. Julkivut tuli verhoilla punatiilellä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Kytötien itäpuolen asuinkerrostalokorttelit edustavat 70-luvun betonilähiöitä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Ilmakuva Havukosken kerrostaloalueelta. Kuva: Vantaan kaupungin-museo/ Rekolan Seudun Asukasyhdistyksen kokoama diasarja, 1976.



Tornien alkuperäinen värimaailma on muuttunut aika paljon, lähinnä vaaleammaksi. Kuva: Eeva Eitsi 2020.

Kytötien länsipuoli – 1980 luvun rakennuskanta

Kytötien länsipuolen rakennuskantaa suunniteltaessa 1970-luvun kompaktikaupunkisuunnitelmien mukainen rakentaminen oli jo herättänyt vastareaktioita. 1980-luvulle tultaessa kaa-voituksessa alettiin volyymin sijaan keskittyä kaupunginosien erityispiirteiden korostamiseen, olevan kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja lähiympäristön suunnitteluun. Tästä syystä rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Keskustan ilmeinä haluttiin kehittää monipuolisemmaksi ja siksi rakentaminen Kytötien länsipuolella pidettiin matalampana. Asuinkerrostalojen ja liikekortteleiden lisäksi osoitettiin jonkin verran julkisten palvelun kortteleita. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Lisäksi keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen: luonnonkivi- tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritolaita, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut tuli verhoilla punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä. Asemakaavamääräyksessä esitettiin tarkemmat materiaali- ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Vaikka ehdotetut keskustakorttelien tavaratalo ja pysäköintitalo eivät ole toteutuneet, asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat toteutuneet hyvin Kytötien länsipuolella.

Alueen visuaalinen ilme

Koivukylässä pyrittiin luomaan visuaalista elävyyttä tilojen ja rakennusten vaihtelevilla muodoilla ja selkeällä tilahierarkialla: suuria ja pieniä aukioita sekä intiimejä puistoja, kapeita ja leveitä, suoria ja mutkaisia katuja ja kujia. Rakennetun ympäristön elävöittäjiksi kaduille ja pihoille oli suunniteltu runsaasti istutuksia, ”rakennettua” vehreyttä kuten puita, pensaita ja pergoloita. Niiden vaihteleva luonne ja mittakaava auttavat jalankulkijaa suunnistamaan alueella.



Koivukylän ostos- ja palvelukeskus Koivukylän puistotien varrella.
Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Ilppo Pohjola, 1982.



Rakennettu vihreä Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Eeva Eitsi, 2020



Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. Kuva: Eeva Eitsi, 2020

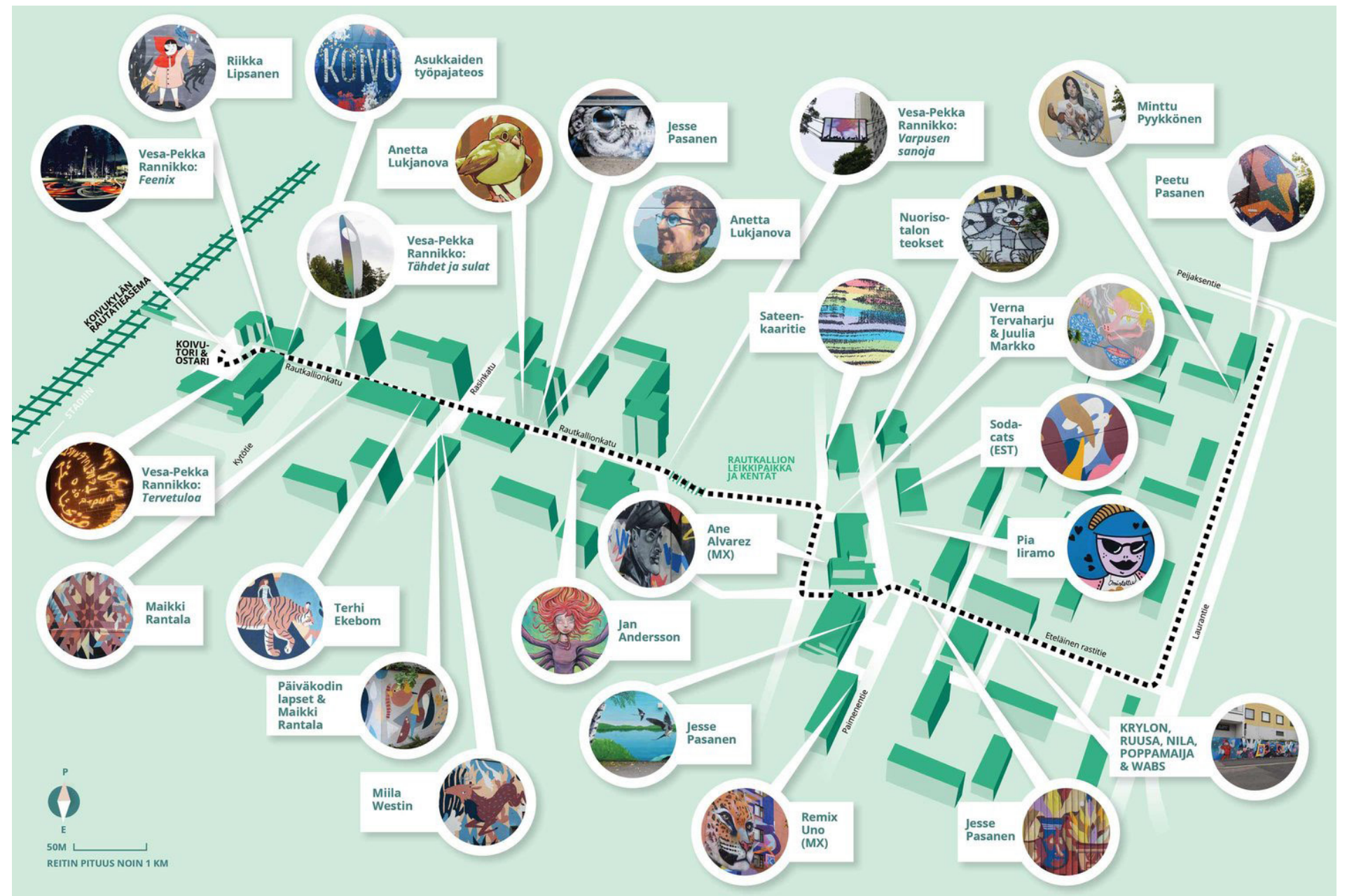
Koivukylän visuaalinen tekstuuripaletti on monipuolinen. Kasvillisuus pehmentää maisemaa merkittävästi. Vain paikoitellen alueella liikkussa hahmottaa korkeiden rakennusten todellisen koon. (Rajamäki & Kuusisto, 2021) Pienpiirteiset katukalusteet ja pintamateriaalien vaihtelu (asfaltti, sora, mukulakivi, kivituhka) jäsentää julkista tilaa ja rikastuttaa kulkijan kokemusta.

Alueen visuaalinen dynamiikka perustuu suuriin kontrasteihin. Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. (Vallinoja & Suksi, 2021) Koivukylää tyypillisimmillään edustavat värikkäät tornitalot, joista on tullut Koivukylän maamerkkejä ja tunnuksia. Tornien alkuperäisen värimaailma on muuttunut paljon, lähinnä vaaleammaksi. Katutaide puolestaan on lisännyt alueen värikyyttä. Taide onkin Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan olennainen osa.

Julkinen taide

Vesa-Pekka Rannikko on laatinut Havukosken alueelle Koivukylän julkisen taiteen konseptin Lentävät kaupunkilaiset. Vuonna 2017 valmistunut taidesuunnitelma kattaa laajan alueen Koivutorilta Rautkallionkadun alkuun. Konseptin teoksista neljä on toteutunut: Sulka ja tähdet (2018), Varpusen sanoja (2020), Feenix (2022) ja Tervetuloa (2022). Nämä julkisen taiteen teokset löytyvät Koivukylä–Havukoski-taidereitin (ks. kartta) varrelta, samoin kuin 15 Street Art Vantaan koordinoimaa katu-taideteosta. Reitti on noin kilometrin mittainen ja sen varrella on 19 taidekohdetta. Reitti on suunniteltu yhteistyössä katutaidekollektiivi Street Art Vantaan, Vantaan kaupungin, Vantaan taidemuseo Artsin sekä paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa, ja tuotettu osana Vantaan kaupungin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK).

Näin ollen todetaan, että kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteiden lisäksi alueen omaleimainen arkkitehtoninen ja visuaalinen ilme on säilytettävä.



Koivukylä–Havukoski-taidereitti. Kuva: Street Art Vantaa.

3.6. Suojelu

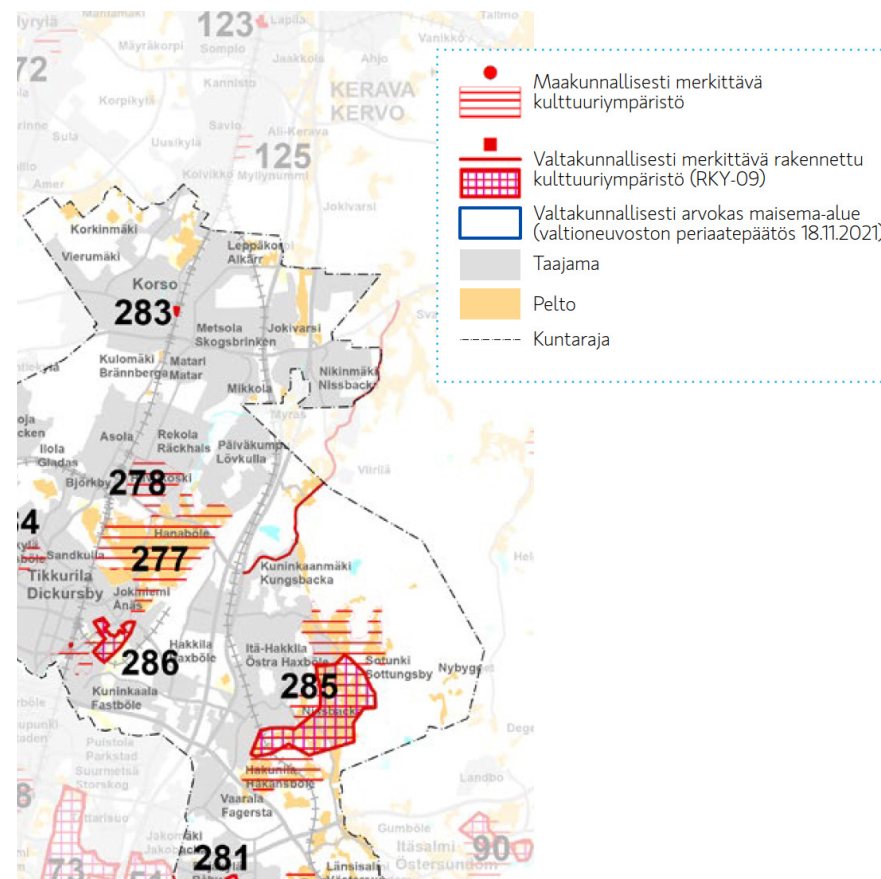
Kompaktikaupungin ja metsälähiön hybridinä Havukoski on Suomen lähiörakentamisen historian kannalta erittäin tärkeä kohde. Havukosken osa-alue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa suomalaisen rakennuskannan kuvaa, sillä se edustaa parhaiten lähiörakentamisen 1970-luvun rakentamista. Sen suojelutilanne on monipuolinen ja monitasoinen. Suojelulla pyritään edistämään alueen alkuperäisen kaupunkirakenteen ja arkkitehtuurin säilymistä. Suojelun tavoitteena on myös alueen yhtenäisyyden säilyttäminen. Alueen suojelemisella halutaan erityisesti varmistaa, että alueen luonne säilyy ja toteutetut korjaukset sopivat alkuperäisen arkkitehtuurin henkeen. (Am-munet, 2007)

Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys

Havukosken asuntoalue (kuvassa 278) on Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä rajattu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys laadittiin osana Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valmistelua, ja sitä päivitettiin 4. vaihemaakuntakaavan yhteydessä. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, joilla tarkoitetaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-alueita, muinaisjäännöksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Selvityksen tulokset on sovitettu yhteen muun maankäytön kanssa ja viety Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavakartalle. Selvityksen tietoja on hyödynnetty myös Uusimaa-kaavakokonaisuuden lähtöaineistona.

Havukosken asuntoalue (Koivukylä)

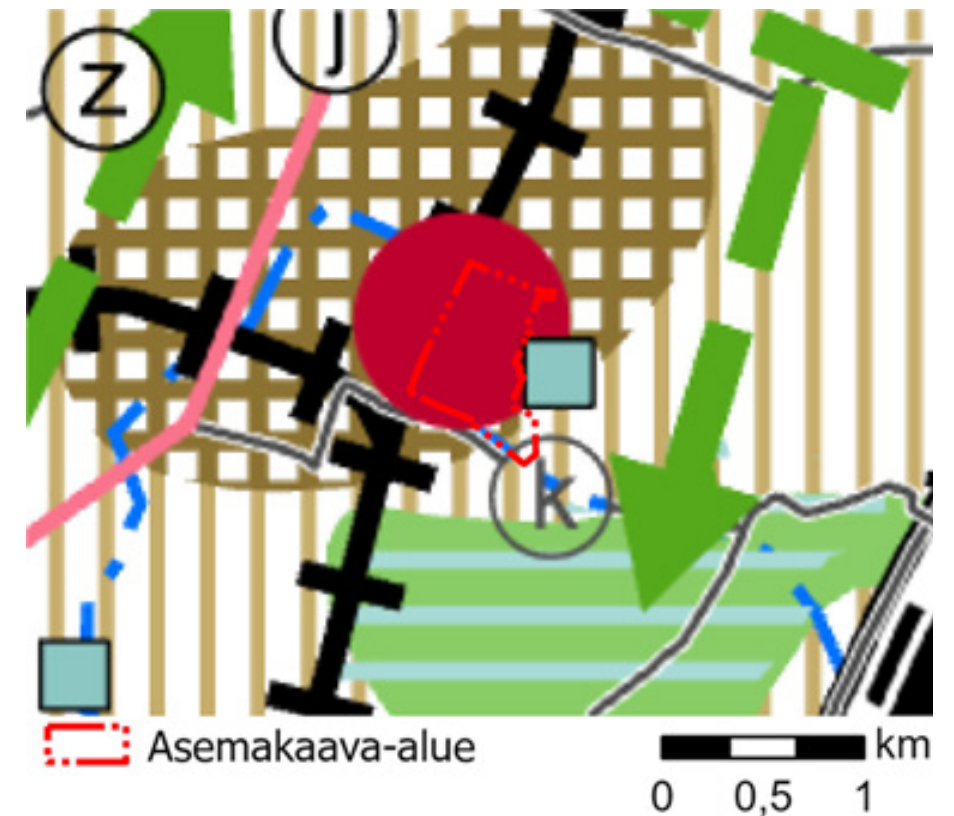
Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esi-



Ote kartasta. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2022. Havukosken asuntoalue on kuvassa 278.

merkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainioimmat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2022)

Suojelun perusteluna on, että se edustaa parhaiten 1970- ja 1980-lukujen aluerakentamista ja on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä lähiöistä.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen raja on merkitty punaisella.

Maakuntakaava: Uusimaa 2050 -kaava (epävirallinen yhdistelmä 13.03.2023)

Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (turkoosi neliö)

Merkinnän kuvaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtionneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

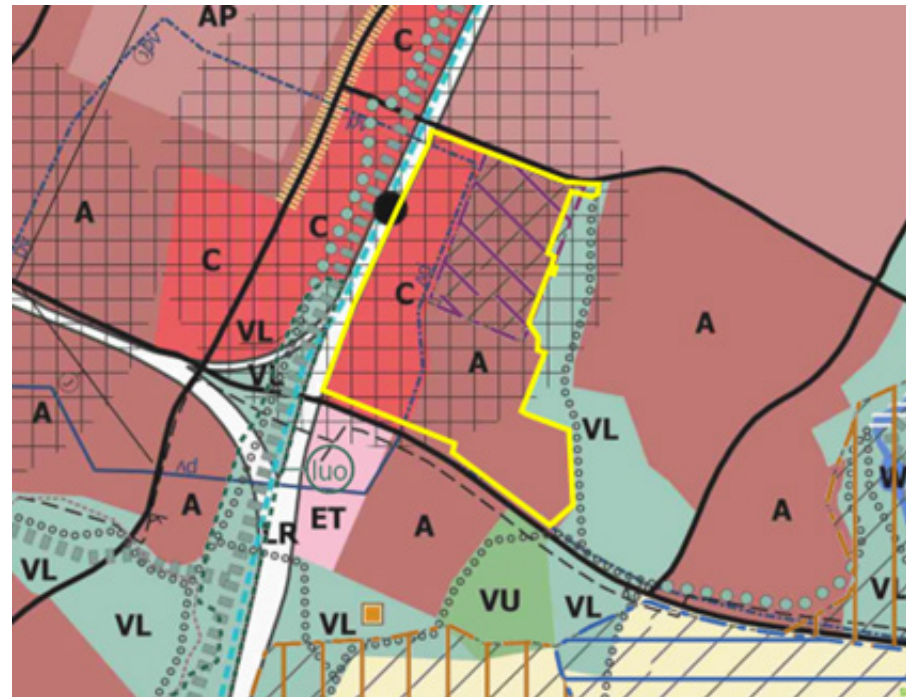
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maankuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Kytötien itäpuolella oleva kaavarunkoalueen pohjoinen osa Rautkalliontiestä Peijaksentiehen on yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (musta vinorasteri) sekä arvokkaaksi 1960–1980-lukujen asuinalueeksi (violetti vinorasteri).

Arvokas kulttuuriympäristö -määräys (Vantaan yleiskaava 2020)

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen raja on merkitty keltaisella.

Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960–1980-lukujen asuinalue -määräys: (Oikeusvaikutteinen liitekartta 1, Arvokas kulttuuriympäristö, Vantaan yleiskaava 2020)

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliältään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Tämän lisäksi kaavarungon tarkastelualueen eteläpuolella on Hanabölen kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Näin ollen Vantaan yleiskaavan

2020 oikeusvaikutteisella liitekartalla 1, osa aluetta on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (keltainen pystyviivarasteri) ja osa aluetta on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi (sininen vaakaviivarasteri). Näiden alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.



Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Kuva: Vantaan kaupunki/ Pertti Raami, 2013.

Asemakaava

Alueellinen suojelu: Kytötien itäpuolella oleville tietyille asuin-kortteleille on asemakaavassa (KV 13.12.1999) annettu s-4-suojelumerkintä. Suojelupäätöksen perusteena oli alueen yhtenäinen rakentamistapa, arkkitehtuuri, väritysratkaisut sekä julkisivumateriaalit. (Vantaan kaupunkisuunnitteluyksikkö, 06.10.1999)

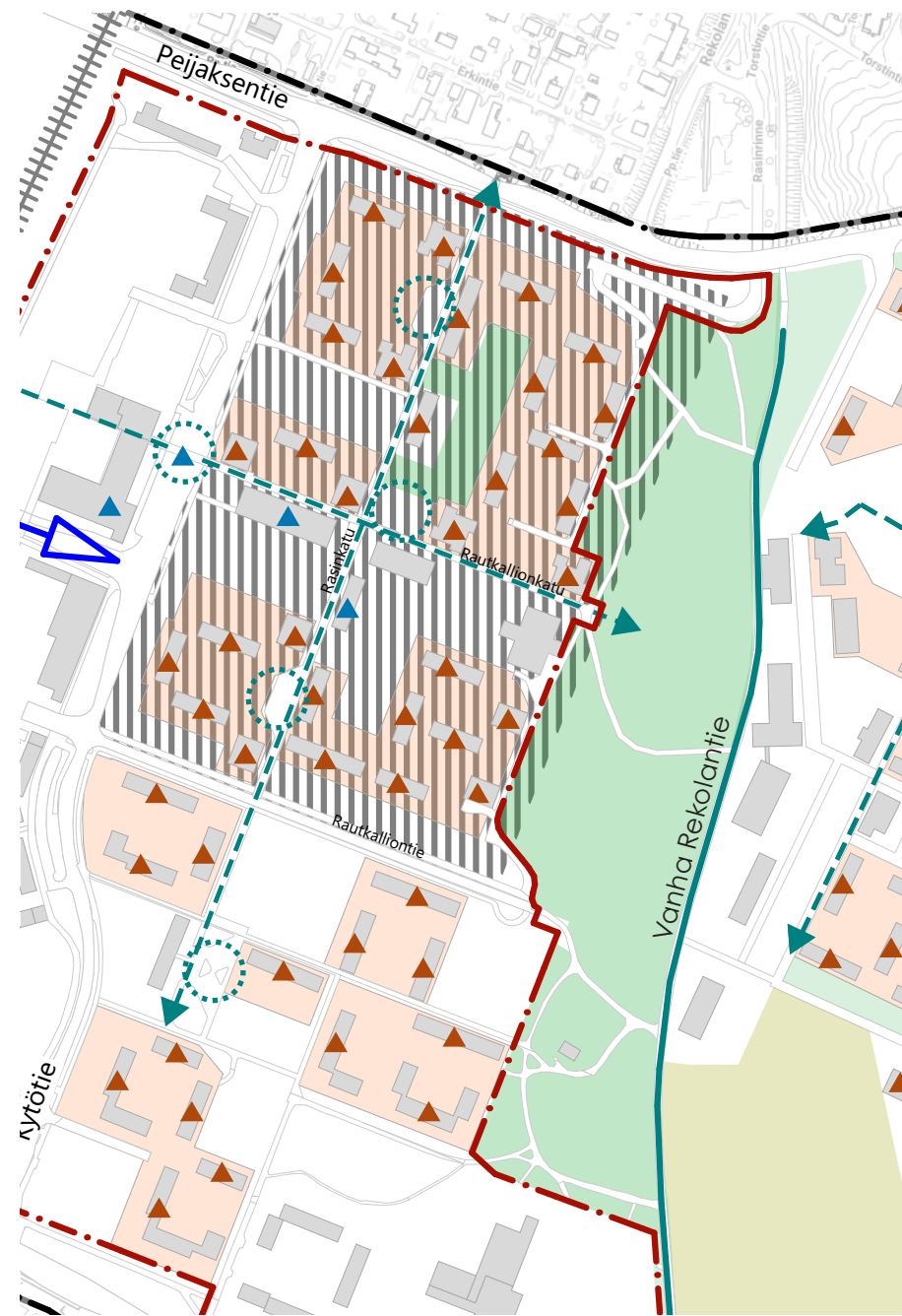
Kaavamääräys /s-4

Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.

Rakennusperintö

Rakennukset

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa ne rakennukset, jotka kuuluvat suojeltuihin korttelikonaisuuksiin (/s-4) on merkitty luokitustunnuksella sr- suojeltu rakennus. Tämä ei kuitenkaan ole rakennuskohtainen suojelumerkintä, sillä asemakaavasuojelua on toteutettu Havukosken kerrostaloalueella korttelikohtaisesti. Kohdetta koskevat suojelumääräykset on sisällytetty asemakaavan korttelimerkintöihin. Asuinkerrostalojen lisäksi Koivutorin ostari, Rautkallionkadun ylikulkusilta, Rautkallionkatu 3:n ostari, Rasinkatu 7:n asuinkerrostalo ovat saaneet RP-merkinnän (rakennusperintökohde), joka tarkoittaa, että näillä kohteilla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta niitä ei ole suojeltu. Kohteet odottavat lainmukaista suojeluratkaisua.



Ote arvokartasta. Vaaleanoranssilla alueella merkityt korttelit ovat suojeltu asemakaavassa.

Vuosien varrella kaupungin rakennusperintöä on inventoitu laajasti. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi "Laatua laitakaupungilla" Vantaan ostoskeskukset 1961-1986. Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista. Vuonna 2020 kaupunginmuseon laatima selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista (Kaupunkisuunnittelulautakunta, 17.8.2021) on vuoden 2015 inventoinnin pohjalta tehty. Selvityksessä luokiteltiin kaupungin ostoskeskuksia erittäin merkittäviksi (R1), merkittäviksi (R2) ja vaatimattomiksi (V). Tässä selvityksessä sekä Koivutorin ostari että Rautkallio 3:n liikerakennus ovat luokiteltu rakennusperintöarvoiltaan merkittäviksi kohteeksi (R2). Rakennusten suojelu ratkaistaan osana asemakaavaprosessia.

Tielinjaus – Hanabölen rantatie – Vanha Rekolantie

Vanha Rekolantien linjaus on Haxbölen ja Hanabölen kylä yhdistäneen tielinjauksen jatke. Haxböle ilmaantuu lähteisiin vuonna 1556. Hanaböle mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1511.

Haxbölen ja Hanabölen välinen tie on selvästi merkitty Kuninkaankartastossa eli Hanabölen Rantatien linjaus on viimeistään 1700-luvun lopulta. Vanhan Rekolantien linjaus on hieman epäselvempi, mutta yksi Kuninkaankartaston pohjoiseen Hanabölestä johtavista teistä voi hyvin olla Vanha Rekolantie. Vuoden 1772 Rekolan kartassa molemmat tiet erottuvat hyvin. Hanabölen Rantatien nimi on Kyrkväg ja Havukosken mäen nimi on Högberg. Vanhan Rekolantien linjaus näyttäisi vanhalla kartalla johtavan vain kylän pelloille ja niityille. Hanatie – Vanha Myllypolku on luokiteltu R1-kohteeksi, koska sen varrella on vanha kylä ja myllynpaikka ja lisäksi tie kulkee kauniissa jokimaisemassa. (Pesonen, 2018)

3.7. Luonto, maisema ja viherverkosto

Maisema

Koivukylän maisemarakenne on vaihteleva. Pitkänomaiset laaksot ja mäet vuorottelevat. Lännen puoleisessa laaksossa kaavarungon tarkastelualueella virtaa Rekolanoja ja idän puoleisessa laaksossa tarkastelualueen ulkopuolella Keravanjoki. Joet ovat maiseman, luonnon ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita. Asuinalueet sijoittuvat pääosin selänteille. Havukosken asuinalueen keskellä on laakso, pitkänomainen kapea notko, joka on paikallisesti merkittävä virkistysalue palveluineen ja viheryhteyksineen sekä ulkoilu- ja pyöräreitteineen. Laakso ja sitä ympärilevä Vanha Rekolantie jatkuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Korkeusvaihtelut ovat melko suuria ja vaikuttavia. Maasto on paikoin hyvin jyrkkäpiirteistä. Maiseman kohokohtia ovat Rautkallio avokallioineen ja kalliomäntyineen sekä Rautkallion-Havukallion laakso. Havukallio näkyy kauas maakunnallisesti arvokkaassa Hanabölen kulttuurimaisemassa.

Maisemarakenteen vyöhykkeisyys erottuu hyvin maalajikartassa. Lännessä Asola-Vanha Koivukylä sijoittuu hiekkamaalle, välissä Rekolanojan savilaakso, Koivukylä-Havukoski muodostavat kukkulakaupungit kallio-moreeniselänteille ja Keravanjoki virtaa savilaaksossa, jonne myös Hanabölen pellot sijoittuvat.

Merkittäviä solmukohtia ovat mm. junaradan ja Koivukylän puistotien risteyskohta sekä kohta, jossa Koivukylän puistotie ylittää Rekolanojan. Keskeiset näkymät avautuvat solmukohdistä sekä pääajoteiltä ja jalankulun ja pyöräilyn pääkulkureiteiltä. Kerrostalopihoilla ja ympäröivillä viheralueilla kasvaa komeaa puustoa, jolla on maisemallista merkittävyyttä. Nykyinen puusto toimii pehmentävänä kontrastina korkean rakentamisen alueilla. Myös katualueilla on merkittävää puustoa.

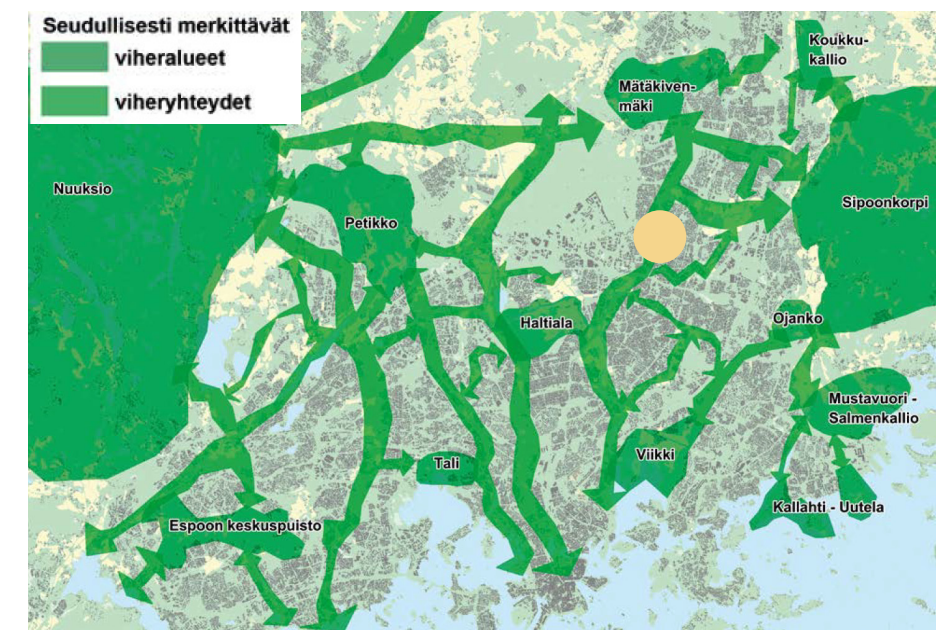


Maalajikartassa erottuvat saviset laaksot sekä kallio-moreeniselänteet. Maastonmuodot tuovat Koivukylän alueelle vaihtelevuutta ja sen ominaispiirteet; mäkien ja laaksojen vuorottelun. Kuva: Vantaan kaupunki.

Viherverkosto

Koivukylästä on hyvät yhteydet seudullisesti merkittävälle viheraluekokonaisuudelle, kuten Sipoonkorpeen ja Mätäki-venmäelle, Rekolanjoenlaaksoon ja Keravanjokilaaksoon sekä Hanabölen kulttuurimaisemaan. Asolan, Koivukylän, Havukosken ja Rekolan asuinalueita kiertää viherkehä, joten etäisyydet laajemmille ympäröiville viheralueille ovat melko lyhyitä.

Havukoskella on asema- ja yleiskaavassa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus n. 57 % eli viheralueiden tarjonta on kaupunginosassa hyvä. Laajat kalliometsäalueet kasvattavat pinta-alaa, samoin Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuuri- maiseman osuudet. (Vantaan viherrakenneselvitys 2017). Kaavoitetut viheralueet ovat vaihtelevia – metsäisiä kallioalueita, rakennettuja leikkipuistoja ja kenttiä tai oleskelupuistoja.



Pääkaupunkiseudun merkittävimmät viheraluekokonaisuudet ja -verkostot. Kaavarunkoalueen sijainti merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan viherrakenneselvitys 2017.



Ote Vantaan viheralueverkostosta, Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Koivukylän suuraluetta kiertää laajempi viherkehä ja keskeiset sisäiset viheralueet ovat Rekolanojanlaakso sekä Rautkallio ja Havukallio sekä niiden väliin sijoittuva kapea laakso.

Viherrakenne

Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA (KL hyväksytty 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Viherrakenteen kehityskuva perustuu yleiskaavaan 2020, ja se tarkoittaa viheralueiden sisältöä ja tavoitteita. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA ohjaa asemakaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä maan hankintaa.

Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihoiden ja kaduilla. Myös vesistöt ovat osa viherrakennetta.

Kaupunginosapuistot

Rautkallion laakso ja Rekolanojan laakso on osoitettu kaupunginosapuistoiksi. Kaupunginosapuisto on kehityskuvassa määritelty seuraavasti: Keskustan läheinen laajahko, vähin-



Ote Vantaan viherrakenteen kehityskuvasta VIVA-raportista, 2024. Kaavarakunko-alue on merkitty sinisellä.

Numeroidut kehittämissuunnitelmat



Kaupunkivihreään tai puistoon liittyvä

- 1) Koivukylän - Havukosken katu- ja torialueiden ja raittien kehittäminen vehreinä ja mahdollisuuksien mukaan hulevesiä viivyttyvinä. Havukosken kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä tuetaan mm. raittien peruskorjauksen yhteydessä istuttamalla ja säilyttämällä ajalle ominaista kasvillisuutta.
- 2) Koivukylän aseman ja Rekolanojan välissä oleva ns. taksiaukio on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettävä alue. Alueen kehittämissuunnitelma tutkittiin diplomityössä ”Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.”
- 3) Ns. metsäpihoilla säilytetään metsäinen ilme ja ns. kompaktipihoilla ajalle ominaiset aiheet ja muotokieli.

Viheraluekategoriat



Korttelipuisto keskustassa



Keskustaan liittyvä kaupunginosapuisto



Keskuspuisto

Muut



Joen varren virkistyskäyttö



Vihervaltimo



Vetovoimakohde

Ekologinen verkosto

Metsäinen ja puustoinen verkosto



Nykytila: Ydinmetsä



Metsäisenä kehitettävä ekologinen runkoyhteys



Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Mosaiikkimaiset ekologiset yhteydet



Puoliavoimena kehitettävä ekologinen yhteys



Nykytila: Muu avointen biotooppien verkoston osa



Avoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Taustalla



Yleiskaavan viheralue asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tai vanhojen rakennuskaavojen alueella.



Asemakaavoitettu viheralue



Liikunta- tai urheilupuisto (yleiskaavan P- tai VU-alue)



Vesialue, puro tai muu pienvesi

tään kuuden hehtaarin kokoinen virkistysalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuoliseksi, helposti saavutettavaksi reittiyhteyksien avulla ja eri käyttäjäryhmiä palvelevaksi kokonaisuudeksi, joka vahvistaa alueen identiteettiä. Molemmat kaupunginosapuistot sijaitsevat varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolella, mutta ovat mukana kaavarungon tarkastelualueessa, ja niiden kehittäminen on keskeinen osa kaavarungon kokonaisuutta.

Rautkallion kaupunginosapuisto on monipuolinen toiminnoiltaan ja kalliometsäalueiltaan. Siihen rajautuu erilaisia palveluita, kuten koulu, päiväkot, nuorisotila ja palvelutalo. Laaksossa on leikkipaikka, hiekkakenttä, tekonurmikenttä, tenniskenttiä ja koulun piha. Tavoitteena on kehittää kokonaisuutta eri-ikäisille sopivaksi oleskelupaikaksi. Koulun pihaa tulee kehittää peruskorjauksen yhteydessä monipuolisemmaksi ja liikkumaan kannustavaksi.

Rekolanojan laakso on kapea kaupunginosapuisto, jossa on virtaavaa vettä ja pieniä koskipaikkojakin. Rekolanojaa seuraileva ulkoilureitti on suosittu. Rekolanojan laakso on yleiskaavan ekologista runkoyhteyttä. Puistossa sijaitsee päiväkot ja Ojalehdon leikkipaikka. Leikkipaikan yhteyteen on Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Vantaan kaupunki, 2023) ehdotettu ulkokuntoilupaiikkaa.

Korttelipuistot

Kaavarunkoalueella on kaksi korttelipuistoa: Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa ja Peltoniemenpuisto Rautkallion laakson länsipuolella. Korttelipuistot on määritelty viherrakenteen kehityskuvassa seuraavasti: Keskustassa sijaitseva monipuolinen, eri-ikäisiä asukkaita palveleva istutuksiltaan tai kasvillisuudeltaan kerroksellinen virkistysalue, jossa on mahdollisuudet leikkiin ja oleskeluun. Korttelipuistot voivat olla joko rakennet-



Rautkallio ja Havukallio ovat maisemallisesti merkittäviä mäkialueita ja lähimetsiä, joilla on virkistyskäyttöä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Rautkallion laaksoon sijoittuva Rautkallion leikkipaikka on kunnostettu monipuolisesti eri-ikäisille käyttäjille. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

tuja puistoja tai "luontoaltistuspuistoja". Koska käyttöpaine on kovaa, on luonnonmukaisilla alueilla kulkua ohjattava rakenteiden avulla. Korttelipuistot ovat 0,5–6 hehtaarin laajuisia.

Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa on tärkeä kokoava keskustapuisto radan länsipuolella. Peltoniemenpuistossa on leikkipaikka ja hiekkakenttä, mutta myös puustoa. Puistoa tulee kehittää ja monipuolistaa alueen ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kukoistavat kaupunkikeskustat

Koivukylä on yksi Vantaan kaupunkikeskustoista. Kaupungin strategian (2022–25) mukaisesti keskustoista kehitetään kukoistavia. Palveluiden ja viheralueiden tulee niissä olla hyvin saavutettavia. Monissa kaupunkikeskustoissa on tarvetta pienelle kaupunkivihreälle. Pieni kaupunkivihreä voi olla vehreä katutila tai aukio, taskupuisto tai julkista kaupunkitilaa rajaavaa tonttiovihreää. Pieni kaupunkivihreä tukee verkostomaista viherrakennetta myös keskusta-alueilla ja houkuttelee liikkumaan kestävästi jalan tai pyöräillen.

Luonto ja luonnonympäristö

Rekolanojan ja Keravanojan varret ovat arvokkaita ekologisia yhteyksiä ja niillä on myös pienvesiin, kasvistoon ja eläimistöön liittyviä arvoja. Ne ovat myös ekologisten palvelujen eli luontohyötyjen kannalta moniarvokohteita. Muita moniarvokohteita ovat Rautkallionlaaksoa reunustavat metsäiset mäet, Havukallio ja Rautkallio. Rekolanoja on vesilain mukainen puro ja sen alajuoksulla on virtavesien arvokasta elinympäristöä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (LUO)

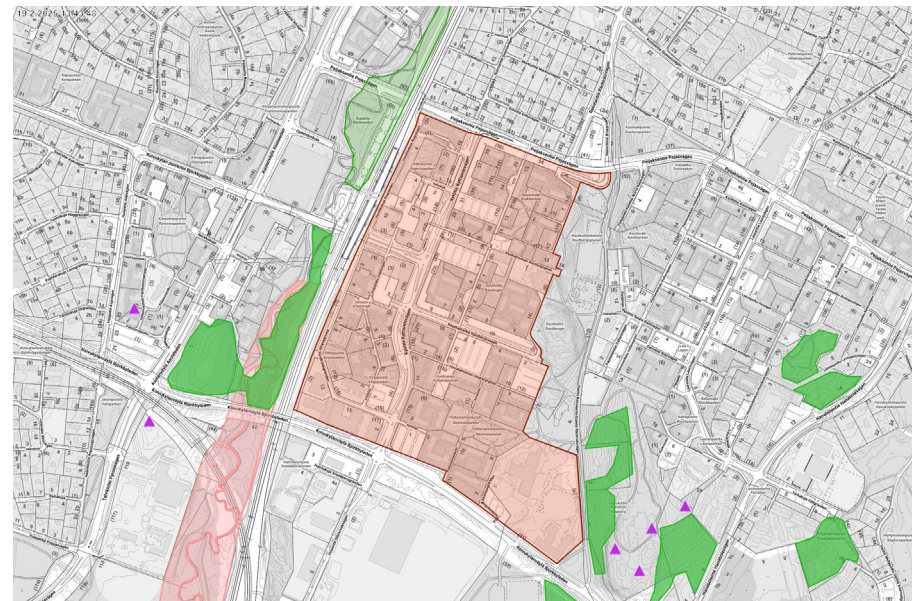
Tarkastelualueen Rekolanojan ympäristön eteläpuolen osa kuuluu yleiskaavan LUO-alueeseen, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.



Rekolanojan puistomaista osuutta ulkoilureitteineen Koivukylän puistotien läheisyydessä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Muut luontoarvot

Ojalehdon tienoilla on lehtoa (vaaleanvihreä alue). Tummanvihreät rajaukset ovat potentiaalisia lahokaviosammalen alueita. Ne sijaitsevat sekä Rekolanojan ympäristössä, että Havukallion virkistysalueella. Violetit kolmiot ovat kallioperältään arvokkaita kohteita, joita löytyy myös Havukallion virkistysalueelta.



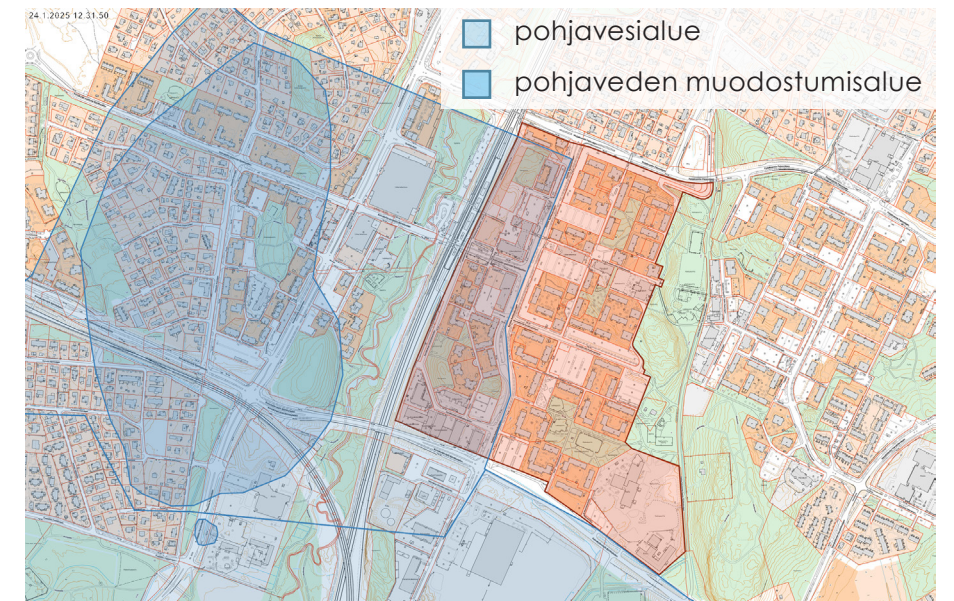
- Kaavarunkoalue
- Lehto
- LUO-alue
- ▲ kallioperän arvokkaat kohteet
- lahokaviosammalen alue (potentiaalinen)

Luontoarvot alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Ekologiset verkostot

Ekologinen verkosto muodostuu ydinalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologiset verkostot ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Toimiva verkosto edesauttaa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Toimiakseen ekologisessa verkostossa on oltava riittävä määrä tarpeeksi laajoja ja laadukkaita elinalueita, jotka ovat kytkeytyneet toisiinsa. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA 2024 ja Selvitys Vantaan ekologisista verkostoista, 2023)

Vantaan viherrakenteen kehityskuvassa kaavarungon alueen länsipuolella Rekolanojan ympäristön kautta kulkee metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys, vihervaltimo ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys.



- Kaavarunkoalue

Pohjaveden muodostumisalue sijoittuu Vanhan Koivukylän alueelle ja Valkealähteen pohjavesialue osittain kaavarunkoalueelle ja sen eteläpuolelle Hiekkaharjuun ja Hanaböleen. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Vihervaltimo

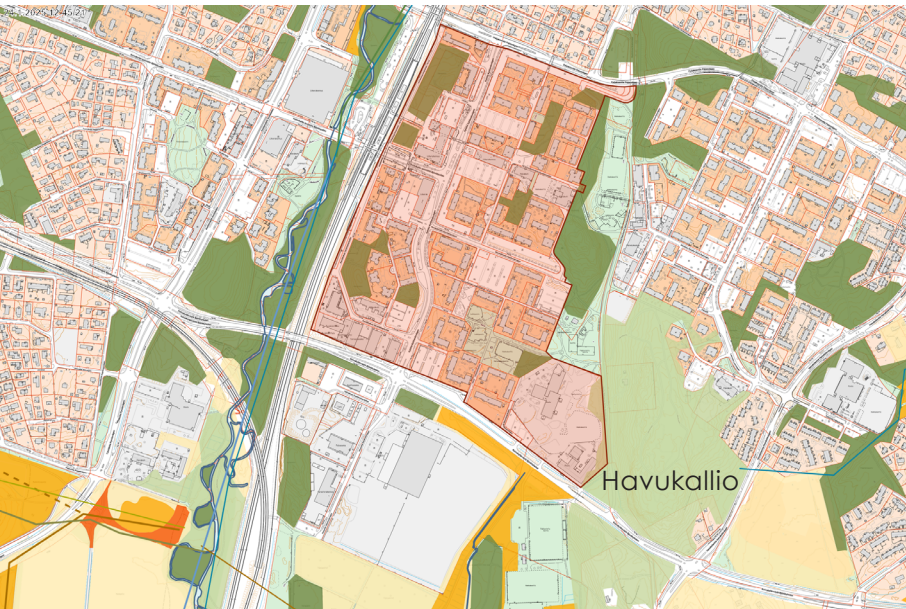
Vihervaltimot ovat viheralueverkoston laajoja kokonaisuuksia yhdistäviä virkistykseen sopivia alueita, jotka ovat alle 300 m leveitä. Ne ovat alueita tai reittejä, joita pitkin ihmiset voivat liikkua vehreässä ympäristössä. Vihervaltimot sisältävät sekä yleiskaavan viheralueita että virkistysalueyhteyksiä. Vihervaltimoiksi on valittu pelkästään yleiskaavan tärkeimmät virkistysalueyhteydet. Vihervaltimoiden alueella viheralueita ja niiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää jatkuviksi, tarvittaessa katuja pitkin. Monien vihervaltimoiden kohdalla on tarve ulkoilureittien kehittämiseksi. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA, 2024)

Yleiskaavan ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyi luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Yhteyttä kehitetään mahdollisimman puustoisena siten, että yhteydet tukevat verkostomaisuutta ja kytkeytyneisyyttä.



Ekologiset runkoyhteydet alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

3.8. Väestö ja asuminen

Väestö

Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 8600 henkilöä, ja alueen väkiluku on pysynyt lähes ennallaan vuodesta 2000 lähtien. Kuitenkin yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2022 tätä ikäryhmää edusti jo 18% Havukosken asukkaista, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Alueen väestörakenne on kuitenkin pääosin nuorta. Suurin ikäryhmä on 30–49-vuotiaat, jotka muodostavat noin 36% kaupunginosan väestöstä. Väestöennusteen mukaan Havukosken asukasmäärä kasvaa noin 9900:aan vuoteen 2033 mennessä, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin kasvua nykyiseen verrattuna. (Vantaan kaupunki, 2024)

Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 4600 vieraskielistä asukasta, eli alueen väestöstä 54 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia. Näin ollen alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen.

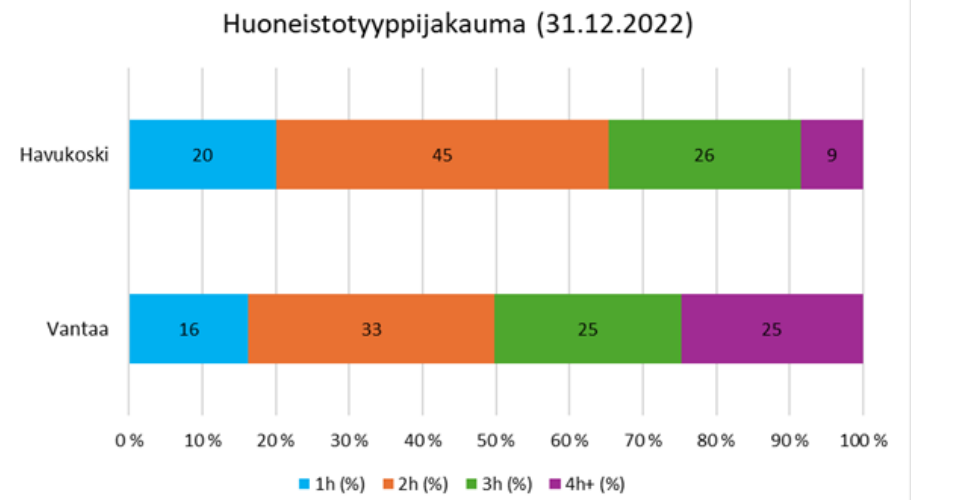
Asunnot

Havukosken asuntojen huoneistotyyppijakauma ei merkittävästi eroa koko Vantaan tilanteesta. Havukosken asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, joten Havukosken asunnot ovat hieman pienempiä kuin Vantaalla keskimäärin. Kaksioita on kuitenkin suhteessa hieman enemmän, ja toisaalta taas neliöitä ja sitä suurempia asuntoja vähemmän.

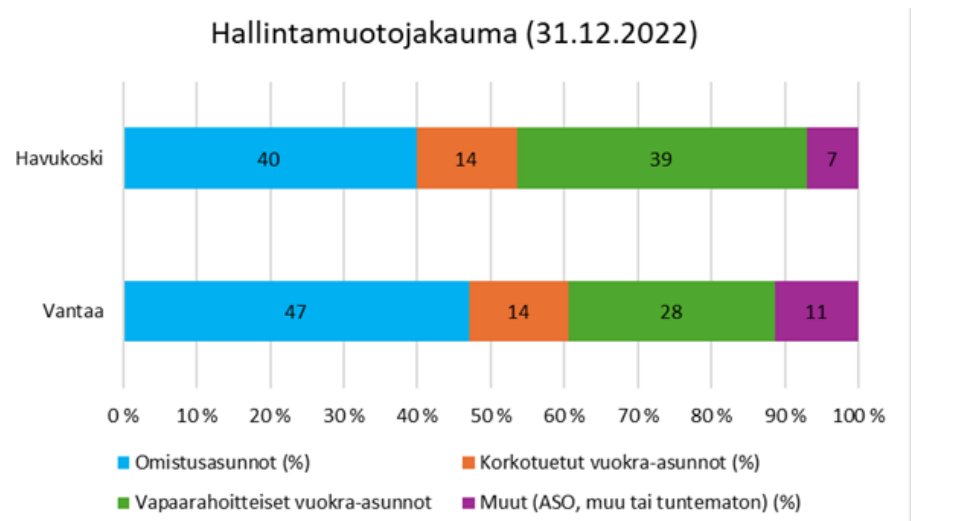
Havukosken asuntojen hallintamuotojakauma eroaa hieman koko Vantaan alueen jakaumasta. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on suhteessa enemmän kuin koko Vantaalla ja omistusasumista taas vähemmän. Ero ei ole merkittävä, mutta voi olla todellisuudessa hieman suurempi, kuin mitä tilasto

näyttää. Tämä johtuu siitä, ettei käytettävissä ole tarkkaa tietoa, asuuko omistaja itse asunnossaan vai onko asunto vuokrala. (Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama, 2022)

Alueella on pääkaupunkiseudun viitekehyksessä erittäin matalat vuokrat. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat (2024Q03) ovat yksioissa kaupungin kolmanneksi matalimmat ja kaksioissa kaupungin matalimmat.



Havukosken ja koko Vantaan asuntojen huoneistotyyppijakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

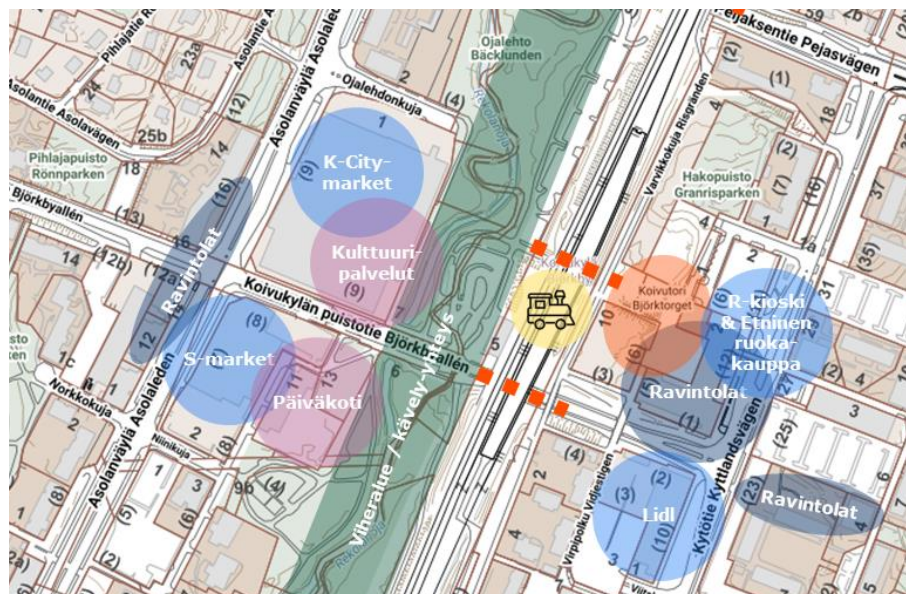


Havukosken ja koko Vantaan asuntojen hallintamuotojakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

3.9. Elinkeinot ja palvelut

Koivukylässä väestö on hieman tiiviimmin sijoittunut radan itäpuolelle, mutta suhteellisen tiivis asutus jatkuu itä-länsisuunnassa myös radan länsipuolelle. Palvelutarjontaa on kuitenkin vähemmän radan itäpuolella. (Vantaan kaupunki/Ramboll, 2023)

Alueen nykyiset palvelut ovat pääosin keskittyneet ostarille ja itä-länsisuuntaisen kävelyraitin, Rautkallionkadun varrelle. Ostarilla on sekä julkisia palveluita (asukastila) että liiketiloja (ravintoloita, erikoisruokakauppoja). Rautkallionkadun varrella sijaitsee mm. päiväkotit ja moskeija. Koivukylänväylän pohjoispuolella, terveyskeskuksen ympärillä, on vanhusten palvelutalo, avoin kohtaamispaikka ja ruotsinkielinen päiväkotit. Alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen, mutta tämä näkyy melko vähän yksityisten palvelujen tarjonnassa. Esimerkiksi alueen kulttuuritarjonnassa monimuotoisuus ei näy juuri lainkaan.



Koivukylän aseman ja ostarin ympäristön palvelut. Kuva: Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys, Ramboll, 2023.

Koivukylän keskustan tulevaisuuden kaupallinen palveluprofiili

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Vantaan kaupunki/WSP, 2023) tunnistettiin kaupan ydinalueeksi kaksinapainen alue, jonka painopisteet sijoittuvat radan molemmille puolille. Selvityksessä Asolanväylä esitettiin pääkeskustakatuna, jonka varrelle sijoittuvat kivijalkakaupat ja markettirakennukset avautuvat katutilaan pieninä liiketiloina. Radan itäpuolelle puolestaan esitettiin kehitettäväksi arjen lähipalveluita ja yhteisöllisiä palveluita, joita tukevat alueen kehityshankkeet.

Korson ja Koivukylän kaupallisessa selvityksessä (2023) mahdolliselle uudelle hypermarketille osoitettiin paikka ensisijaisesti aseman itäpuolelle (nykyinen ostari) tai länsipuolelle (K-City-markettia vastapäätä). Kolmas selvityksessä tutkittu hypermarketin vaihtoehtoinen sijainti on myös kaavarungon tarkastelualueella, Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteyksessä. Tämä sijainti todettiin kuitenkin huonoksi alueen keskustan kehittämisen kannalta. Joukkoliikennesaavutettavuuden kannalta asemaseudun sijainti oli paras vaihtoehto. Selvityksessä radan itäpuolen vaihtoehto todettiin heikompi autoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Palvelutarjontaa parantamalla alueelle tulee lisää työpaikkoja ja sen myötä työllistymisen mahdollisuuksia. Alueen kehittämisessä kaupunki pyrkii edistämään sosiaalista kestävyyttä.

Julkiset palvelut

Kaavarunkoalueella sijaitsee Kytöpuiston alakoulu, jota parhaillaan peruskorjataan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Myös Havukosken nuorisotila (Eteläinen Rastitie 14) remontoidaan ja toiminta jatkuu korjausten ajan Havukosken koululla. (Vantaan kaupunki, 2024) Rautkallionkadun varrella sijaitsevat Rautkallion ja Rautpihan päiväkodit ja Karsikkokujan varrella ruotsinkielinen päiväkotit Trollebo.

Koivukylänväylän varrella sijaitseva Koivukylän terveysasema, joka tarjoaa perusterveydenhuollon ja sosiaalityön palveluita. Terveysaseman läheisyydessä sijaitsee Koivukylän palvelutalo, joka tarjoaa iäkkäille henkilöille, vammaisille tai pitkäaikaissairaille ympärivuorokautista palveluasumista.

Koivukylän asukastila toimii nykyisellä ostarilla. Asukastilan yhteydessä on neuvottelutila, monitoimitila, auditorio, iso sali ja toimistohuone. Asukastila on avointa kohtaamista varten auki arkisin ja siellä järjestetään yhteisölounaita ja muita kaikille avoimia toimintoja. Asukkaille on myös tarjolla digitukea. Koivukylän kirjasto palvelee radan länsipuolen Citymarketin tiloissa. Lisäksi alueella on puistoruokailua kesäisin ja ulkoliikuntapaikkoja mm. ulkokuntosali, monitoimikenttä, jolla on Kortteliliiga-toimintaa.

Alueen yhteisötoiminta

Alueella on erittäin aktiivista yhteisötoimintaa. Koivukylän avoin kohtaamispaikka, joka sijaitsee Karsikkokujalla, tarjoaa avointa ja maksutonta toimintaa lapsille, nuorille ja perheille joka arkipäivä. Kaupunki järjestää tilassa tapahtumia yhteistyössä Mannerheimin Lastensuojeluliiton ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Loisto-settlementin pyörittämä Vantaan poikien talo toimii myös Karsikkokujalla. Alueella toimivat lisäksi Itä-Vantaan yhteisö ry, Hyvän arjen rakentajat, SOS-Lapsikylä, Toimiva Koivukylä – Toimari ry, Icehearts ja Illusia-päiväkeskus. Sohlbergin säätiö panostaa isosti alueen järjestöjen tekemään työhön.

3.10. Alueellinen eriytymiskehitys

Alueellinen eriytyminen on määritelty prosessiksi, jossa esimerkiksi sosioekonomisilta, demografisilta tai etnisiltä taustoiltaan samankaltaiset ihmiset keskittyvät asumaan tietyille asuinalueille. (Tampereen kaupunki, 2023) Havukosken kaupunginosassa on havaittu merkkejä sosiaalisesta eriytymisestä useiden tilastojen, kuten tulojen, koulutuksen, väestörakenteen ja työmarkkinoiden, perusteella. Pienituloisuusaste on kasvanut merkittävästi: vuosina 1995–2019 se nousi 17,1 prosentista 26,0 prosenttiin. Vertailun vuoksi, vuonna 2019 Vantaan asuinkunnista keskimäärin vain 13,5 % kuului pienituloisimpiin, mikä osoittaa Havukosken tilanteen olevan selvästi Vantaan keskiarvoa heikompi. Pienituloiset ovat tutkimustiedon mukaan muita tyytymättömämpiä asuinalueeseensa ja vaikutusmahdollisuuksiinsa. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Koulutustaso alueella on matala suhteessa Vantaan keskiarvoon (27%). Vuonna 2019 korkeintaan perusasteen suorittaneiden osuus oli Havukoskella 44%, joten alueella on kaupungin matalin koulutustaso. Työttömyysprosentti oli samana vuonna kaupungin korkein, 15,2 %. Lisäksi Havukosken väestörakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia: vuoteen 2021 mennessä muunkielisten osuus 0–6-vuotiaista oli noussut yli 70 prosenttiin. (Vantaan kaupunki, 2023)

Vantaalla koulu- ja päiväkotisegregaatiota tarkastellaan koulutuksellisen tasa-arvon indeksin (KOTA-indeksi) avulla. KOTA-indeksi perustuu oppijoiden vanhempien sosioekonomisen taustaan (tulotaso, koulutustausta, työllisyys) sekä oppijoiden äidinkieleen. KOTA-indeksi osoittaa, että alueen kouluihin ja päiväkoteihin kasautuu runsaasti huono-osaisuuden riskiteki-
jöitä verrattuna Vantaan keskiarvoon. (Aaltonen & Savela, 2024)

Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan mukaan Havukos-

ken alueelle on lisäksi ominaista suuri muuttoliike ja perheiden pysyvyys alueella on heikkoa. Tämä on haaste sekä oppilaitosten toiminnalle että alueen yhteisöllisyyden rakentamiselle.

Alueen palvelurakennuksissa on havaittu toistuvasti sisäilmaongelmia ja monilla on kiireellinen peruskorjauksen tarve. Valitettavasti kaikki kiinteistönomistajat eivät ole ehtineet toteuttaa tarvittavia kunnostustöitä ajoissa. Katukuvassa näkyekin joidenkin talojen rapistunut kunto.

Julkisten palvelujen tarjonta ei ole riittävä alueen asukasmäärään nähden. Alueellisten kyselyiden mukaan esimerkiksi päiväkotien piha-alueet ovat usein epäsiistejä viikonloppujen jäljiltä. Ostoskeskuksen liiketoiminta keskittyy pääasiassa pubiravintoloihin, mikä luo levotonta ilmapiiriä. Tämä lisää turvallisuuden tunnetta alueella. Ostaria ja sen lähiympäristöä pyrittiin kehittämään mm. vuonna 2016 tontinluovutuskilpailun kautta. Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Alueella on viime vuosina ollut vaikeuksia houkutella yksityisen sektorin investointeja.

3.11. Liikenne

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO (2023)

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaiseen liikkumisalueeseen, joille on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet. Kaavarunkoalue sijoittuu pääosin Koivukylän kaupunkikeskuksen alueelle sekä osittain kestävän liikkumisen alueelle. (kts. kuva) Alueen suunnittelussa tulee soveltaa kaupunkikeskusten sekä kestävän liikkumisen alueiden suunnitteluperiaatteita, joita ovat muun muassa:

- Kaupunkikeskukseen pääsee sujuvasti kaikilla kulkumuodoilla. Kestävät kulkumuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden. Kävely on ensisijainen kulkumuoto kaupunkikeskuksessa.



Ote Vantaan liikennepoliittisen ohjelman mukaiset liikkumisalueet kartasta. Kuva: Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO, 2023.



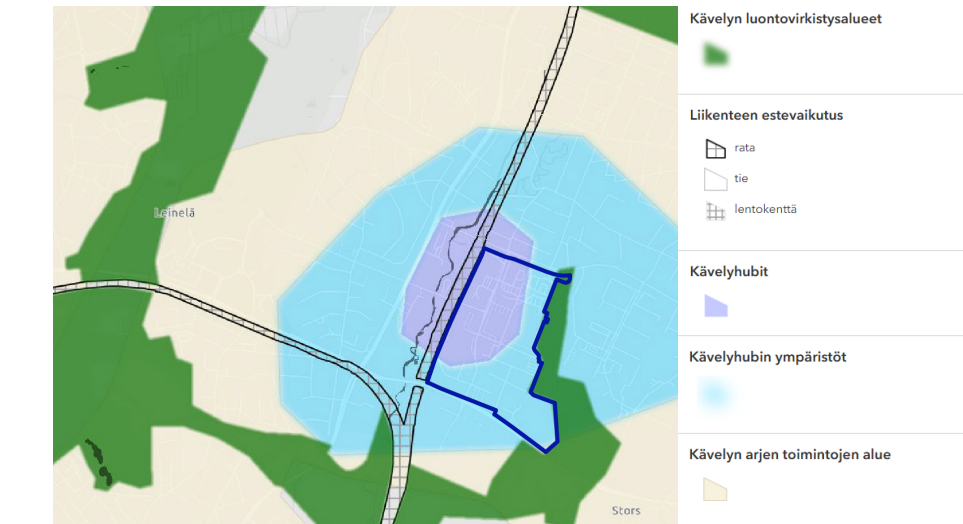
- Kestävän liikkumisen alueen tulee olla saavutettava kaikilla kulkumuodoilla, mutta kävely sekä pyörä- ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavarunkoalue on suunniteltu jalankulkukaupungiksi ja siellä on suhteellisen hyvin toimiva jalankulku- ja pyöräilyverkosto. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään ja kehitetään erilaisten ohjelmien kautta.

Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelma (2023)

Kävelyn edistämishjelma tarkentaa kaupungin liikennepoliittisen ohjelman linjauksia kävelyn edistämisen osalta. Aluetyypiltään suunnittelualue on aseman läheisyydessä kävelyhubia ja muuten kävelyhubin ympäristöä, eli noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Koivukylän asemalta. Myös lähes kaikki arjen palvelut ovat alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä. Joukkoliikenne on sekoittuneen maankäytön keskiössä.

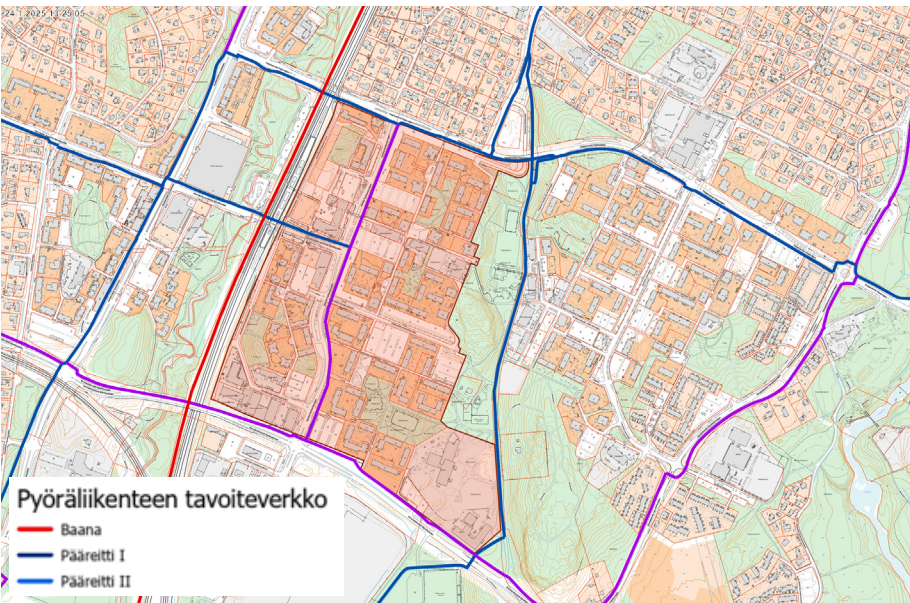


Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelman kävelyn aluetyypit. Kuva: Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelman tarinakartta.

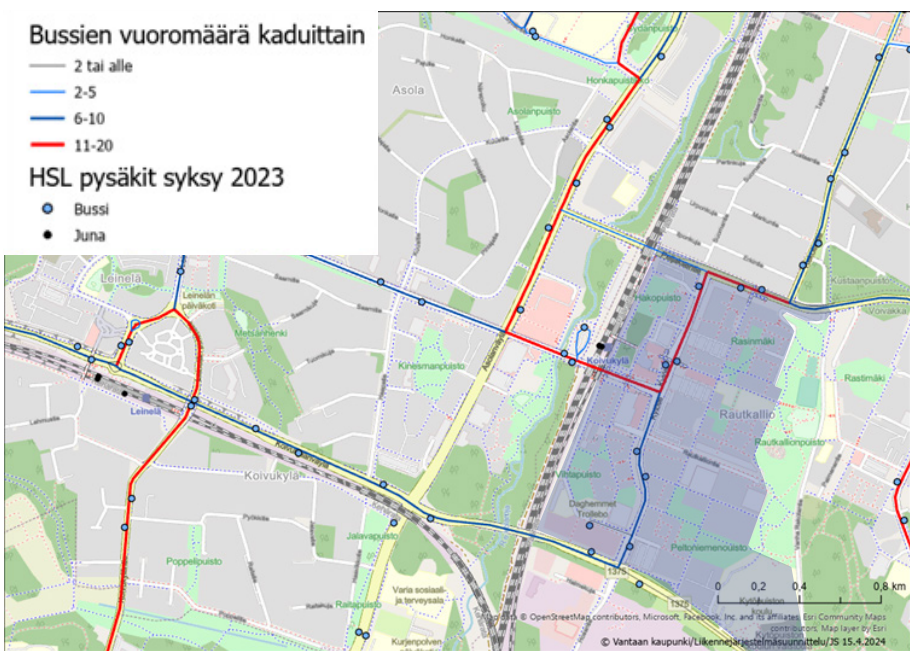
Aluetyyppien laatutavoitteiden mukaan kävelyhubin alue on selvästi kävelypainotteinen ja kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa huomioidaan kävelijöiden tarpeet. Katutilassa kävely on ensisijainen kulkutapa ja muut kulkutavat sopeutuvat kävelyn tarpeisiin. Kävelyhubin ympäristössä kävelyn roolia korostetaan pääreiteillä, kulkutapojen risteyskohtiin kiinnitetään huomiota ja jatkuvilla reiteillä taataan saavutettavuus alueen sisällä ja kohti keskustaa ja asemaa. Lisäksi ympäristön tulee houkuttaa kävelemään monipuolisilla arjen palveluilla, vehreällä ja virkistävällä ympäristöllä sekä sekoittuneella kaupunkirakenteella.

Pyöräliikenteen kehittämisohjelma (2023)

Pyöräliikenteen kehittämisohjelman viidellä kehittämislinjauksella pyritään vahvistamaan kaupunkirakennetta pyöräliikennettä lisääväksi, tekemään tilaa laadukkaille pyöräliikenteen ratkaisuille, tekemään pyöräilyä houkuttelevaa ja turvallista ympäri vuoden, painottamalla pyöräilyä liikennekasvatuksessa



Pyöräliikenteen tavoiteverkko kaavarunkoalueella (ruskea alue). Kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu



Bussiliikenteen reittikadut ja nykyiset pysäkit. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä. Kuva: Vantaan kaupunki

ja kannustamalla asukkaita pyörän päälle. Lisäksi tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä ja koordinaatiota pyöräliikenteen lisäämiseksi. Ohjelman mukaisesti pyöräliikenteen edistämistavoitteet ja asiantuntemus tulee olla vahvasti mukana jo kaavoituksen lähtökohdissa.

Kaupungin toimintojen suunnittelun yhtenä lähtökohtana tulee olla pyöräliikenteen edellytysten varmistaminen ja vahvistaminen, jotta kestävien kulkutapojen käyttö voi kasvaa. Täydennysrakentamisen ohella erityisesti uudet alueet tulee suunnitella ja toteuttaa kestäviä kulkutapoja suosiviksi. Maankäytön suunnitteluratkaisuiden vaikutukset kestävän liikkumisen käytön edellytyksiin tulee arvioida systemaattisesti. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä tulee ohjata aiempaa vahvemmin niin, että palvelut ovat vaivatta saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueella tulee myös huolehtia tavoiteverkon tilavarauksista varmistamalla muun liikenneverkon hierarkian mukaisesti pyöräliikenteen väylätyypit ja rauhallisen liikkumisen alueet.

Joukkoliikenne

Koivukylän ja suunnittelualueen joukkoliikenteen runkoyhteytenä toimii pääradalla kulkeva lähijuna. Alueella on myös runsaasti bussiliikennettä, josta osa palvelee Vantaan sisäistä liikennettä ja osa on seudullista liikennettä Helsinkiin. Kuvassa on esitetty kadut, joilla bussiliikennettä nykyään kulkee sekä nykyiset bussipysäkit. Tavallisen bussiliikenteen lisäksi aluetta palvelee myös lähibussi 723.

Vahvinta bussitarjonta on Koivukylän puistotiellä, Kytötiellä Koivukylän puistotien ja Peijaksentie välillä sekä Peijaksentien Kytötien ja Rekolantien välillä. Suurimmat nousijamäärät on Koivukylän aseman bussipysäkeillä Rekolanojan kohdalla sekä Kytötiellä sijaitsevilla Rautkallionkadun pysäkeillä.

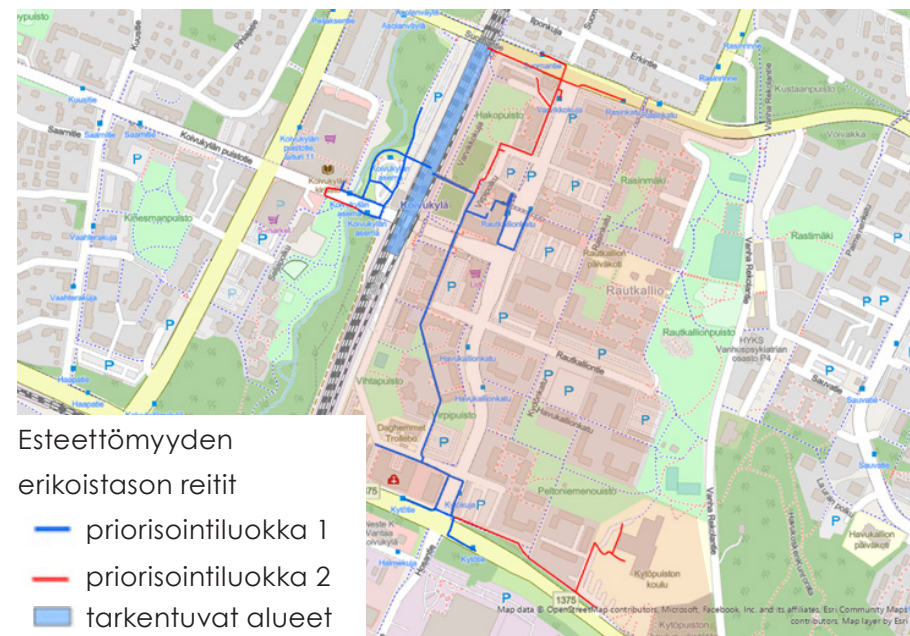
Muu autoliikenne

Suunnittelualueen sisällä autoliikenne on keskitetty kokoojakaduille Koivukylän puistotielle ja Kytötielle sekä tonttikaduille Rautkalliontielle ja Karsikkokujalle. Näiden katujen kautta alueen autoliikenne kytkeytyy ympäröiviin pääkatuihin ja niiden kautta edelleen myös valtakunnalliseen tieverkkoon. Pysäköinti on toteutettu keskitetyillä pysäköintialueilla edellä mainittujen katujen varsilla ja muu alueen sisäinen katuverkko on rauhoitettu autoliikenteeltä huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit

Vantaan esteettömyyden erikoistason reittien tavoiteverkko on tehty vuonna 2023 valmistuneessa 'Turvalliset ja esteettömät reitit Vantaan ikäihmisille' -selvityksessä laadittujen määrittelyperiaatteiden pohjalta. Koivukylässä reitit keskittyvät vahvasti aseman ympäristöön. Asemalta on tavoiteverkossa esteettömät yhteydet lähimmille bussipysäkeille sekä muun muassa terve-

ysasemalle. Reittejä tarkennetaan ja ylläpidetään suunnitelmien edetessä. Tavoiteverkko asettaa myös reunaehtoja maankäytön ja yhteyksien suunnitteluun.



3.12. Ympäristöhäiriöt

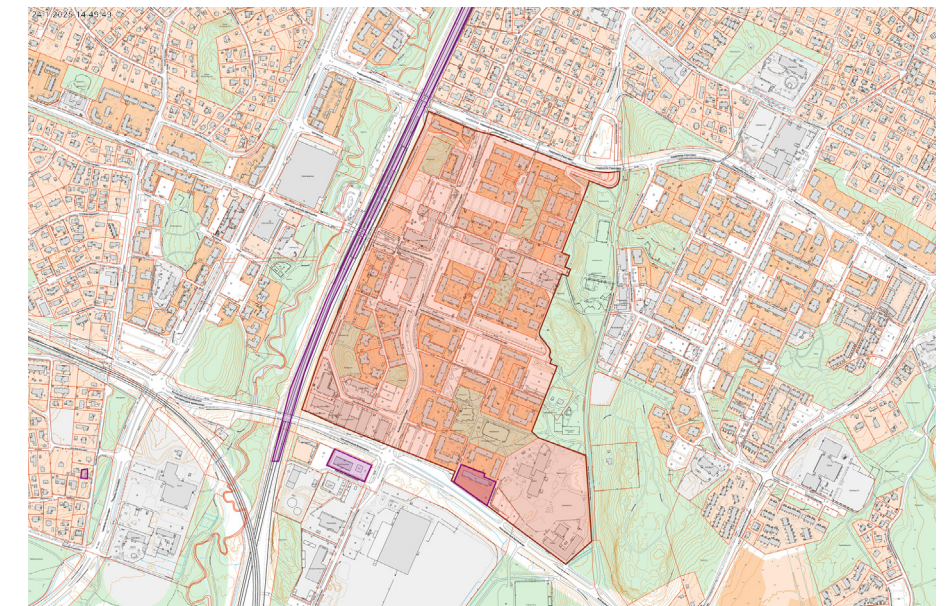
Melu, värinä ja pienhiukkaset

Suurimmat melunlähteet kaavarunkoalueella ovat rautatie ja Koivukylänväylä. Rautatien varren kortteleissa melutaso päivisin pääosin ylittää 55 dB. Myös suuri osa Kytöpuiston koulun pihasta on yli 55 dB:n melualueella. Koulun pihan melusuojausta tulisi parantaa.

Pilaantuneet maa-alueet

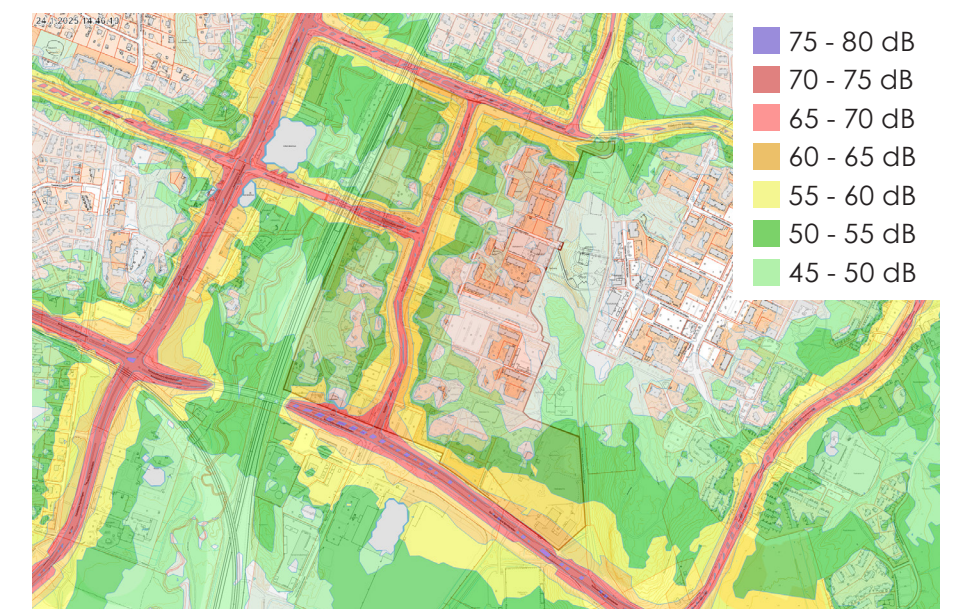
Kaavarunkoalueen eteläosassa on ollut likaavaa toimintaa Koivukylänväylän pohjoispuolella olevalla kiinteistöllä Peltoniemenkadun ja Peltoniemenkujan välillä. Alueella on toiminut

kauppapuutarha, ilmakuviin perusteella vielä 1950-luvulla. Kaavarunkoalueen ulkopuolella rautatien alue ja huoltoaseman alue on merkitty pilaantuneeksi maaksi.



Pilaantuneet maat kaavarunkoalueella.

Kuva: Vantaan karttapalvelu.



— Kaavarunkoalue

Tie- ja rautatiemelun yhteismelu 2021, päivällä klo 7–22. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

3.13. Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut

Väri on valon tytär - Julkisivut, porrashuoneet ja värit Koivukylässä (1998)

Kaupungin ja yhteistyökumppaneiden laatima aluekohtainen korjausrakentamisen opas julkistettiin osana ASKE- ja UR-BAN-projekteja.

Koivukylän tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely (2000)

Euroopan aluekehitysrahaston rahoittaman Vantaan kaupungin Urban-ohjelmassa kartoitettiin tornitalojen väripaletti ja julkisivujen jäsentelyperiaatteet. Työhön osallistuivat Eeva-Kaisa Oja ja Jonna Pennanen.

HAVUKOSKI - Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet (2007)

1970-luvun lähiörakentamisen vähäeleinen muotokieli, kuten julkisivujen tehostevärit ja yksityiskohdat, on tärkeä osa Havukosken alueen identiteettiä. Nykyaikaisten materiaalien käyttö korjaustöissä voi siten heikentää rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä. Raportti on suunnattu Havukosken asukkaille ja toimijoille tukemaan alueen arkkitehtonisten ominaispiirteiden huomioimista korjausten suunnittelussa. Se sisältää alueen historiaa, alkuperäisten ominaispiirteiden kartoitusta sekä korjaustapaohjeita. Työn perustana ovat Antti Ammunetin inventointi ja arkistotutkimus, johon osallistuivat myös Vantaan kaupungin asiantuntijat.



Kilpailuehdotus 'Koivukylän verso'. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016) Lähde: Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti

Ammunetin selvityksen jälkeen alueen rakennusten kulttuurihistoriallista arvotusta on täsmennetty Vantaan kaupunginmuseon omana työnä.

Koivukylän keskusta kaavatarkastelu (2009)

Työssä on tarkasteltu Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä esitetty kehitysehdotuksia alueen haasteiden ratkaisemiseksi. Selvitysalue on jaettu osa-alueisiin, joita analysoidaan tarkemmin. Työn tavoitteena oli löytää ratkaisuja, jotka täydentävät ja eheyttävät kaupunkirakennetta, luoden tunnistettavan, houkuttelevan ja turvallisen ympäristön asukkaille ja toimijoille. Tarkastelun ovat laatineet arkkitehdit Petri Rouhiainen, Sampo Sikiö ja Pekka Vehniäinen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:stä. Työ toteutettiin Vantaan kaupungin toimeksiantona ja tuloksia on käytetty kehittämisessä.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016)

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun elokuussa 2016, tavoitteenaan luoda korkeatasoinen kokonaissuunnitelma alueen asuin- ja liikerakentamista sekä kirjastoa varten. Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta ja voittajaksi valittiin Koivukylän verso (Health City Finland Oy). Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Asemakaavanmuutosta ryhdyttiin valmistelemaan yhteistyössä voittajan kanssa, mutta suunnitelman toteutuksessa ilmenneet esteet johtivat siihen, että keskustan kehittämistä päätettiin jatkaa osana kaavarunkotyötä.

Historialliset maisemat – Aalto yliopiston maisema-arkkitehtuurin studiokurssi (2021)

Syksyllä 2021 Aalto-yliopistossa maisema-arkkitehtuurin historiallisia maisemia käsittelevällä studiokurssilla tutkittiin 1960–70-luvun lähiöiden maisemia. Vantaan kaupungin asiantuntijat Eeva Eitsi ja Laura Muukka ovat ohjeistaneet sekä kommentoineet studiokurssin töitä. Kurssin lopputuloksena syntyneistä raporteista kaksi käsitteli Havukosken viheralueita: Metsään laskeutunut kompaktikaupunki (Mirja Vallinoja ja Elina Suksi) sekä Havukosken pihat toiminallisena arvoympäristönä – arvotus ja kehityssuunnitelma (Ronja Rajamäki ja Nea Kuusisto). Näissä töissä esitettyjen ehdotusten pohjalta kehitettiin kaavarunkotyön viherrakenteen kehittämissuunnitelmaa.

Diplomityöt 2018–2023

Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkirakenteessa (2018)

Camilla Lindroth-Vanhalan diplomityössä (Aalto-yliopisto) tarkasteltiin Vantaan Rekolanojan kehittämismahdollisuuksia kaupunkiympäristössä ja laadittiin suunnitelmia, jotka edistävät

puroympäristön toiminnallisuutta ja viihtyvyyttä asukkaille sekä tukevat alueen eliöstön viherverkostoa. Työn ohjaajana toimi Vantaan kaupungin yleiskaavayksikön johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka.

The means of Urban Design in treating segregation (2023)

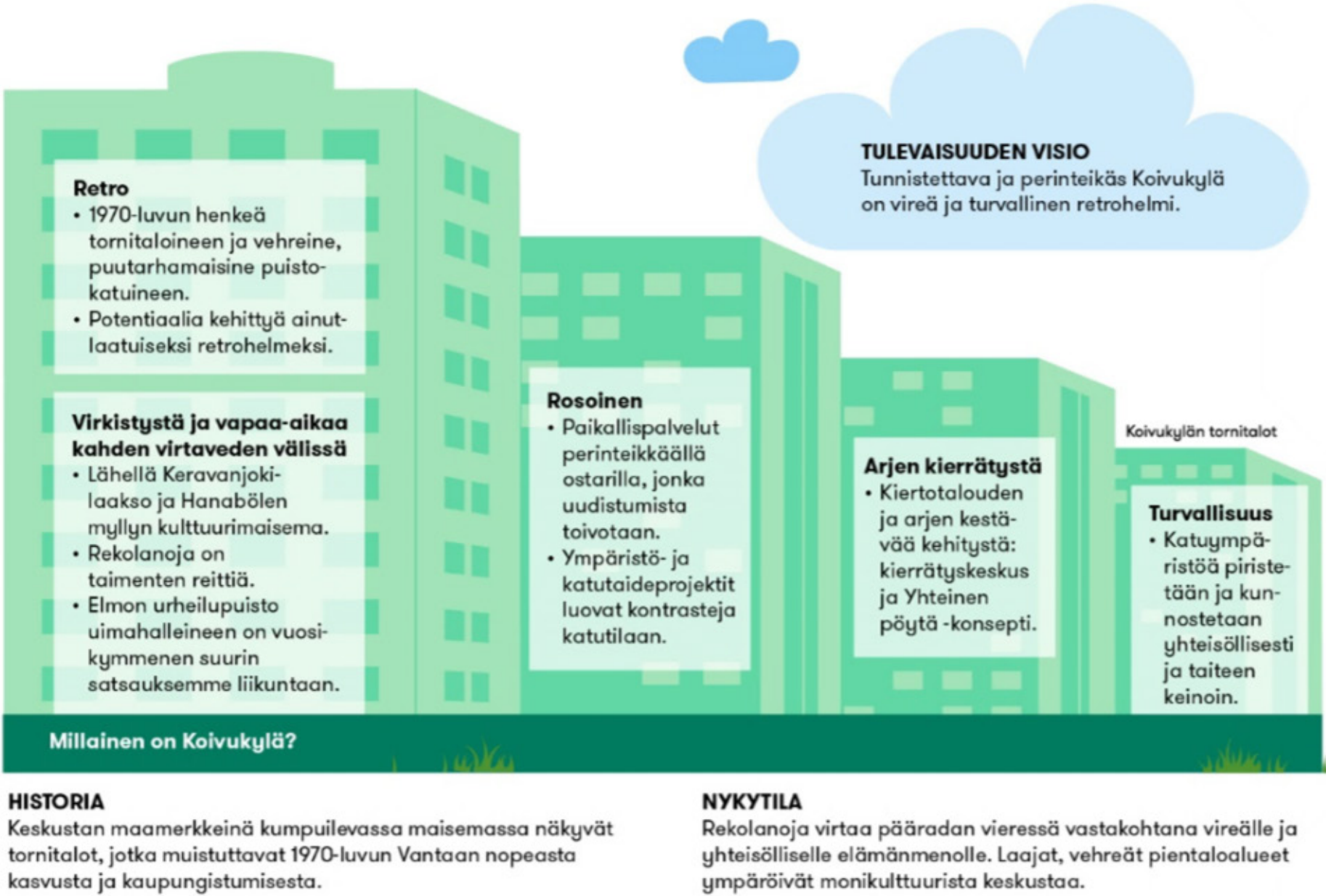
lina Hokkasen (Oulun yliopisto) opinnäytetyö tutkii segregatiota ilmiönä ja sen esiintymistä Vantaan Havukoskella sekä kaupunkisuunnittelun keinoja segregatian torjumiseksi. Suunnitelmaehdotukset tukevat paikallista taloutta, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta, sovellettuna alueen historialliseen ympäristöön. Kaupungin toimeksiantona toteutetun diplomityön ohjaajina Vantaan kaupungilta toimivat asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara ja Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) projektipäällikkö Petri Roikonen.

Kukoistavat kaupunkikeskukset

Koivukylä on yksi niistä Vantaan keskustoista, joiden viihtyisyttä ja elinvoimaa tuetaan kaupungin omalla kehittämissuunnitelmilla. Kaupunkistrategia 2022-2025 edellyttää, että kaupunkikehitystä ohjataan laatimalla Vantaan kaupunkikeskustoille omat kehittämissuunnitelmat, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet ja voimavarat. Kehittämissuunnitelmien tavoitteena on koota kaupunkikeskustoihin kohdentuvat kehittämistoimet helposti hahmotettavaan muotoon. Kehittämissuunnitelmien kautta kaupunkikeskustoihin kohdentuvat tavoitteet, toimenpiteet ja investoinnit tulevat selkeämmin näkyväksi. Keskustojen kehittämisen tuloksista raportoidaan osana kaupunkistrategian seurantaa.

Kehittämissuunnitelmien tavoitteet

- Asukkaille iloa tuottavat kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut, jotka tuovat ihmisiä keskustoihin Vantaan ulkopuoleltakin.



Koivukylän vahvuudet ja visio – Vantaan kukoistavat kaupunkikeskukset. Kuva: Vantaan kaupunki.

- Viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, joka on lähtökohdaisesti perusta kaupunkikeskustojen kukoistukselle.
- Luonto on lähellä asukkaita kaduilla, toreilla ja pihoilla.
- Hyvät kehittymisedellytykset monipuolisille palveluille ja yrityksille
- Helpon liikkumisen kaupunki, mikä tarkoittaa, että keskustat ovat helposti saavutettavia kaikilla kulkumuodoilla (joukkoliikenne, autoilu, pyöräily jne.)
- Tavoitteiden jalkauttamiseen liittyvät toimenpiteet tunnistettiin kullekin keskustalle erikseen. Kunkin keskustan seurantarhytät seuraavat oman alueensa kehittämissuunnitelmien etenemistä. (Vantaan kaupunki, 2023)

4. Osallisuus

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella

Koivukylän turvallisuushanke (2013–2014)

Koivukylän asemanseudun ja Havukosken alueen turvallisuutta parannettiin yhteisöprojektilla, jossa yhdistettiin viranomaisyhteistyö ja asukkaiden osallistuminen. Hanke sisälsi koulutusta ja erilaisia tapahtumia, kuten turvallisuuskävelyjä, kulttuuri- ja harrastustoimintaa sekä turvallisuuteen liittyviä keskusteluja. Keskeisiä toimia olivat Koivukyläpäivä, katutapahtumat, turvallisuuskyselyt, sekä sosiaalisen median kanavien luominen. Asukastoimintaa tuettiin esimerkiksi iltakahvilatoiminnan ja vapaaehtoisten yhteisöllisyyden tukevien tapahtumien kautta. Yhteistyökumppaneihin kuului muun muassa Vantaan seurakunnat. (Rikoksentorjuntaneuvosto, 2014)

Asukasbarometri 2020

Koivukylän suuralueella nuorimpia vastaajia oli suhteellisesti paljon, ja tyytyväisyys asuinalueeseen oli kasvanut vuoden 2018 asukasbarometrista. Palvelujen puutetta pidettiin merkittävimpänä epäviihtyvyystekijänä, ja vastaajat toivovat alueelle erityisesti ruokakauppoja ja monipuolisia liikuntapalveluja. Väljää pientaloasumista arvosti yli 56% vastaajista, ja vähintään 70% piti aluetta maineitaan parempana paikkana asua. Päivähoitopalveluihin oltiin erityisen tyytyväisiä. Koivukylän alueen vastaajat käyttivät aktiivisesti joukkoliikennettä ja 69% vastaajista piti pyöräilyä miellyttävänä kulkutapana. Tyytyväisyys pyöräilymahdollisuuksiin oli pienempi kuin muilla suuralueilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2020

Koivukylän kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 3.8.2020. Muutama viikko tämän jälkeen, 26.8. sitä esiteltiin Koivutorin asukastapahtumassa. Nähtävilläolon aikana saatiin kymmenen mielipidettä ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

HYVIÖ-hanke 2020–2023

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (THL) vuosina 2020–2023 toteutettu Hyvä lähiö: Paikkatieto ja asukaskokemukset viihtyvyyden ja elinvoiman arvioinnissa ja kehittämisessä (HYVIÖ) -tutkimusprojektin monimenetelmällinen lähestymistapa tuotti uutta tietoa lähiöiden nykytilasta ja kehitystarpeista yhdessä kansalaisten, suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa tutkittiin lähiöiden viihtyvyyttä ja hyvinvointia toisaalta suunnittelun lähtökohtana, mutta myös kokemuksellisenä ilmiönä, ja kerättiin kokemustietoa asiantuntijatyöpajojen, asukaskyselyn ja haastatteluiden avulla. Suunnittelijoiden näkemyksiä hyvästä elinympäristöstä verrattiin asukkaiden kokemuksiin.

Osana HYVIÖ-hanketta julkaistiin tutkimus Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen (Halonen, ym., 2022) Tutkimuksen tuloksissa todettiin mm., että valtaosa lähiöiden asukkaista piti asuinympäristöään viihtyisänä tai erittäin viihtyisänä, ja että asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä selittivät tyytyväisyys asuinalueen turvallisuuteen, viher- ja vesialueisiin sekä teiden ylläpitoon ja mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Asukkaiden viihtyisimmät paikat sijoittuivat useimmiten viher- ja vesialueille. Epäviihtyisäksi koettiin erityisesti keskeisten paikkojen epäsiisteys ja sosiaaliset häiriöt sekä

huonokuntoiset tai huonosti hoidetut rakennukset ja yleiset alueet. Asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemykset viihtyvyystekijöistä olivat suurelta osin yhtenevät. (Halonen, ym., 2022)

Myös Koivukylän asukkaille järjestettiin asukaskysely netissä. Lisäksi tutkijat olivat tavattavissa asukastila Tuulikontissa ja Koivukylän kirjastolla. Asukkailta kysyttiin:

- Viihdytkö nykyisessä asuinympäristössäsi?
- Mikä on tärkeää viihtymisesi kannalta?

Koivukylän alueella sekä asiantuntijoiden että asukkaiden näkemyksen mukaan kaikkein tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä olivat:

- Muu kuin liikenteeseen liittyvä turvallisuus ja häiriöttömyys
- Viheralueet



Vantaan Koivukylän asiantuntijoiden tunnistamien viihtyvyystekijöiden jakautuminen kartalle. Punertavat värit kuvaavat SYKEN ja Vantaan kaupungin toimijoiden yhteiskehittämien kartta-analyysien mukaan viihtyisimpiä alueita. Kuva: THL 2022.

- Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä lähikauppojen saavutettavuus
- Julkiset liikenneyhteydet

Tutkimustyön lopputuloksena on laadittu arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Viihtyvyystekijöiden kuvaaminen karttöina myös on sisällytetty hankkeen lopputulokseen.

ReUrbia-tutkimushanke (2020–2023)

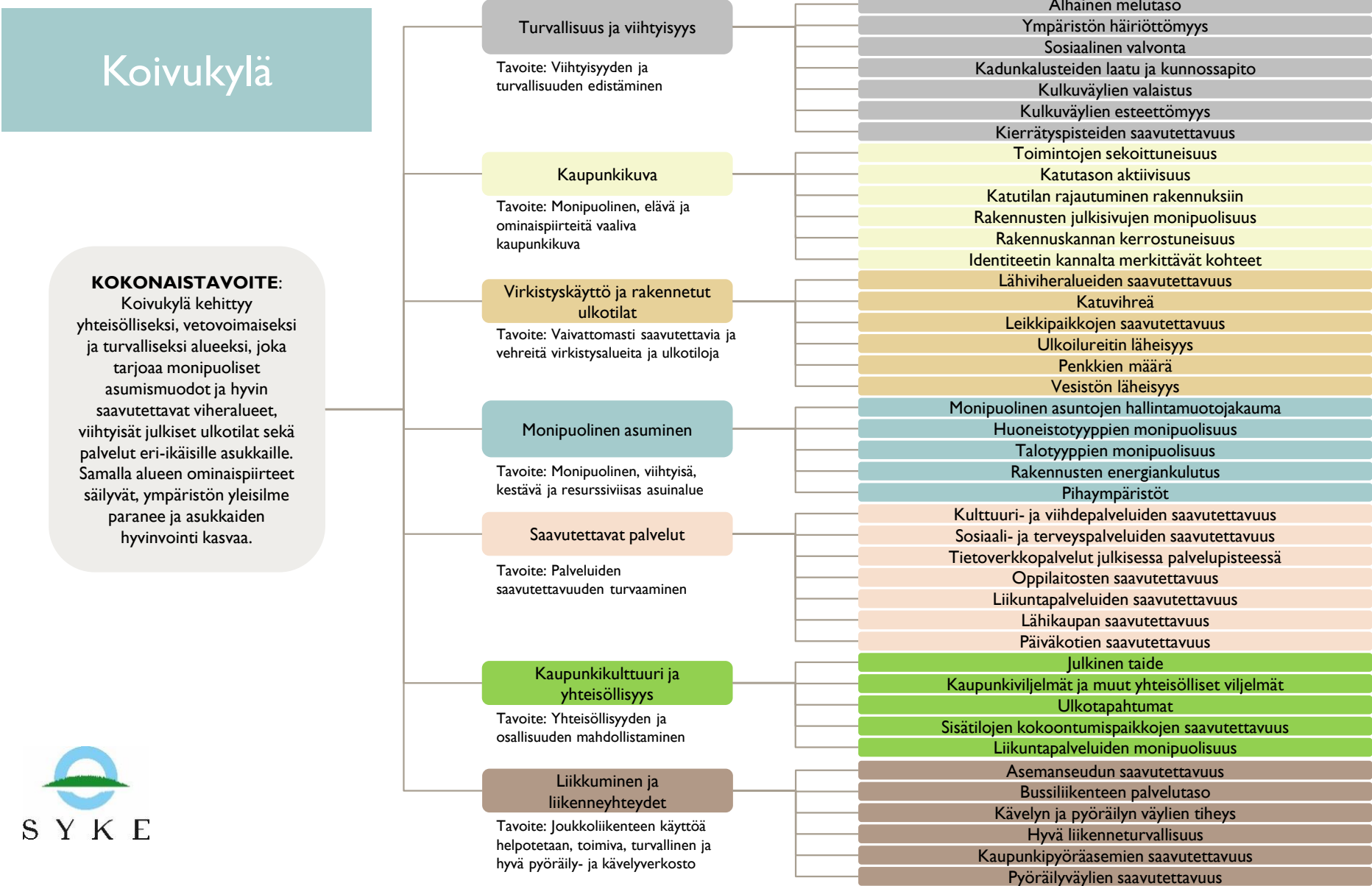
Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston Re:Urbia-hanke (2020–2022) tutki suomalaisten lähiöiden väestökehitystä, kouluja ja suunnitteluratkaisuja. Vantaan kaupunki oli hankkeessa mukana yhteistyökumppanina. Hankkeessa todettiin, että väestöra- kenne on muuttunut, palvelut keskittyneet muualle ja koulut vaikuttavat segregaatioon. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Hankkeen politiikkasuositukset

- Edistetään viihtyisyyttä, liikkumista ja sosiaalista moninaisuutta.
- Hyödynnetään kouluja alueiden yhdistäjinä.
- Suunnitellaan puistoja asukastoiveiden mukaan.
- Parannetaan katuverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta.
- Tarjotaan keskiluokalle houkuttelevia asumisvaihtoehtoja.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (2023–2025)

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (Vantaan kaupunki, 2023) on kaupunkitasoinen ohjelma, joka nojaa vahvasti Vantaan kaupungin strategiaan Sosiaalisesti kestävä Vantaa teemaan. Strategiaohjelman tavoitteena on asukkaiden ja aluei-



den hyvinvointierojen kaventaminen. Myönteisen erityiskoh-
telun toimintaohjelman erityispanostus Havukoskelle vuosina
2023–2024 mahdollistaa alueella seuraavia toimenpiteitä:

- Yhteisökehittäjä-resurssi tukee paikallista aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä sekä eri toimijoiden välistä yhteistyötä
- Yhteisöllinen kielioppimisen toiminta kirjastolla/asukastilalla
- Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään -hanke
- Lähiöliikuttajaresurssi aktivoi alueen asukkaita liikkumaan ja järjestämään kouluille omia urheilujoukkueita ja koulujen välisiä turnauksia
- Taloyhtiöklubi
- Kulttuuripalveluiden lisäpanostuksia
- Tulossa: Kytöpuiston koulun remontin yhteyteen oppilaita osallistava taidehanke yhteistyössä Street Art Vantaan kanssa
- Kytöpuiston koulun Tempo orkesteri

Asukastilaisuus 2023

Kaupunki järjesti Koivukylän asukastilassa ostarilla 4.4.2023 asukastilaisuuden, jossa esiteltiin Koivukylän suuralueen kaava-hankkeita ja myös Koivukylän kaavarunkotyön silloista vaihetta, sekä kuultiin asukkaiden mielipiteitä kaavahankkeista.

Havukoski–charrette-työpaja 2023

Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski –charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajan tarkoituksena oli kerätä ja sovittaa yhteen asukkaiden ja eri



Havukoski–charrette-työpajassa tekoälyn avulla tuotettuja ideakuvia, 2023. Työpajan järjestäjä: Tampereen yliopisto.

toimijoiden näkemyksiä, toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisen suhteen. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka seuraavana päivänä visualisoitiin tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla. (Vantaan kaupunki, 2022)

Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta -työ 2024-2025

Tiekartta -työssä kartoitetaan sekä ennaltaehkäiseviä että segregatiota vähentäviä toimenpiteitä, samoin kuin korjaavia keinoja, joita kaupunkiympäristön toimialalla on käytettävissään. Työssä käytettiin Havukoskea esimerkialueena.

Työn alkuvaiheessa Demos Helsinki toimi konsulttina ja järjesti työpajoja kaupungin asiantuntijoille ja viranhaltijoille. Keväällä 2025 työ on kehitysvaiheessa, ja tavoitteena on saada se valmiiksi seuraavan valtuustokauden alkuun mennessä.

Kaavarungon valmisteluaineisto 2024

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Aineistoa esitettiin Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta. Palautteet olivat pääosin myönteisiä, ja alueen kehittämiseen suhtauduttiin pääasiassa myönteisesti.

Täydennysrakentaminen ja ehdotetut pysäköintitalot herättivät kuitenkin jonkin verran vastustusta, noin 10% vastaajista esitti kriittisiä näkemyksiä. Kirjallisissa palautteissa korostuivat kestävien liikkumismuotojen edistäminen, viheralueiden vaaliminen, esteettömyyden parantaminen sekä segregatian ehkäisy. Lisäksi asukkaat toivoivat ostarin tilalle uutta palvelukeskusta, asemaseudun kunnianhimoisempaa kehittämistä sekä matalan kynnyksen harrastusmahdollisuuksien lisäämistä.

Yksityiset toimijat ehdottivat kaupan sijoittumista Ojanlehdon puistoon. Korso-Koivukylä kaupallisessa selvityksessä tätä sijaintivaihtoehtoa oli jo tarkasteltu, mutta todettu epäsopivaksi

Koivukylä - suunnitelma ja toteutus



Koivukylän puistotien kävelysillan luonnos, Kalevi Karlsson, 1982.

Kuva: Vantaan kaupunki.

alueen keskustan kehittämisen näkökulmasta. Joukkoliikenteen saavutettavuus on parhaimmillaan aseman läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnalliseksi puistoksi.

Palautteet

valmisteluaineistokyselystä

”Mahdollisimman paljon vanhaa vehreyttä pitää säilyttää ja uuden rakentamisen pitää olla myös väljää ja vehreää.”



Valokuva Koivukylän puistotien kävelysillasta. Kuva: Vantaan kaupunki/ Sakari Manninen, 2013.

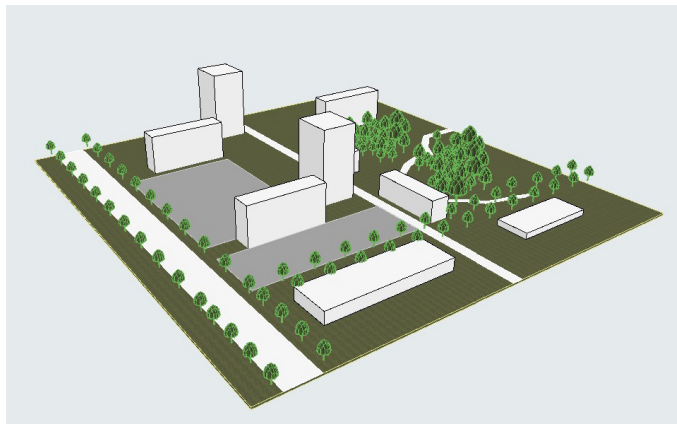
”Alueen liikennejärjestelyjä tulisi tarkastella kokonaisuutena, ja mahdollisuuksien mukaan erotella paremmin jalankulku, pyöräily ja autoliikenne toisistaan. Autoilua olisi hyvä pyrkiä vähentämään Kytötiellä ja Koivukylän Puistotiellä, rajaamalla ne esimerkiksi joukkoliikenteelle ja tonteille ajolle, eli kieltämällä läpiajo. ”

5. Skenaariotyöskentely

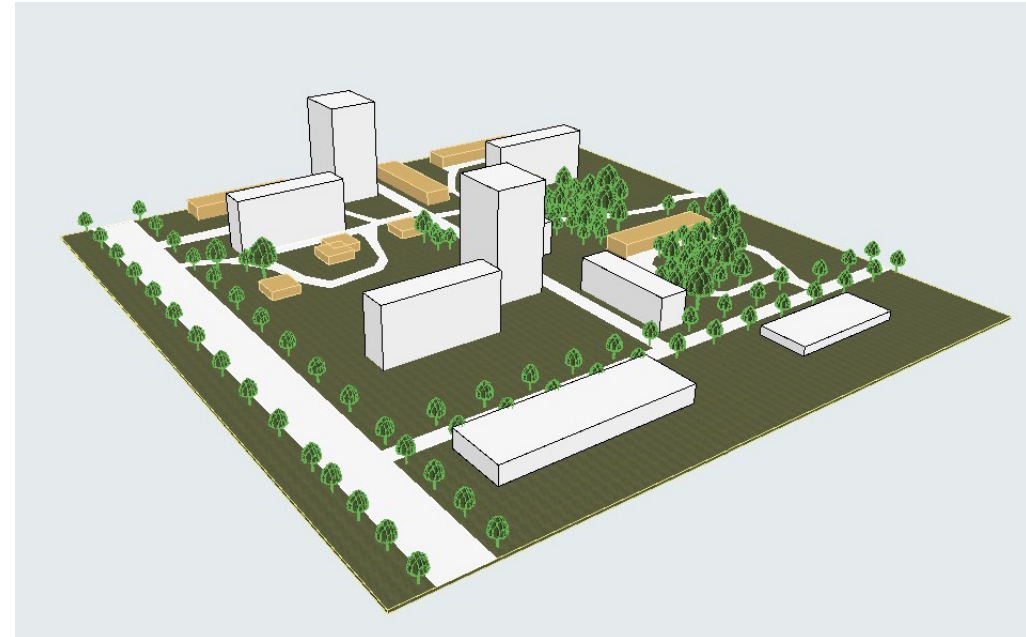
5.1. Skenaarioiden yleiskuvaus

Kaavarunkotyön pohjaksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja skenaariomenetelmällä. Tätä varten muodostettiin neljä lähestymistavoiltaan ja täydennysrakentamistavoiltaan mahdollisimman erilaista skenaariota: Sensitiivinen täydennys, Retrofit, Monimuotouudistus ja Havukoski 2.0.

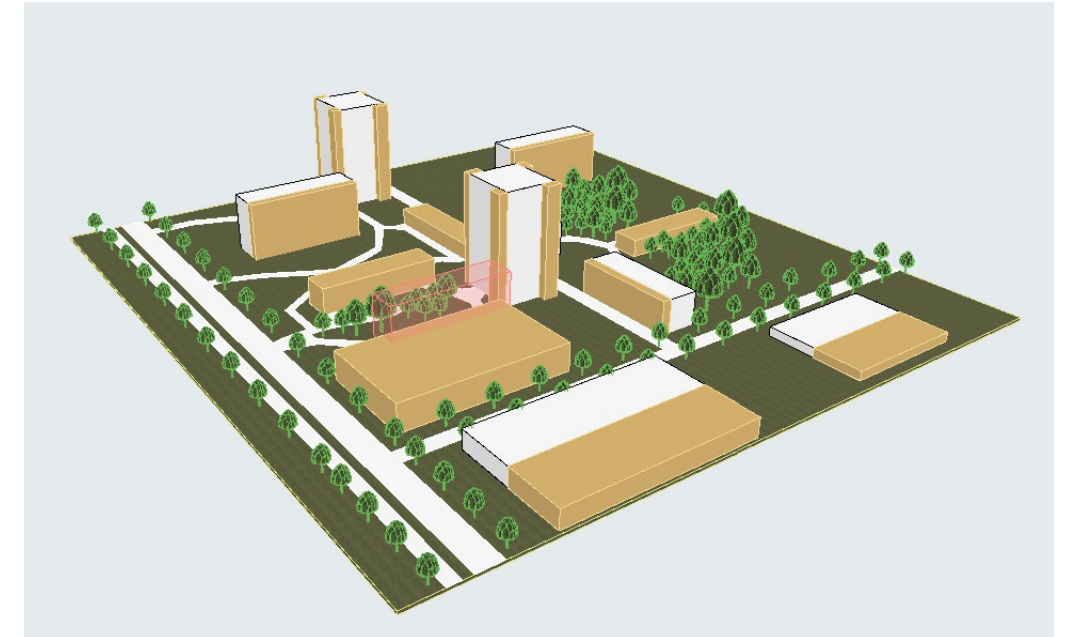
Skenaariotyöskentelyn päätavoitteena oli arvioida yleisellä tasolla erilaisten kaavarunkokoratkaisujen vaikutuksia ja toteutettavuutta. Jokaisesta skenaariosta arvioitiin sosiaaliset, ekologiset, kulttuuriset ja taloudelliset vaikutukset sekä toteutettavuus. Kuvassa näkyy täydennysrakentamisen periaatteet jokaisessa skenaariossa. Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia; keltaiset ovat uusia rakennuksia tai rakennusosia. Punaiset läpinäkyvät ovat purkavan saneerauksen kohteita.



Kaavarunkoalueen nykytilanne



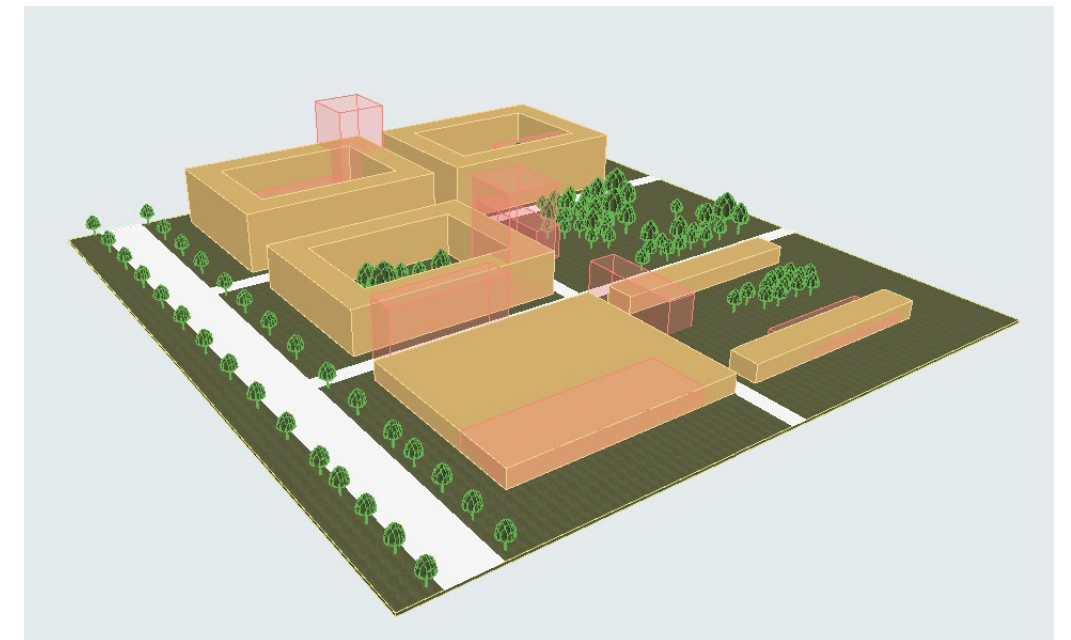
Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys



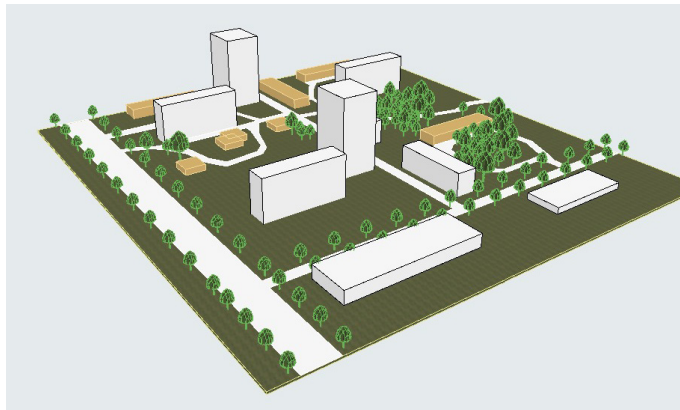
Skenaario 2: Retrofit



Skenaario 3: Monimuotouudistus



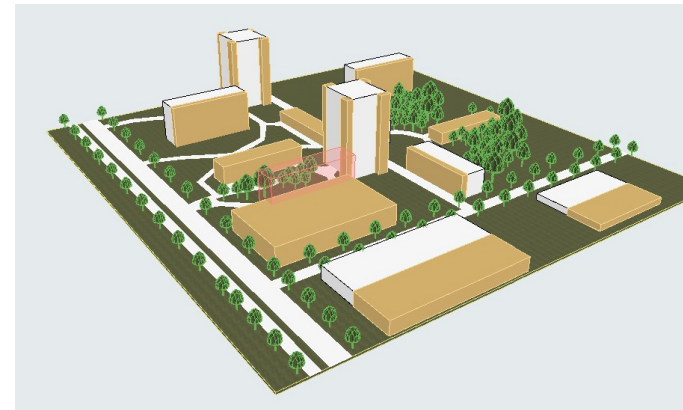
Skenaario 4: Havukoski 2.0



Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys

Maltillista täydennysrakentamista alueen suunnitteluperiaatteita kunnioittaen

- Torni-lamelli-sommitelma säilyy. Rakennukset peruskorjataan. Liike- ja palvelutilojen kunnostetaan.
- Maantasopysäköinnin paikat säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään.
- Suurin osa alueen viherrakenteesta säilyy. Pihoja ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteet ja historialliset arvot huomioon ottaen. Aukio- ja katutiloja kehitetään viihtyisämmiksi inhimillinen mittakaava huomioiden.
- Selkeytetään ja parannetaan kävely- ja pyöräreittejä. Kehitetään taidelenkkiä.
- Palveluvalikoima säilyy.
- Asukasluku kasvaa 590 asukkaalla.



Skenaario 2: Retrofit

Tiivistetään täydennysrakentamalla laadukkaasti

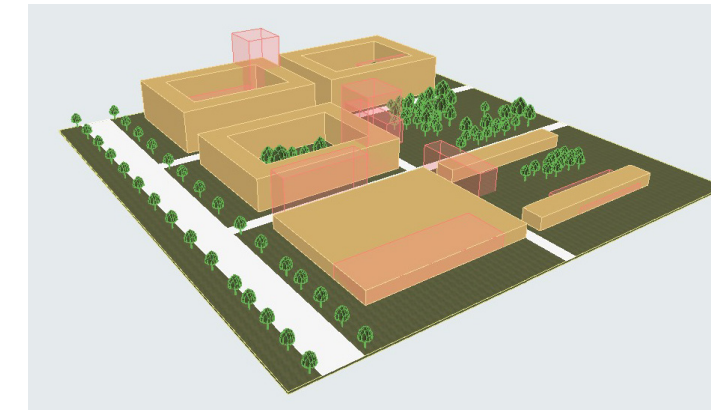
- Tornit säilyvät ja niitä tuunataan. Lamellien korotuksia ja kaupunkipientaloja lisätään. Parannetaan olemassa olevien rakennuksien laatua vähäisillä toimenpiteillä kuten parvekkeiden lisäys. Ajalliset kerrokset saavat näkyä. Liiketilat kunnostetaan ja laajennetaan.
- osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin
- Keskeiset viheralueet säilyvät: Katutiloja, pihoja ja viheralueita kehitetään monimuotoisemmiksi ja ilmastonmuutokseen sopeutuviksi sekä toiminnallisemmiksi yhdessä asukkaiden kanssa. Jalankulku- ja pyöräilyreittejä parannetaan.
- Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut ja esim. etätyöskentelytiloja ja jakamistalouden tapoja. Sosiaalinen kestävyys - kehitys vaiheittain ja asukkaat mukaan jokaisessa vaiheessa.
- Asukasluku kasvaa 810 asukkaalla.



Skenaario 3: Monimuotouudistus

Tiivistetään rakennuskantaa täydennysrakentamalla

- Torneja saa purkaa – tornien ja lamellien välisen korkeuseron pitää edelleen hahmottua nykyisen kaltaisena. Asumisen monimuotoisuutta ja laatua kehitetään: matalampi tehokkuus, lamelleja ja kaupunkipientaloja ja yhteen kytettyjä rakennuksia. Ajallinen kerrostuneisuus säilyy kaupunkikuvassa.
- osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin
- Keskeiset viheralueet pääosin säilyvät ja niitä kehitetään toiminnallisemmiksi. Yksityisiä ulkotiloja (terassit, kattopuutarhat, etupihat) ja yhteisiä pihoja. Kävely-ystävällinen ympäristö - aktiiviset pohjakerrokset ja selkeiden vehreiden reitittien kehittämisellä panostetaan julkiseen tilaan ja palveluihin.
- Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut mm. uusia päiväkoteja tai laajennuksia
- Asukasluku kasvaa 1270 asukkaalla.



Skenaario 4: Havukoski 2.0

Koko alueen kattava purkava saneeraus: säilytetään vain hyvin vähän ajallista kerroksellisuutta

- umpikortteleita, vetovoimaisuus paranee myös asukasmäärän kasvun myötä.
- hybridi- ja pysäköintitaloja
- Viheralueiden määrä pienenee ja säilyvien kulutus lisääntyy. Parannetaan viheralueita ja parannetaan ja lisätään reittejä (mm. kulun ohjaus) viheralueiden kulutuksen lisääntyessä merkittävästi. Alueella suositaan kasvikattoja ja maavaraisia pihoja, jotta saavutetaan riittävä vihertehokkuus alueella. Katualueiden vehreys säilyy mahdollisimman paljon ja hulevesien hallintaa kehitetään.
- Lisää palveluja - uusia päiväkoteja; koulun laajennus; uusi puisto tai aukio + leikkipaikka keskeiselle paikalle
- Asukasluku kasvaa 1460 asukkaalla.

5.2. Skenaarioiden vaikutukset

Skenaario 1:	Skenaario 2:	Skenaario 3:	Skenaario 4:
Sensitiivinen täydennys	Retrofit	Monimuotouudistus	Havukoski 2.0
Hyödyntää tehokkaasti alueen olevia vetovoimatekijöitä.	Taloyhtiölle annettu korotusmahdollisuuksia, joilla voivat osittain korvata peruskorjausten kuluja.	Iso kulttuuritalo, johon liittyy myös asumista.	Mahdollisuus muuttaa alue, sen imago ja maine kokonaan uusiksi.
+ Kunnioittaa parhaiten kulttuuriperintöä	+ Kulttuuriperintöä huomioidaan > edellyttäisi paljon yksityiskohtaista suunnittelua jo asemakaavavaiheessa.	- osa alueen kulttuuriperinnöstä menetetään	- kulttuuriperintö menetetään
+ Ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto säilyy)		- ei ekologinen, sopeutuu huonosti ilmastonmuutokseen	- epäekologinen, ei sopeudu ilmastonmuutokseen
+ Ilmastoystävällisin	+ Toiseksi ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto pääosin säilyy)	- ilmastolle haitallinen	- ilmastolle erittäin haitallinen
Kaupunkikuvalliset vaikutukset:	Kaupunkikuvalliset vaikutukset:	Kaupunkikuvalliset vaikutukset:	Kaupunkikuvalliset vaikutukset:
+ alkuperäinen kaupunkikuva säilyy	+ Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on keskeinen aihe.	- rakennusten typologia muuttuu ja alueen alkuperäiset ominaispiirteet eivät säily	- heikentää kaupunkikuvaa mm. poistamalla lähes kaiken puuston pihoilta ja kaduilta, nykyinen kaupunkirakenne katoaa
- ei kuitenkaan juurikaan paranna kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita		- heikentää kaupunkikuvaa mm. vähentämällä merkittävästi puustoa ja pysäköintitalot eivät istu olevaan kaupunkirakenteeseen	
Sosiaaliset vaikutukset:	Sosiaaliset vaikutukset:	Sosiaaliset vaikutukset:	Sosiaaliset vaikutukset:
+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla	+ parantaa kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita ja lisäämällä kaupunkivihreää	- Nykyiset toimijat todennäköisesti eivät säily ostarilla	- Nykyiset toimijat eivät säily ostarilla
- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu toivotulla tavalla	- useita pysäköintitaloja, jotka eivät täydellisesti istu olevaan kaupunkirakenteeseen, mutta kaavamman runkosyvyytensä ansioista kuitenkin paremmin kuin skenaariossa 3	+ asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen saattaa onnistua toivotulla tavalla	+ Saattaa monipuolistaa asukaspohjaa ja parantaa alueen mainetta
Toteutettavissa , mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.	Sosiaaliset vaikutukset:	Toteutettavissa , mutta useita huonoja puolia. Taloudellinen kannattavuus on parempi kuin edellisissä skenaarioissa, mutta kuitenkin vaatii myös kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.	Toteutuskelvoton. Helsingin kaupungin Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus -selvityksen (2013) mukaan vasta rakennusoikeuden nelinkertaistaminen tasapainottaisi taloudellisen yhtälön, mikäli rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa: Rakennusoikeuden lisääminen nelinkertaiseksi ei kuitenkaan ole esikaupunkiemme kerrostaloalueilla mahdollista. Skenaariossa suuruusluokkana rakennusoikeuden tulisi nyt kaksinkertaistua nykyisestä. Näin ollen, tämä skenaario on toteutuskelvoton.
	+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla		
	- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu		
	Toteutettavissa , mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit.		

5.3. Arvioinnin tulokset

Arvioinnissa käytettiin monikriteeristä arviointimenetelmää. Kunkin osa-alueen asiantuntijat osallistuivat arviointiin. Vaikutukset arvioitiin asteikolla 1–5, jossa

- 1
- surkea
- 2
- huono
- 3
- tydyttävä
- 4
- hyvä
- 5
- täydellinen

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Rakennetun ympäristön muutokset	2.7	3.0	2.6	2.5
Rakennusten suhde julkiseen kaupunkitilaan	1.4	2.6	2.8	3
katutason aktiivisuus	1	2	4	3
katutilan rajautuminen rakennuksiin	1	3	3	4
rakennusten julkisivujen monipuolisuus	1	4	3	2
ikkunoiden määrä katutasossa	2	2	3	3
sisä- ja ulkotilojen sarjat	2	2	1	3
Julkisten kaupunkitilojen laatu ja kunto	3	3	2.2	1.6
toimintojen sekoittuneisuus	2	2	2	2
rakennuskannan kerroksellisuus	3	5	4	1
identiteetin kannalta merkittävät kohteet	4	2	1	2
katuvihreä	3	3	3	1
penkkien määrä	3	3	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Sujuva liikkuminen	2.6	2.9	2.9	3
turvalliset reitit: reittien selkeys ja helppo navigoitavuus	3	3	3	3
esteettömyys	1	3	3	3
valaistus	4	4	4	4
sosiaalinen kontrolli	2	2	3	3
aseman seudun saavutettavuus	2	3	2	4
bussiliikenteen saavutettavuus	2	2	2	3
kävelyn ja pyöräilyn väylien tiheys	3	3	3	2
liikenneturvallisuus	4	3	3	2
Yhteydet virkistysalueille ja niiden saavutettavuus	3.8	3.6	2.6	2.4
lähiviheralueiden (mm. korttelipuistot) saavutettavuus	4	4	2	2
leikkiapaikkojen saavutettavuus	4	4	2	2
ulkoilureitin läheisyys	4	4	4	4
vesistön läheisyys	3	3	3	3
näkymät, joissa puita	4	3	2	1
Sosiaaliset vaikutukset	2.4	3.0	2.7	2.9
Alueen houkuttelevuus: Palvelujen saavutettavuus, riittävyys ja monipuolisuus	2	2.6	3.2	3.6
palvelujen määrän suhde asukasmäärään	1	1	3	4
palvelujen monipuolisuus alueella	2	3	3	3
sosiaali- ja terveyspalveluiden (koulut, päiväkodit ja terveydenhoito)	3	3	4	4
lähikauppojen ja liikuntapalveluiden saavutettavuus	1	3	3	4
tietoverkkopalvelut julkisessa palvelupisteessä	3	3	3	3
Toimenpiteet eriarvoistumisen ehkäisyyn	2.4	2.8	2.2	2.4
asukaspohjan monipuolistaminen: monipuolinen asuntojen hallintamuotojakautuma	2	2	2	3
huoneistotyyppien monipuolisuus	1	2	3	4
talotyyppien monipuolisuus, pientalomainen asuminen	1	3	3	2
vehreät pihaympäristöt	4	3	2	1
julkiset kohtaamispaikat	4	4	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Turvallisuuden tuntu, viihtyisyys ja yhteisöllisyys	2.9	3.7	2.7	2.7
oleva tuttu viher- ja rakennettu ympäristö	4	4	2	1
kulkuväylien valaistus ja esteettömyys	2	3	3	4
sosiaalinen valvonta	2	3	3	4
alhainen melutaso	4	4	4	3
ympäristön häiriöttömyys	3	4	2	1
kierrätyspisteiden saavutettavuus	2	4	3	4
kadunkalusteiden laatu ja kunnossapito	3	4	2	2
Ekologiset vaikutukset	3.7	3.4	2.2	1.3
Kilva työkalun mittarit	3.5	3.3	2.3	1.5
luonnonvarojen käytön minimointi	3	3	2	2
kestävän elämäntavan mahdollistaminen	3	3	2	2
kulutuksen päästöjen minimointi: hiilivarastot, -nielut ja -päästöt - Käytettiin HSY:n karttapalvelun tuoma taustatieto	5	4	3	1
ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen: hulevesien hallinta, lämpösaarekilmien pienentäminen	3	3	2	1
Hulevesien hallinta	2.3	2.3	2.7	1.7
läpäisevän pinnan määrä (pieni merkitys: maaperä pohjoisosassa kalliota ja eteläosassa savea!)	4	3	3	1
viherkattojen määrä (merkitys voi olla kohtalainen, koska maaperä ei ime)	1	1	2	3
hulevesien hallinta katualueilla (katuvihreän ja viivytyspainanteiden määrä)	2	3	3	1
Vaikutukset vehreyteen	4.5	4	2	1
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Vaikutukset lämpötilojen tasaamiseen	4.5	4	2	1
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1
Muut vaikutukset ekosysteemiin	4.7	3.7	2	1
luonnon monimuotoisuus: puiden ikä ja koko	4	3	2	1
elinympäristöjen (puistot, pihat) koko ja kytkeytyneisyys muuttuvalla alueella	5	4	2	1
viheralueiden käyttöpaine	5	4	2	1
Taloudelliset vaikutukset	1.7	2.4	2.8	3
Vetovoimaisuus, uudet työpaikat ja investointimahdollisuudet	1	2	3	4
suuntaa antava sanallinen arvio mahdollisuuksista ja riskeistä (syntyykö uusia kiinnostavia kauppapaikkoja?)	1	2	3	4
Kaavataloudelliset vaikutukset	2.4	2.8	2.6	2.0
infran rakentamisen kustannukset	3	3	2	1
maankäytön tuotot	1	2	3	2
purkamisen määrä	4	3	2	1
täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen määrä	1	2	3	4
uudet aukiot/leikkipaikat (esim. skenaario 4)	3	4	3	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Kulttuuriset vaikutukset	3.6	3.6	2.6	2.2
Maiseman ja kulttuuriympäristön säilyminen ja kukoistaminen	4.7	4.3	1.7	1
rakennussuojelu	5	4	2	1
rakennuskannan historiallinen kerroksisuus	4	5	2	1
pihojen ja julkisen tilan ominaispiirteiden säilyminen	5	4	1	1
Asukkaiden pääsy kulttuurin äärelle	3.5	3.5	3.5	3
tapahtumien, julkisen taiteen ja kulttuuri- ja viihdepalvelujen määrä ja saavutettavuus	3	3	4	4
matalan kynnyksen taidetta katutaide yms.	4	4	3	2
Tukipalvelut juurtumiseen	2.75	3	2.5	2.5
kotoutumistoiminta	3	3	3	3
yhteisöllisyyden tukeminen	3	4	2	2
kaupunkiviljelmät	3	3	3	1
liikuntapalveluiden monipuolisuus	2	2	2	4

Yhteenveto				
Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Rakennetun ympäristön muutokset	2.7	3.0	2.6	2.5
Sosiaaliset vaikutukset	2.4	3.0	2.7	2.9
Ekologiset vaikutukset	3.7	3.4	2.2	1.3
Taloudelliset vaikutukset	1.7	2.4	2.8	3
Kulttuuriset vaikutukset	3.6	3.6	2.6	2.2

5.4. Yhteenveto

Skenaariot 1, 2 ja 3 ovat toteutuskelpoisia, joten kaavarunkoluonnosta lähdettiin tekemään yhdistämällä ne ja kehittämällä luonnosta eteenpäin. Skenaariossa 4 todettiin olevan useita huonoja puolia. Tämän lisäksi todettiin, ettei se ole toteutuskelpoinen, joten siitä luovuttiin kokonaan.

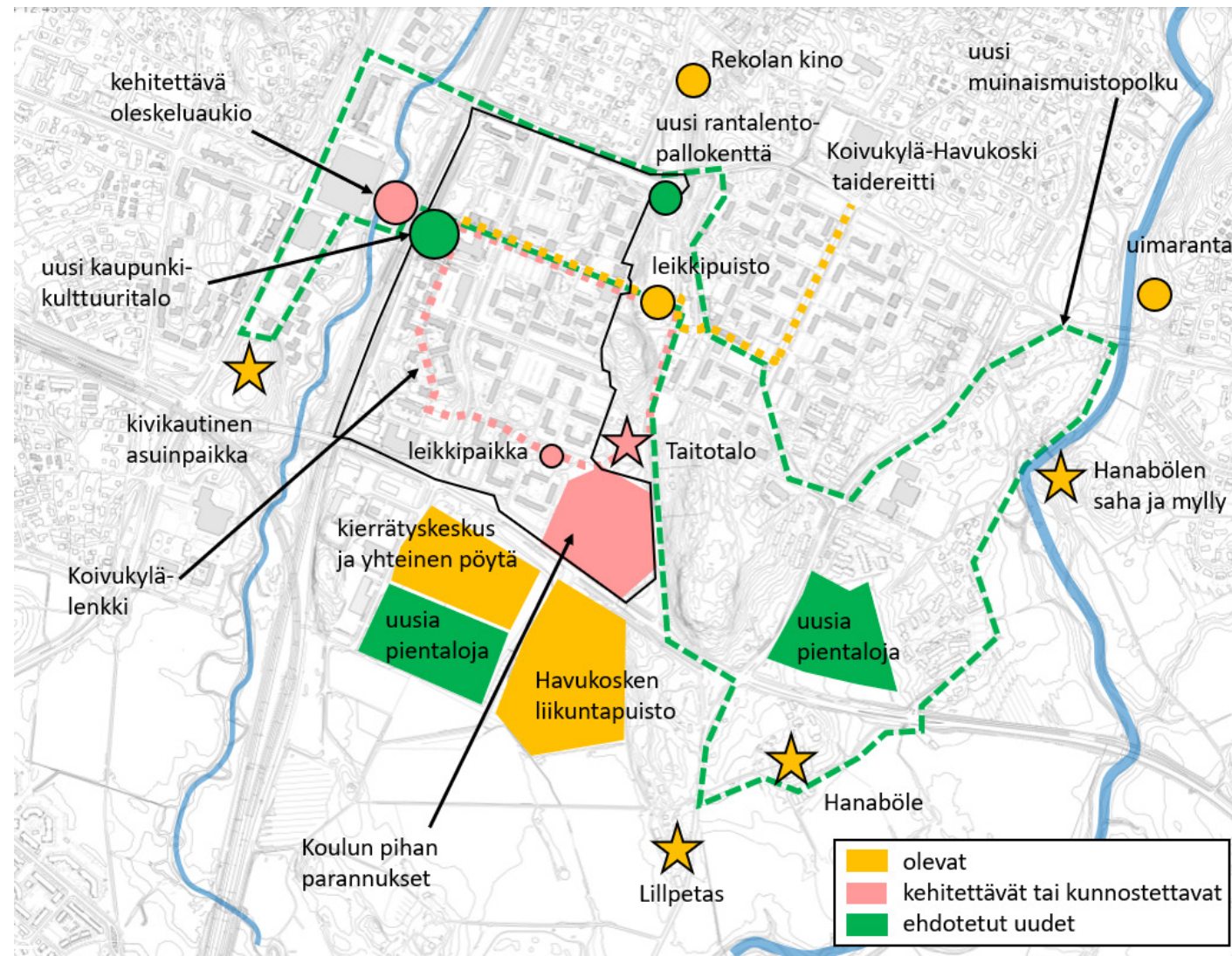
Skenaariotarkastelun tulosten myötä kaavarungon tavoitteet tarkentuivat. Ensisijainen tavoite on alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen alueen ominaispiirteitä hyödyntäen. Tämä yhdessä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja kohtuullisen hiilijalanjäljen kanssa asettavat rajat täydennysrakentamisen määrälle ja laadulle.

Kaavarunkotyö yksinään ei takaa parannuksia Havukosken sosiaaliseen tilanteeseen, vaan aluetta tulee kehittää kokonaisvaltaisesti. Tämä edellyttää kaupungilta suuria investointeja sekä monitahoista lähestymistapaa eli kaikkien toimialojen investointeja ja yhteistyötä. Toimenpiteitä ja investointeja tarvitaan myös varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Tästä seuraa tarve, että kaupunki määrittelee Havukosken yhdeksi alueellisen eriytymisen ehkäisyn kärkialueistaan. Tarvitaan sekä nopeita toimia alueen elinvoiman parantamiseksi että pitkän aikavälin toimia.



Alustava idealuonnos kaupunkikulttuuritalosta: MEK-ohjelman budjetista on varattu rahoitusta Havukosken kaupunkikulttuuritalon esiselvitystyöhön, joka käynnistyy vuonna 2025.

Arviointityöryhmän alustavia ehdotuksia Havukoskelle



Nykyisten alueen kohokohtien lisäksi kaavarunkotyöryhmän ehdottamia uusia toimintoja kaavarunkoalueelle ja sen ympäristöön.

Kaupunkiympäristön kehittäminen

- Ostarin peruskorjaus ja harkittu uudistus
- Koivutorin kehittäminen
- Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen
- aukoiden ja raittien kunnostus
- Puistojen kehittäminen: ympäristön arvojen ja virkistysalueiden tehokkaampi hyödyntäminen (mm. alueen maisemahistoriaa ja kulttuurihistoriaa esittelevä Muinaismuistopolku)

Asuntokannan ja asukaspohjan monipuolistaminen

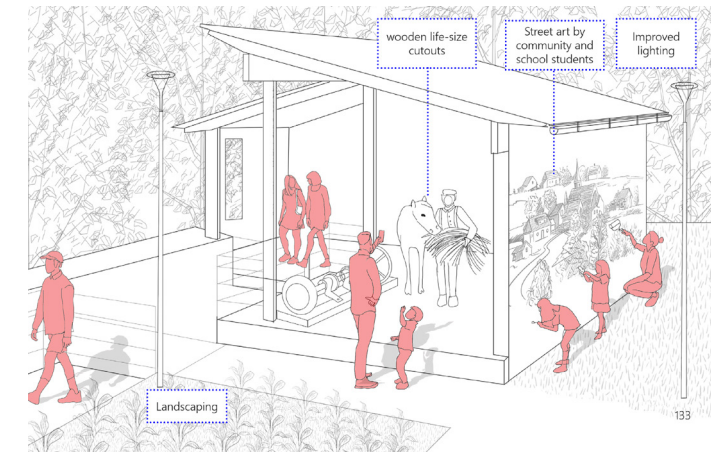
- Piippilakin alueelle uusia pientalotontteja
- Soliferin alueen eteläosaan uusia pientalotontteja

Täydennysrakentamisen tukeminen

- maankäyttömaksujen alennus / alueellinen poikkeaminen tai kohdennetut tuet

Palvelujen lisääminen

- Kaupunkikulttuuritalo: Asukasareena Koivu
- Monenlaiset investoinnit Kytöpuiston koulun toiminnan kehittämiseen ja puitteisiin



Rakennusperintökohde Hanabölen vanha myllyn kehitysehdotukset. Kuva: Mansi Garg, Transforming disadvantaged neighbourhoods through service thinking for use by schools and the community, Diplomityö 2024 Aalto yliopisto.

6. Kaavarunko

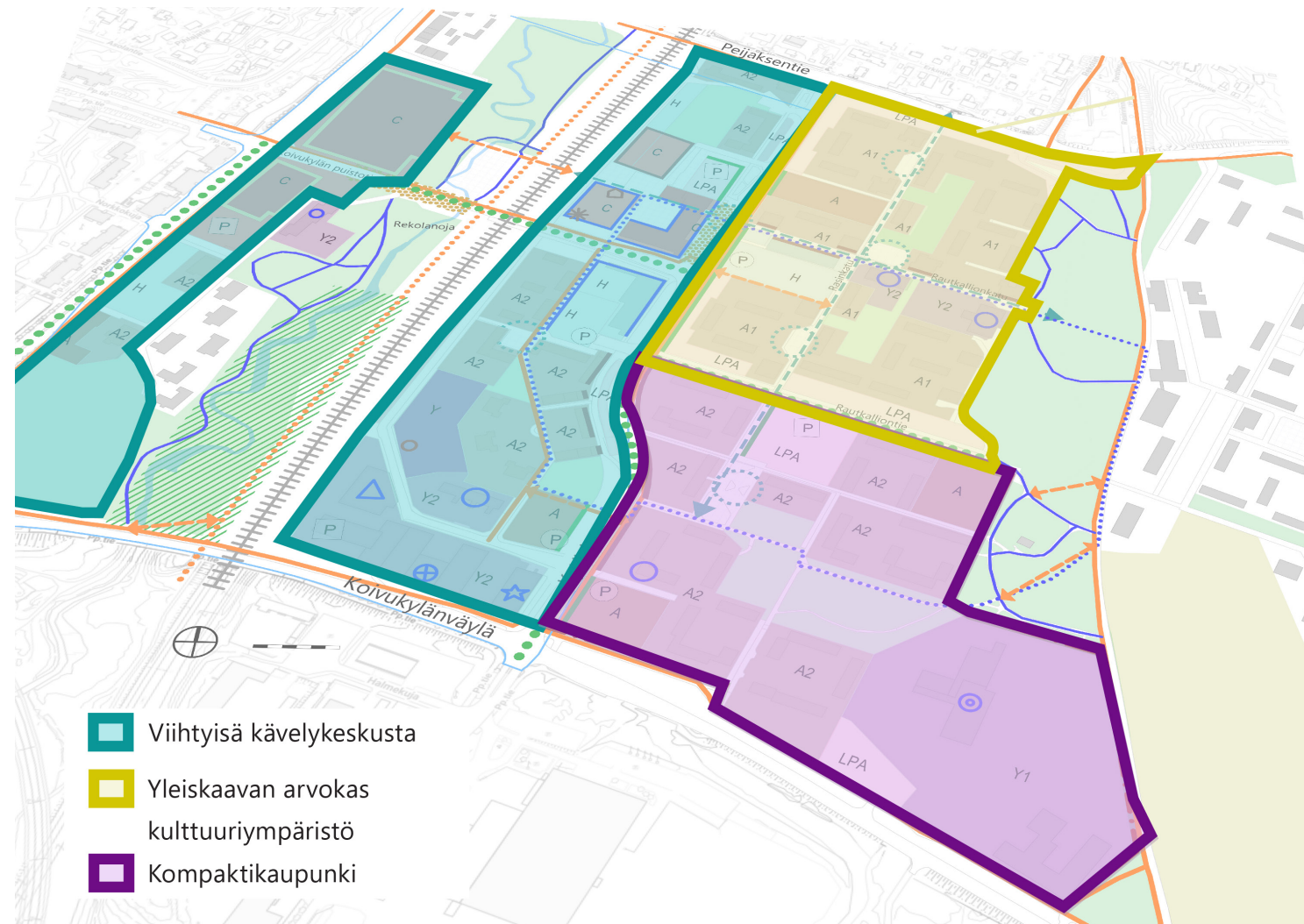
6.1 Kaavarungon yleiskuvaus

Koivukylän kaavarungon ensisijainen tavoite on Havukosken alueen vetovoiman ja viihtyisyyden parantaminen. Kaavarunkotyön keskiössä on kaupunkiuudistamisen paineiden, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteiden ja rakennusperinnön suojelukysymysten yhteensovittaminen. Kaavarunkoalueen vahvuusiksi on tunnistettu monipuoliset viheralueet, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja hyvä saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä.

Havukosken kehittämisessä hyödynnetään ja vaalitaan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja tuodaan uusia kulttuuri- ja liikuntapalveluita. Täydennysrakentamisen määrä ja muoto määräytyy alueen arvojen, viihtyisyyden, monikulttuurisuuden ja ilmastokestävyyden ehdoilla. Koivukylän kaavarunko omalta osaltaan tukee ja toteuttaa nykyisen valtuustokauden kaupunkistrategian painopistettä 'Hyvät asukaslähtöiset palvelut', 'Eriarvioistumisen estäminen', 'Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa' sekä 'Kukoistavat kaupunkikeskukset' (2022–2025).

Kaavarunko luo vision alueen kehittämisestä kokonaisuutena. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Määriä on arvioitu laajalla haarukalla, koska toteutumista ei voida tarkasti ennakoida maanomistuksen ja muiden epävarmuustekijöiden vuoksi.



Kaavarunkotyön osa-alueityypittely.

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viher rakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Rakentamisesta ja viherkentästä on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Kaavarungon osa-alueet

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskus (turkoo-alue), yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö (keltainen alue), ja kompaktikaupunki (violetti alue). Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.



Rautkalliontien jalankulkureitti kesällä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.



Vihtatori syksyllä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

6.2. Kaavarungon keskeiset periaatteet

Kaupunkikuvan arvojen säilyttäminen

Kaupunkikuvan keskeiset ominaispiirteet kuten torni-lamellitilosommitelma ja sen läpi kulkevat kävelyraitit aukioineen säilytetään. Erityisesti yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotukset eivät saa muuttaa rakennuksien korkeussuhteita merkittävästi.

Luiskia, rampeja sekä yli- ja alikulkuja pyritään pääsääntöisesti säilyttämään, mutta erityisesti keskustakorttelien alueelta poistuu reippaan täydennysrakentamisen vuoksi joitakin ylikulkuja. Samalla kuitenkin katutason kävely-yhteyksiä parannetaan ja järjestetään esteettömiä kulkureittejä katujen yli.

Kaupunkivihreää vahvistetaan, sillä se vahvistaa kaupunginosaan kykyä sopeutua ilmastonmuutokseen ja on tärkeää asukkaille. Katupuut ja alueen muu kaupunkivihreä on myös keskeinen osa alueen kaupunkikuvaa. Kulkuväyliä alkuperäiset rakenteet, kuten istutusaltaat, valaisimet yms. on myös säilytettävä. Aukioverkostoa kehitetään vihreiksi oleskelualueiksi. Alueen korttelipuistoja kehitetään alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden pohjalta, kuitenkin puustoisia ja kallioisia osuuksia säilyttäen.

Täydennysrakentaminen sekä pysäköinnin uudelleen järjestäminen

Koivukylä on alun perin suunniteltu kävelypainotteisena ympäristönä kompaktikaupungin periaatteiden mukaan (1969 kaavarungon puistokatujen kaupunki ja jalankulkijan kaupunki). Nyt laadittavassa kaavarungossa täydennysrakentamista osoitetaan nykyisille pysäköintialueille. Lisäksi sallitaan maltillisia korotuksia lamellitaloihin. Täydennysrakentamisen tapojen valinnalla pyritään pienentämään rakentamisen päästöjä ja säilyttämään alueen ilmasto-resilienssi.



Kaavarunkotyössä pysäköintialueista osalle on osoitettu täydennysrakentamista. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Kaavarungossa 1969 oli osoitettu paikat monitasoisille tai maanlaisille pysäköintialueille, mutta toteutusvaiheessa pysäköinti osoitettiin maantasoisena erillisiin pysäköintikortteleihin. Laajat pysäköintialueet tekevät kuitenkin katutilasta jäsenmättömän. Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista – ei kaikille – on osoitettu täydennysrakentamista. Täydennysrakentamalla taloyhtiöt voivat rahoittaa peruskorjauksiaan. Poistuvat pysäköintialueet korvataan keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla.

Reittien ja katu ympäristön kehittäminen

Ostarin ja Koivukylänpuistotien ympäristössä tutkitaan keinoja parantaa jalankulun sujuvuutta ja turvallisuutta. Vuoden 2023 esteettömyys selvityksessä määriteltiin erikoistason reitit ja niiden tavoitetila, jotta kaupungin resursseja voidaan suunnata käyttäjille tärkeämpiin kohteisiin.

Alueella on sekä 1 että 2 prioriteettiluokan reittejä. Tämän lisäksi tavoiteverkkossa on suunniteltu pyöräliikenteen baana radan vartta pitkin. Vaikka katualueiden nykyistä mitoitus ei lähtökohtaisesti muuteta, uudet suunnittelustandardit saattavat paikoin luoda tarvetta lisätä tilaa pyöräilylle, kävelyille ja ajoneuvojen kääntämiselle. Kaavarungon periaatteiden mukaisesti katualueilla tuetaan katupuuston elinvoimaisuutta. Tämä voi luoda tarpeen paikoin kasvattaa katualueiden kokonaispinta-alaa, jotta eri kulkumuodoille ja viherympäristöille löytyy riittävästi tilaa.

Viherrakenteen säilyttäminen ja kehittäminen

Koivukylän kaavarungossa alueen arvokas viherrakenne säilytetään pääosin ja puistojen toimintoja sekä katuvihreää kehitetään. Täydennysrakentamisella voi kuitenkin olla vaikutuksia alueen vehreyteen, sillä esimerkiksi hissilaajennusten yhteydessä pihojen kasvillisuutta saattaa poistua. Näitä vaikutuksia on pyritty kaavarungossa kompensoimaan varaamalla erityisesti katuun rajautuville pysäköintialueille tontilla kehitettäviä viheriä reunoja, joilla voi olla puita, pensaita, köynnöksiä tai muuta kasvillisuutta.

Täydennysrakentamista sijoitetaan puistoihin harkiten, ainoastaan Vihtapuistoon ja Hakopuiston länsiosaan. Pihojen valoisat ja väljät ominaispiirteet säilytetään ja täydennysrakentamista suunnitellaan niin, että pihojen puusto säilyy pääosin. Korttelin etelän ja lounaan puoleiset rakennukset ovat yleensä matalampia, jotta pihaille saadaan riittävästi valoa. Myös puistojen ympärillä korotukset ovat maltillisempia kuin muualla alueella. Kaavarungon tavoitteena on tasapainottaa alueen vehreyden säilyttäminen ja täydennysrakentamisen tarpeet.

6.3. Keskeiset periaatteet osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta – reipas täydennysrakentaminen

Osa-alue on yleiskaavan kaupunkikeskusta C-alueita ja se jakautuu radan molemmin puolin. Itäpuolen korttelit sijaitsevat varsinaisen kaavarungon alueella ja länsipuolen korttelit sijaitsevat kaavarungon tarkastelualueella. Yleiskaavan mukaan keskustarakennetta tulee kehittää tasapuolisesti radan molemmin puolin. Keskusta-alueita kehitetään kävelijäystävällisiksi ja viihtyisiksi ympäristöiksi.

Tämän osa-alueen täydennysrakentamisen ensisijainen tavoite on palveluiden kehittäminen radan itäpuolelle, erityisesti asemaympäristössä oleviin keskustakortteleihin. Näitä kortteleita reunastavat hybridikorttelit, joissa on työpaikkoja ja asumista. Näin vahvistetaan alueen sosiaalista kontrollia ja lisätään palvelutarjontaa.

Alueelle on kaavarungossa osoitettu kaksi palvelukeskittymää – toinen asemaympäristöön ja toinen kaavarunkoalueen eteläosaan, Koivukylänväylän varrelle. Asemaseudulle osoitetaan merkittävää täydennysrakentamista. Radan itäpuolen keskustakortteleihin esitetään kaupallisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuripalveluita. Keskustan uudisrakentamisen keskiössä on kaupunkikulttuuritalo, joka tarjoaa kirjastopalveluja sekä muita harrastus- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia.

Vihtapuistoon osoitetaan uusia julkisia palveluita. Alueen asuin-kortteleita täydennysrakennetaan mahdollisuuksien mukaan maltillisesti. Rakentamisen muotoa harkitaan tapauskohtaisesti.

Radan länsipuolen kortteleiden kehittämisen ensisijainen tavoite on Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varren aktivoiminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Asolanväylän varteen lisätään palveluita ja asumista. Kehitetään kävely-ympäristöä viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi ja esteettömämmäksi. Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina.



Kaavarunkotyön keskeiset periaatteet osa-alueittain

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö – tuunaus

Osa-alueeseen kuuluu pääosin asuinkerrostalokortteleita. Osa-alue rajautuu pohjoisessa Peijaksentiehen, etelässä Rautkalliontiehen, lännessä Kytötiehen ja idässä Rautkallionlaaksoon. Alue on suojeltu maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla. Lisäksi alueen asuintalot on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäviksi. Tällä osa-alueella täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin pysäköintikortteleihin. Tornitaloihin ja lamellitaloihin sallitaan maltillisia muutoksia. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien ilme säilytetään ja niitä kehitetään niiden ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Rakennusten sijoittelun ja typologian tulee noudattaa alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen ja rakennusten ominaispiirteitä, säilyttäen alueen yhtenäisen ilmeen. Kaikkien muutosten tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjetta, joka julkaistaan kaavarungon jatkotyönä. Pihoja tulee kehittää metsäpihoina.

Kompaktikaupunki – maltillinen täydennysrakentaminen

Osa-alue rajautuu pohjoisessa Rautkalliontiehen, etelässä Koivukylänväylään, lännessä Kytötiehen ja idässä sekä Rautkallionlaaksoon että Havukallion lähivirkistysalueeseen. Alueen alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin. Lamellitaloihin osoitetaan korotusmahdollisuuksia. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja. Täydennysrakentamista esitetään kahteen nykyiseen pysäköintikortteliin. Pihoja kehitetään kompakteiksi, viihtyisiksi kokonaisuuksiksi.

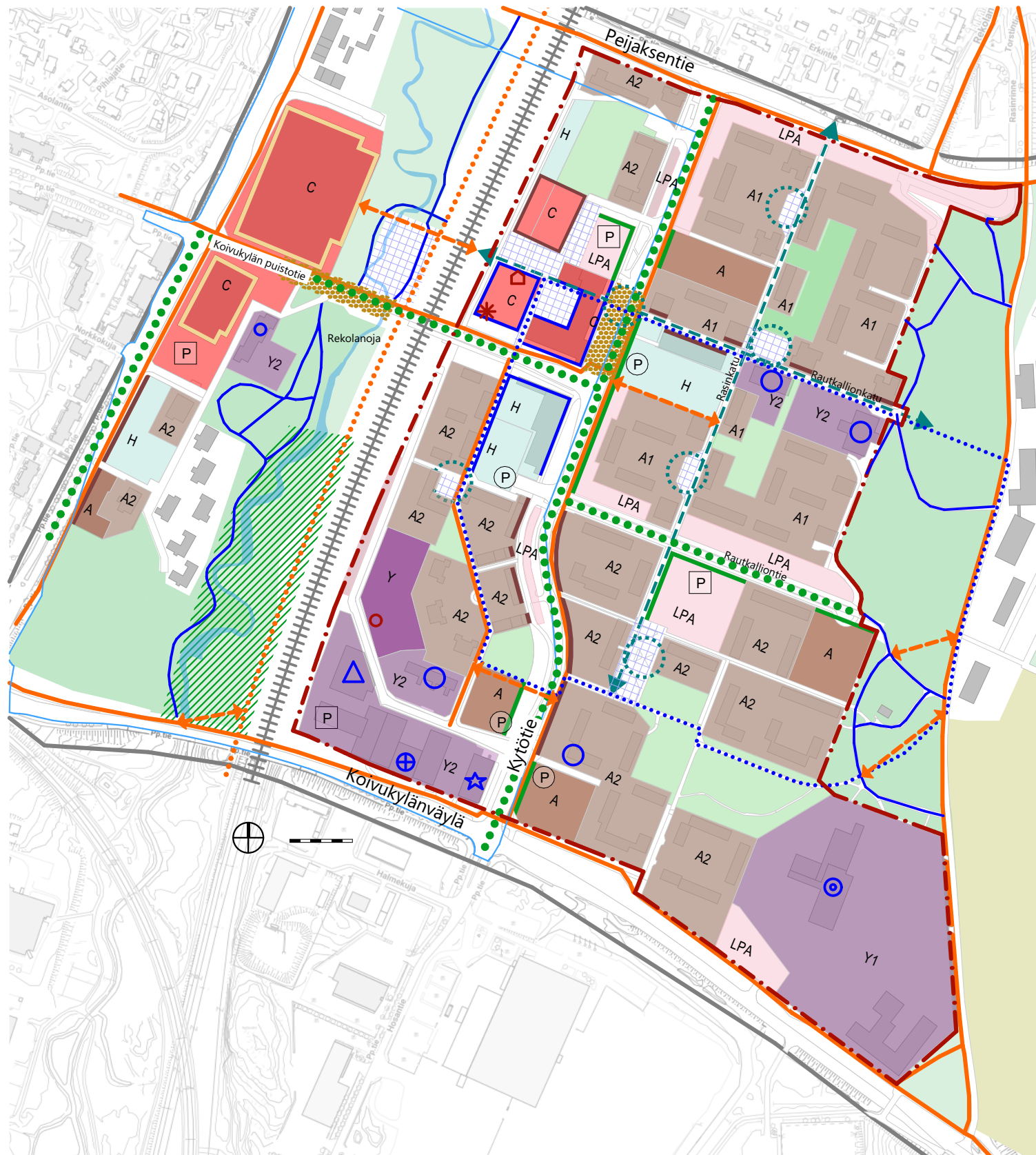


Kytötien ylikulku kuvattu ostarilta. Taustalla näkyy yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tornitalot. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Kompaktikaupunkialueen lamellitalon maantasokerros. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

II. Kaavarunkokartta



Kartta, jossa on esitetty kaavarungon keskeiset kehitysehdotukset.

Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanjoja
- Rakennukset
- Rautatie
- ➡ Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyreitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- ⊙ Koulu
- ⊕ Terveysasema
- △ Vanhustentalo
- ★ Koivukylän avoin kohtaamispaikka

Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
peruskorjaus ja pihojen kunnostus
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- Y Uusi yleisten rakennusten kortteli
- H Uusi hybridikortteli
asumista ja työpaikkoja
- C Keskustatoimintojen kortteli
reipas täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti. Kortteliin voi sijoittaa palvelu- ja liikeyrityksiä sekä hallintoa ja asumista.
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
- ➡ Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräiliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- ★ Kaupunkikulttuuritalo
- Päiväkoti
- ⊕ Kirjasto
- ⊙ Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- ⊙ Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

6.4. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartalla esitetään alueen keskeiset kehittämisperiaatteet korttelikohtaisesti. Kartalla on kuvattu nykyinen viheralueverkosto, vesistöt, pohjavesialueen rajausta, rautatie, tärkeimmät reitit ja palvelut. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittiristi on tunnistettu kaupunkikuvallisesti merkittävänä (turkoosi katkoviiva). Kytötien, Koivukylän puistotien sekä Rautkallionkadun tärkeät katupuut huomioidaan suunnittelussa (vihreä pisteiviiva). Nykyinen taidereitti laajennetaan Koivukylä-lenkiksi, jota kunnostetaan ja kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi (sininen pisteiviiva). Reitin varrella toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa esimerkiksi asukkaiden kanssa yhteistyössä toteutettavaa taidetta ja designia pienessä mittakaavassa.

Viihtyisä kävelykeskusta

Alueeseen kuuluvat sekä radan itäpuolen että länsipuolen keskustan korttelit. Radan itäpuolen asemaympäristön kortteleihin osoitetaan sekoittuneita toimintoja (C), kuten kaupunkikulttuuritalo, palveluita ja kaupallista toimintaa. Kaupunkikulttuuritaloon tai sen yhteyteen voidaan toteuttaa julkinen taideteos esimerkiksi prosenttiperiaatteella.

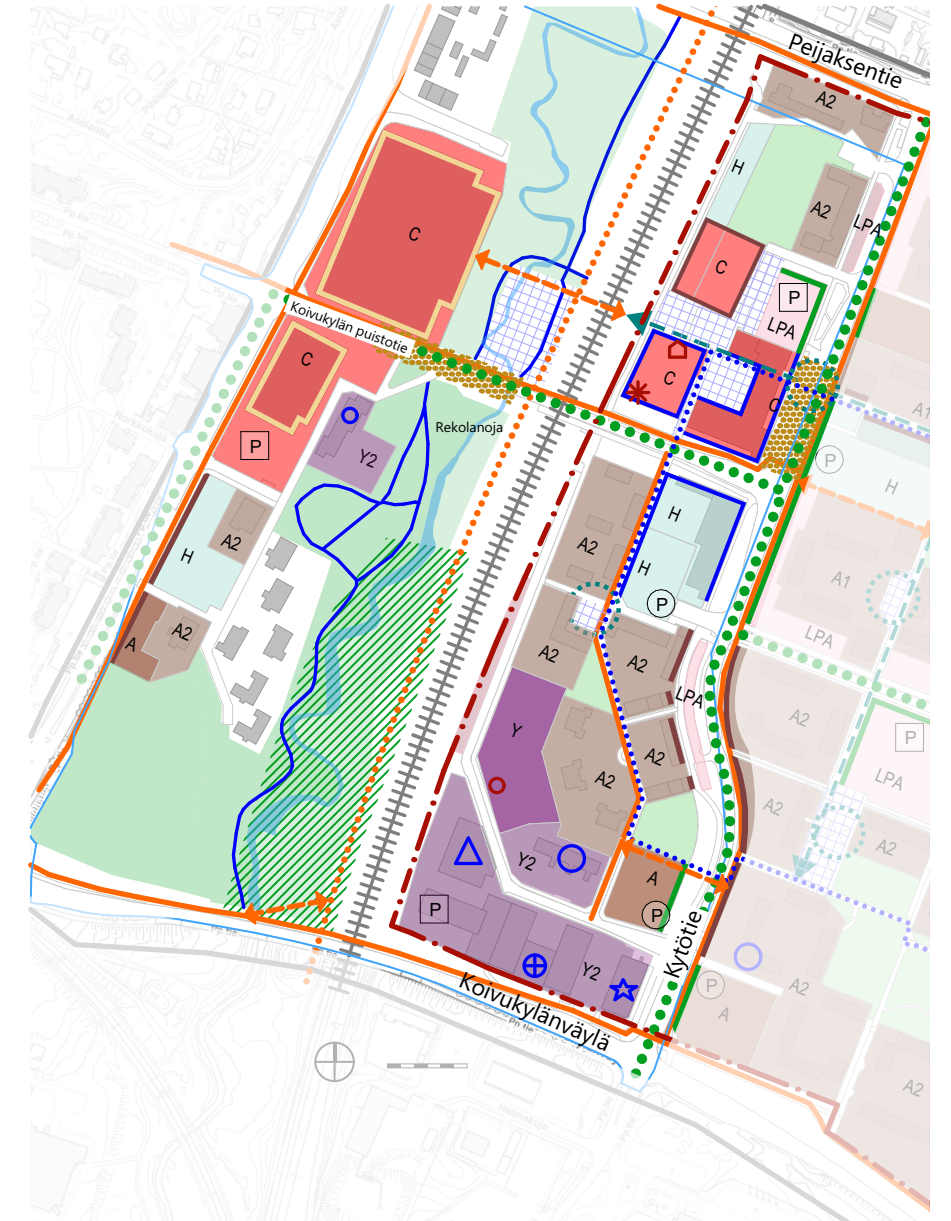
Radan länsipuolen nykyiset keskustatoiminnot säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin (keltainen viiva). Pysäköintiratkaisuja tehostetaan rakentamalla pysäköintitaloja, esimerkkinä Hakokujan varrella sijaitseva kortteli, jossa on maanpäällistä ja maanalaista pysäköintiä.

Koivukylän puistotien keskusta- (punainen C) ja hybridikorttelien (turkoosi H) julkisivut kehitetään siten että on avonainen vaikutelma maantasokerroksessa (sininen viiva). Neljään hybri-

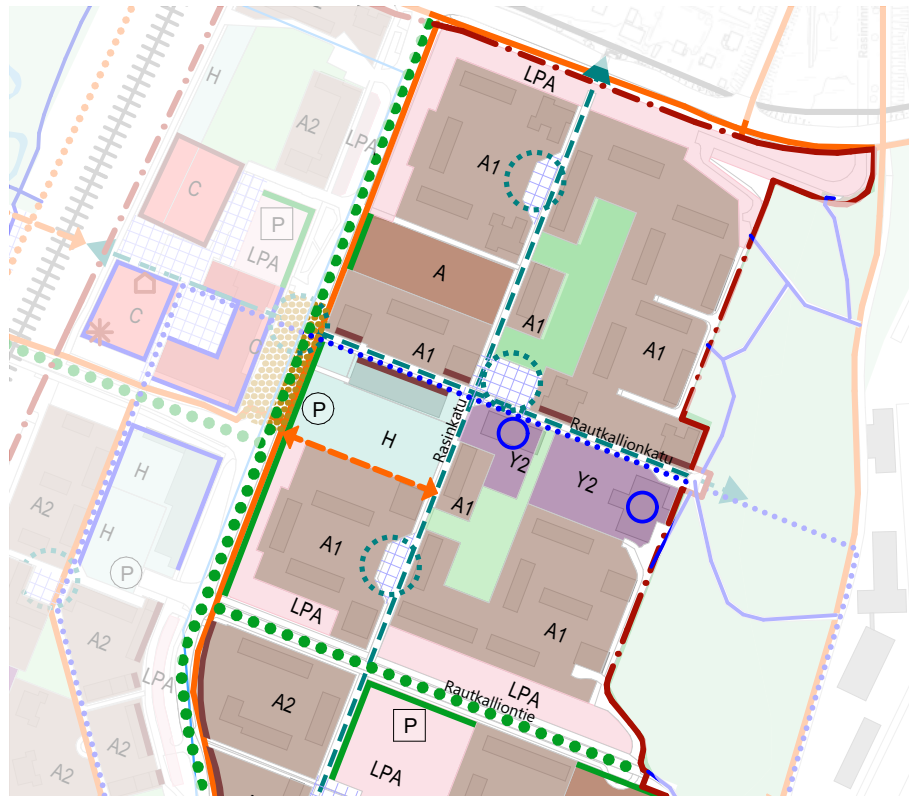
dikortteliin osoitetaan sekä asuntoja että työpaikkoja, ja niiden tarkempi jaottelu päätetään tapauskohtaisesti. Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tumman ruskea A), ja nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaalean ruskea A2).

Ojalehdon mäntymetsä säilytetään puistona ja sen ulkoilutointoja kehitetään monipuolisiksi. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista (tumman violetti Y), ja nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeiden mukaan (vaalean violetti Y2). Hakopuiston länsipuolella osoitetaan hybridirakentamista, jossa säilytetään mahdollisuuksien mukaan vehreyttä.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään muun muassa Virpipuiston eteläpuolella ja radan itä- ja länsipuolen keskustakorttelien välissä. Koivukylän puistotien Rekolanajan ylittävällä osuudella sekä Kytötiellä ostarin kohdalla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Joihinkin Kytötien varrella sijaitseviin asuinkerrostalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), alueen kaupunkikuvaa kehittämiseksi ja palvelujen lisäämiseksi. Vihtatoria kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiona. Karsikkokujan varrelle osoitettuun uuteen asuinkerrostalokortteliin sekä ostarin yhteyteen osoitettuun pysäköintitalokortteliin osoitetaan Kytötien puoleiselle tontin osalle istutettava aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Viihtyisän kävelykeskustan alue

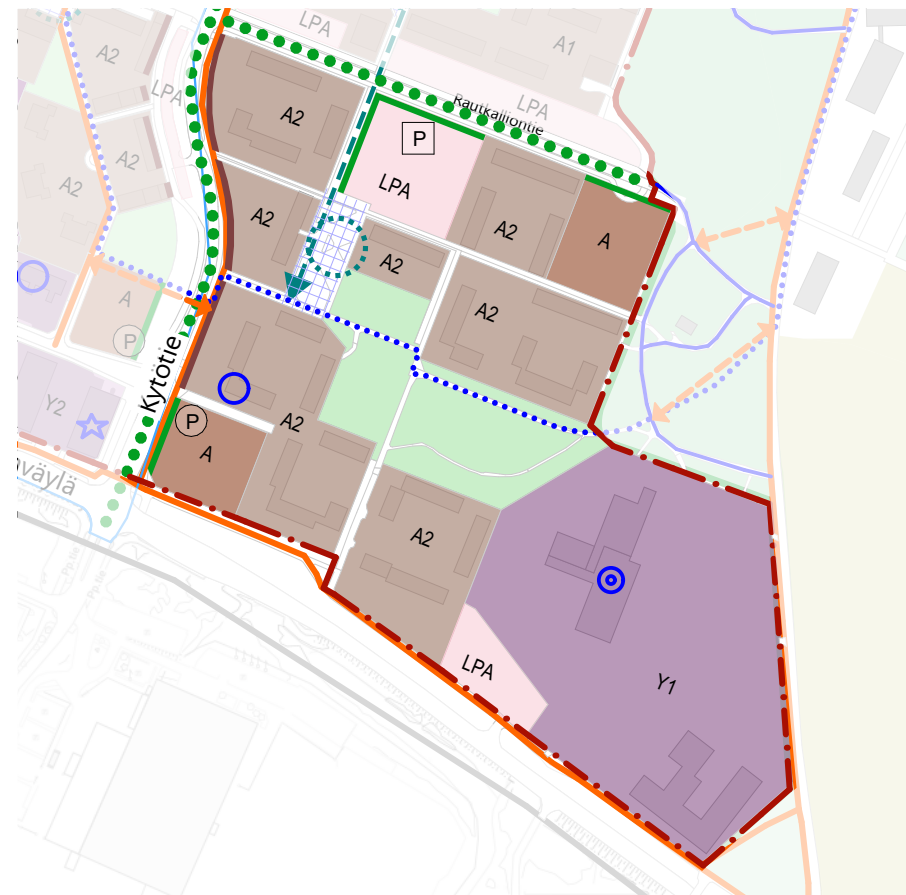


Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alue

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö

Osa-alueen nykyisiin asuinkortteleihin sallitaan korjaustapaohjeen mukaisia tuunausmahdollisuuksia (vaaleanruskea A1). Tornitalojen osalta tämä tarkoittaa kunnostamista ja mahdollisia parvekelaajennuksia. Lamellitaloihin sallitaan korottamista sekä hissi- ja parvekelaajennuksia. Rautkallionkatu ja Rasinkatu on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäviksi kävelyraiteiksi. Täydennysrakentamista osoitetaan yhdelle LPA-alueelle. Ostaria vastapäätä Kytötien ja Rautkallionkadun risteyksessä sijaitsevaan kortteliin osoitetaan hybridikortteli (turkoosi H), jossa on sekä asumista, työpaikkoja ja keskitettyä pysäköintiä. Nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeen mukaan (vaaleanvioletti Y2).

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksen ja Rasinkadun välillä. Euroopanaukiota sekä Rasinkadun pienaukioita kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiotiloina. Rautkallionkadun varrella sijaitseviin asuinalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), niin että kävelykatu muuttuu viihtyisämmäksi ja aktiivisemmäksi. Uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Kompaktikaupunkialuetta.

Kompaktikaupunki

Nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaaleanruskea A2). Lisäksi kaksi pysäköintikortteliä muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tummanruskea A). Keskitetty pysäköinti toteutetaan Rautkalliontien ja Rasinkadun risteyksessä sijaitsevalla LPA-alueella. Kytöpuiston koulun yleisten palveluiden kortteliin (vaaleanvioletti Y1) osoitetaan peruskorjausta ja pihojen kunnostamista. Kytökujan varrella esitettyyn uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva). Tämän korttelin uudisrakentamiseen tulee sisällyttää pysäköintiä. Rautkalliontien varrella esitetyn uuden asuinkerrostalokorttelin reunaan osoitetaan istutettava alue. Rasinkadun pysäköintitalokortteliin osoitetaan istutettavia alueita sekä Rautkalliontien että Rasinkadun puoleisille reunoille.

III. Teemakartta - Täydennysrakentaminen



- - - Kaavarunkoalueen raja
- Tarkastelualueen raja
- Reippaan täydennysrakentamisen vyöhyke
viihtyisiä kävelykeskusta - täydennysrakennetaan reippaasti mutta tapauskohtaisesti
- Tuunausvyöhyke
lamellitaloja korotetaan 1 kerroksella. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja, mutta niiden toteuttamisessa tulee seurata kaupungin laatimia korjaustapaohjeita.
- Maltillisen täydennysrakentamisen vyöhyke
lamellitaloja korotetaan 1-2 kerroksella. Kytötien varrelle kehitetään kioskimaisia kivijalkatiloja. Hissi- ja parvekelaajennukset on sallittu.
- Olemassa olevat rakennukset
mahdollisuus peruskorjaukseen, tuunaukseen tai maltilliseen täydennysrakentamiseen; muutokset tutkitaan tapauskohtaisesti.
- Olemassa olevat asuinrakennukset
mahdollisuus korottamiseen; muutos edellyttää hissien rakentamista.
- Olemassa olevat rakennukset
mahdollisuus purkavaan saneeraukseen; muutostöitä tulisi suunnitella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen.
- Uudet asuinrakennukset
edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelmistä
- Uudet hybridirakennukset (asuminen ja työpaikat)
edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelmistä
- Uudet keskustatoimintojen rakennukset
edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelmistä
- Uudet julkisen palvelun rakennukset
- P Keskustan pysäköintitalo - mahdollinen sijainti
- P Uudet pysäköintitalot - mahdollinen sijainti

Kartta, jossa on esitetty alueen tulevaisuuden visio sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti.

6.5. Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten alustavia sekä suuntaa-antavia. Esitettyjen ratkaisujen toteutettavuus tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Täydennysrakentamisen muodot osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta - Reippaan täydennysrakentamisen alue

Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu asemaympäristöön. Nykyistä ostaria uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Nykyinen ostarirakennus on inventoitu rakennusperintökohteeksi, joten se pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Ostariin liittyvä asuin-kerrostalorakennus korvataan 12-kerroksisella asuintornilla, joka täydentää Rautkallionkadun tornitaloakselia. Kaupunkikulttuuritalo tulee sijaitsemaan ostarin länsipuolella radan varrella. Rakennuksessa hyödynnetään maaston tasoeroja ja pyritään elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa luomalla kivijalkatiloja. Tutkitaan myös mahdollisuuksia yhdistää uudisrakentaminen nykyiseen ostariin.

Kaupunkikulttuuritalon pohjoispuolelle on osoitettu kolme kerroksinen rakennus, jossa on kaupallisia- ja oppimistoimintoja. Ostarin pohjoispuolelle Kytötien varrelle on osoitettu kuusi kerroksinen pysäköintitalo. Koivutori tai vastaava julkinen aukiotila osoitetaan suunnilleen nykyiselle paikalleen, ja se rajautuu vähintään yhdeltä sivultaan kaupunkikulttuuritaloon ja vähintään yhdeltä sivultaan pieniin liiketiloihin tai mahdolliseen marketin etumyymälään. Mahdollisen päivittäistavarakaupan umpinaiset julkisivut eivät saa rajoittua keskeisiin katutiloihin tai tärkeille kävelyreiteille.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta reippaan täydennysrakentamisen alueella. Kuvassa näkyy radan itäpuolen aluetta.

Hakopuiston länsipuolelle on esitetty kuusi kerroksinen rakennus, jossa on asumista ja toimistotiloja. Ostarin eteläpuolelle nykyiseen LIDLin kortteliin on osoitettu sekoittuneita toimintoja katutasoon päivittäistavarakauppa ja asuintaloja sen päälle. Rautkallionkadun liikerakennuksen kortteliin kehitetään sekoittuneita toimintoja, huomioiden rakennuksen suojeluarvo.

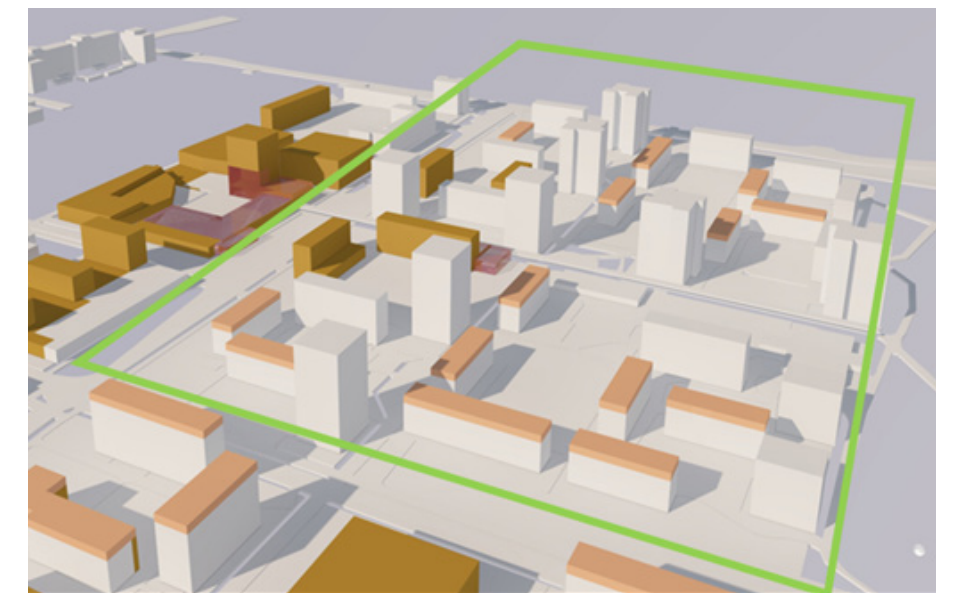
Osa-alueen eteläpuolen palvelukeskittymään kuuluvat nykyinen terveysasema, palvelutalo ja Avoin kohtaamispaikka. Tässä korttelissa tehostetaan tilankäyttöä ja kehitetään keskitettyä pysäköintiratkaisua. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista. Muiden asuintalojen täydennysrakentamisen muotoa tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Asuinrakennusten maksimikorkeuden saa olla kuusi kerrosta, ja tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee säilyttää.

Radan länsipuolen kaupalliset toiminnot säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin, siten että kävely-ympäristön viihtyisyys parane. Pysäköintiratkaisuja tehostetaan rakentamalla pysäköintitaloja. Näin vapautuviin pysäköintikortteleihin sijoitetaan täydennysrakentamista. Asolanväylän varrelle osoitetaan hybridirakentamista sekä asumista.

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö - Tuunausalue

Osa-alueen tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Korottamisessa pyritään säilyttämään tornitalojen ja lamellitalojen välinen korkeussuhde.

Lamellitaloja saa korottaa yhden kerroksen verran, kuitenkin enintään kuusiksi kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit, kuten hissit. Hissikuilut pyritään



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta tuunausalueella.

mahdollisuuksien mukaan sisällyttämään olemassa olevaan rakenteeseen. Jos tämä ei ole mahdollista, hissilaajennukset toteutetaan pihan puolelle. Parvekelaajennukset sijoitetaan myös pihan puolelle. Pihoilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

Kompaktikaupunki - Maltillisen täydennysrakentamisen alue

Osa-alueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset, huomioiden lisääntyvä varjostus pihoille. Typologian vaihtelu, kuten 1,5-kerroksiset terassitalot, mahdollistaa pientalomaiset korotukset kotipuutarhoineen.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta maltillisen täydennysrakentamisen alueella.

Rakennuksia saa korottaa yhden–kahden kerroksen verran - kuitenkin korkeintaan kuusiksi kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit. Hissi- ja parvekelaajennukset sallitaan pihan puolelle. Suunnittelussa on huomioitava laajennuksen vaikutus kompaktipihaan.

Mitoitus

Kaavarungon mahdollistaa alueelle 130-1050 uutta asukasta ja 250-450 uutta työpaikkaa.

Toiminnot	minimi (k-m ²)	maksimi (k-m ²)
Asuminen	6000	47000
Julkiset palvelut	7000	10000
Liiketilat	10000	17000
Toimistotilat	2000	5000

Arviointivaiheessa tunnistettiin paljon epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat vision toteuttamiseen. Siksi määriä on arvioitu laajalla haarukalla.

Pysäköintiratkaisut

Kaavarunkotyössä pysäköinti on tarkasteltu alueellisella tasolla. Asumiselle on osoitettu mitoituksi 1 ap/120 kem² ja julkisille sekä yksityisille palveluille 1 ap/60 kem².

Joillekin nykyisille pysäköintialueille on osoitettu täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä edellyttäisi pysäköintiratkaisujen uudelleenjärjestelyjä. Kaavarungossa on osoitettu pysäköintitaloja kolmeen sijaintiin: ostarin yhteyteen Kytötien varrelle, Rasinkadun ja Rautkalliontien risteykseen sekä Karsikkokujan

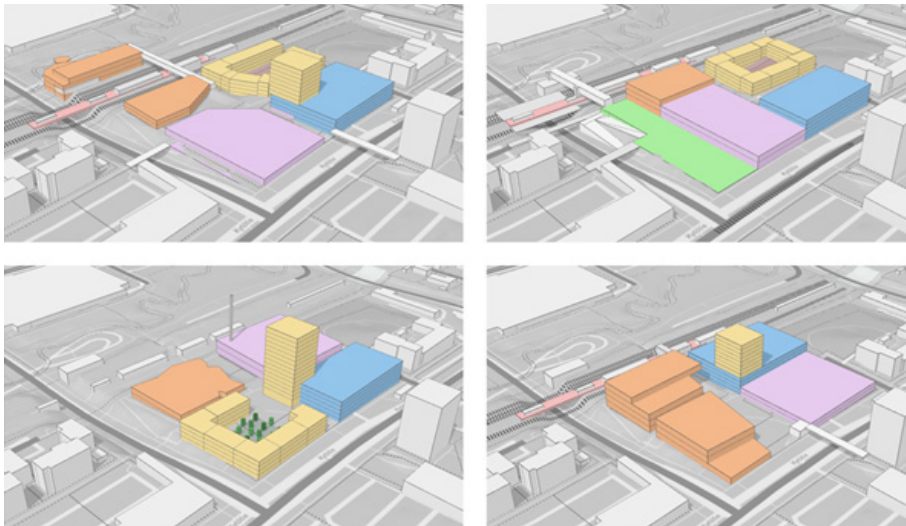
varrelle terveystalouden ytimeen. Näiden pysäköintitalojen korkeus saa olla enintään kuusi kerrosta, mutta lisäksi sallitaan maanalaisia kerroksia kaikkien uudisrakennusten yhteyteen.

Ehdotetun pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää laajaa koordinaointia taloyhtiöiden, huoltoyhtiöiden ja kaupungin välillä. Alueella on kuitenkin jo luotu pohjaa yhteistyölle taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Alueelliset rakentamisen ja korjaustyön suunnitteluperiaatteet

Asemaympäristön kortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on kaavarunkotyön aikana tutkittu hyvin yleisellä tasolla. Rakentamisen määrä on arvioitu laajalla haarukalla ja näin ollen eri luonnoksissa eri toiminnot saavat vaihtelevasti tilaa ja painoarvoa.

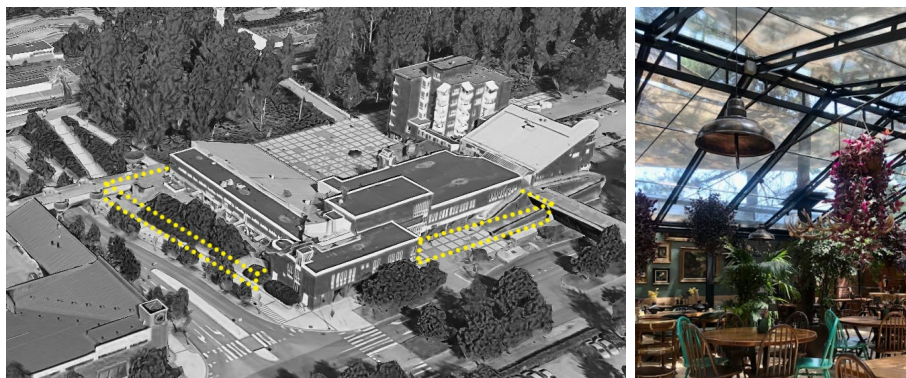


Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on tutkittu kaavarunkotyön aikana hyvin yleisellä tasolla.

Ostarin mahdollisen laajennuksen tulee olla alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopeutettu. Asemakortteleiden uudisrakentamisen pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Katutason kivijalkatiloja mahdollistetaan siten, että sekä kaupunkitila aktivoituu ja alue muuttuu turvallisemmaksi. Alueen ”rakennettu vihreä” -konsepti on tärkeä osa sen identiteettiä, ja sen jatkaminen tulevaisuudessa on perusteltua alueen viihtyisyyden säilyttämiseksi. Alueella olemassa olevat rampit ja rakenteet ovat erityisiä ja näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Pienimittakaavaisia rakenteita ja viherelementtejä käytetään jatkossa myös jalankulkutilojen suunnittelussa, jotta kävely-ympäristö säilyy viihtyisenä ja ihmisläheisenä.

Ostarirakennus

Rakennus on harvinaisen huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja. Näin ollen, nykyisellä ostarirakennuksella on suojeluarvoja, mutta se vaatisi päivittämistä nykypäivän tarpeisiin. Ostarin ympäristössä julkista tilaa tulee kehittää turvallisemmaksi ja viihtyisemmäksi.



Koivukylän puistotien ja Kytötien puolella ostaria voidaan laajentaa kuistimaisilla laajennuksilla, jotka toimivat esimerkiksi tarjoilu- tai anniskelualueena.

Ostariin sallitaan kuistimaisia laajennuksia Koivukylän puistotien ja Kytötien puolilla. Sallitaan myös pienpiirteisiä muutoksia rakennuksen julkisivuun, siten että kokonaisuuden arkkitehtoninen ilme säilyy. Kaikista muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Koivutori

Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, joissa kaikissa näkyy kävelijän mittakaavan huomioiminen. Toriympäristöön liittyy ostoskeskusrakennuksen portait ja terasoinnit. Detaljiikkaa on runsasta (portit, torni, katokset, vesiaihe). Koivutorilla on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen suojelu tulee tutkittavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Nykyisen ostarin rakennus määrittää Koivutorin rajat kolmella sivulla, mikä tulee huomioida myös korttelin jatkosuunnittelussa. Aukion tulee rajautua vähintään yhdeltä sivulta kaupunkikulttuuritaloon ja vähintään yhdeltä sivulta



Yhteinen Koivukylä - tapahtuma Koivutorilla. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

pieniin liiketiloihin. Julkisten kävelyreittien ja aukiotilojen miellyttävyys, elävyys ja turvallisuus ovat korttelin kehittämisen keskiössä.

Kulkureitit 1980-luvun asema- ja liikekeskustasta 1970-luvun kompaktikaupungin kävelyreiteille ovat merkittävä osa Koivutorin arkkitehtuuria. Aukioille ja kävelyreittien varrelle on suunniteltu paljon detaljiikkaa, jotka tulee huomioida osana arvokasta arkkitehtuuria. Yhteyksien asemalta Kytötien ja Koivukylän puistotien joukkoliikennepysäkeille tulee olla sujuvat ja selkeät.

Uudisrakentaminen asemaympäristössä

Kaupunkikulttuuritalon suunnittelussa hyödynnetään alueen olemassa olevaa tasoeroa ja pyritään elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa luomalla kivijalkatiloja. Koivukylän puistotien rakenteet ja rampit yksityiskohtineen (esim. istutusaltat, sienipilarit) elävöittävät Koivukylän puistotietä ja tekevät paikasta erityisen. Näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Uudisrakentamisen vaikutus alueen jalankulku yhteyksiin sekä ympäröivään julkiseen tilaan on huomioitava suunnittelussa.

Kaupunkikulttuuritalon arkkitehtuurissa pyritään tuomaan esille alueen monikulttuurisuutta. Arkadit, puurivit ja rakennusten väliset kulkuaukot ovat alueen ominaispiirteitä ja niiden käyttöä jatketaan uudisrakentamisessa.

Päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle säätelee kaupunkikuvalliset vaatimukset liittyen rakennuksen laajuuteen, ulkoasuun, korkeuteen, liikenteen järjestämiseen ja julkisivujen avoimuuteen.

Pysäköintitalo saa olla korkeintaan kuusi kerrosta korkea. Pysäköintitalon Kytötien ja Hakokujan puoleiset tontin reunat tulee kehittää vihreinä käyttäen puita, pensaita, köynnöksiä ja muuta kerroksellista ja monilajista kasvillisuutta.

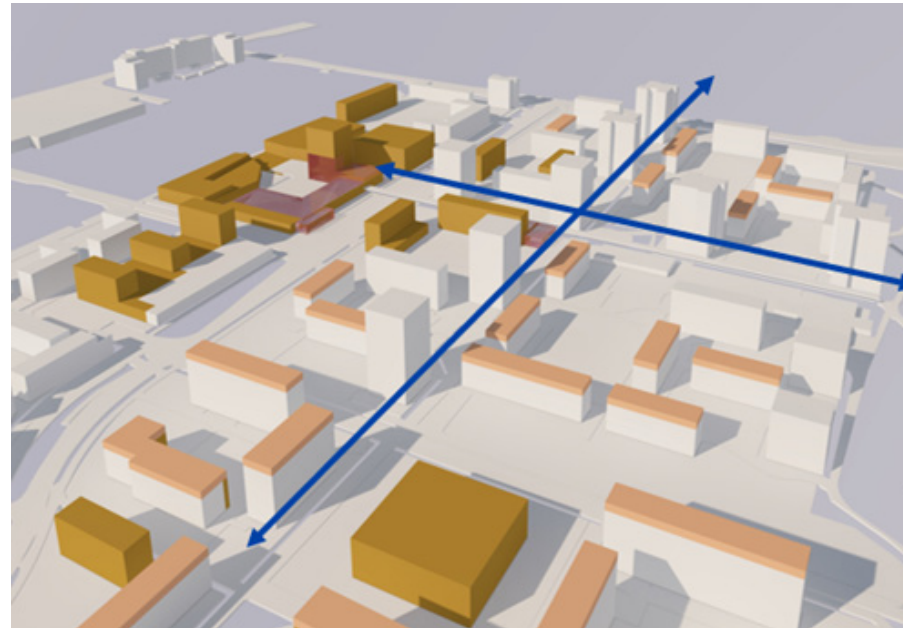
1970 luvun asuinkerrostalokortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Täydennysrakentamisen ja korjausten päätavoitteena on arkkitehtuurin ilmeen säilyttäminen. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön tyyliltään ja materiaaleiltaan. Näin ollen rakennusten alkuperäinen väriyty, arkkitehtuuri- ja pinta-materiaalit tulee säilyttää. Rakennusten julkisivumateriaaleja ei ole syytä suuressa määrin muuttaa, jottei alueen kokonaisilme rikkoutuisi. Mahdolliset uudet rakennusosat julkisivuissa tulee sovittaa alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee liittyä vanhoihin rakenteisiin mahdollisimman huomaamattomasti.

Täydennysrakentaminen

Alueen täydennysrakentamisessa ja korottamisessa on tärkeää noudattaa olemassa olevan kaupunkirakenteen periaatteita ja typologiaa, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä ja harmonisena. Uudet rakennukset sijoitetaan niin, että alueen rakennetun ja avoimen tilan suhde säilyy mahdollisimman entisen kaltaisena. Puita pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Kaavarunkoalueen eteläosassa, kompaktikaupungin alueella, sallitaan tietynlaiset uudet typologiat mm. pientalomaiset korotukset, kevyet rakenteelliset laajennukset rakennuksiin ja irralliset kioskit (kivijalkakauppa). Kaavarunkoalueen pohjoisosassa typologian vaihtelua tulee välttää, lukuun ottamatta hybridikortteleita, joissa erilaiset käyttötarkoitukset voivat yhdistyä hallitusti ja kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.



Kaupunkikuvallisesti merkittävän kävelyraitin kaupunkikuvallinen ilme säilytetään mahdollisimman entisen kaltaisena. Raittien toiminnallisuuden ja vehreyden kehittämisessä otetaan huomioon ajalliset ominaispiirteet.



Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloinen ja kortteleineen.

Korottamisen ja laajennuksen vaikutus lähiympäristöön

Hissi- ja parvekelaajennukset toteutetaan pääosin pihan puolella, ja niiden suunnittelu tulee tehdä mahdollisimman hienovaraisesti. Alueen alkuperäisessä suunnitelmassa on huolehdittu jokaisen asunnon riittävästä päivänvalon saannista, mikä on tärkeä säilytettävä arvo. Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen. Mahdollisissa toiminnallisuutta parantavissa muutoksissa tulee huomioida alueen yhtenäisyys. Pyritään mi-



Esimerkki rakennuksen korottamisesta yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella.

nimoimaan muutokset rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen kävelyraitin varrella. Korotuskerroksen kadunpuoleinen julkisivu tulee suunnitella siten, että se eroaa mahdollisimman vähän vanhasta julkisivusta arkkitehtonisesti, säilyttäen alueen yhtenäisen ja alkuperäisen ilmeen.

Korotuksien ja laajennuksien arkkitehtoniset periaatteet

Korotusosan julkisivun elementtijaon, tekstuurivaihtelun periaatteen, ovi- ja ikkuna-aukkojen sommittelun sekä ikkunoiden ja ovien puitejaon tulee mukailla vanhaa julkisivua. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotusosia voidaan kuitenkin tuoda esiin hienovaraisesti käyttämällä olemassa ole-

van julkisivun korosteväriä. Korottamisen materiaalit ja värit saa valita vapaasti kompaktikaupungin osa-alueella, jossa korotukset voivat olla erilaisia myös typologialtaan.



Esimerkki korottamisesta kompaktikaupunkialueella.

Julkisivujen peruskorjaus

Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueen yhtenäinen kokonaisilme on tunnistettu suojeluperusteeksi. Rakennusten ominaisluonteen säilymiseksi julkisivujen yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee pyrkiä säilyttämään. 1970-luvun talojen lämmöneristeiden paksuudet eivät vastaa nykynormeja, ja joissakin kohteissa on havaittu pakkasrapautumista. Kun rakennuksia päivitetään vastaamaan nykyisiä energiavaatimuksia, saattaa esiintyä tarvetta lisätä lämmöneristystä julkisivuelementteihin. Tällöin muutostyöt (mm. lämmöneristäminen) on



Rasinkatu 15, johon lisättiin parvekkeet 1980 luvun alussa. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.



Rasinkatu 14, jossa parvekkeiden ulkoasu on alkuperäinen. Kuvassa näkyy parvekkeiden tummanväriset takaseinät. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

suoritettava alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Huomiota tulee kiinnittää muun muassa elementtien saumoihin, ikkunoiden asemointiin julkisivun pintaan, sokkelidetaljiin sekä elementtien ja julkisivuaukkojen liittymäkohtiin.

Julkisivujen detaljointi

Joissakin taloissa on parvekelinjoja korostettu lasi- tai muovilevyin. Toisissa taloissa ikkunoiden alapuoliset pinnat on detaljoitu värikkäillä julkisivulaatoilla. Joissakin taloissa esiintyy poimupeltilevy ikkunoiden väleissä. Nämä ovat harmaiden pesubetonijulkisivujen olennaisia rakennusosia. Elementtejä uusittaessa pyritään seuraamaan alkuperäisiä mittasuhteita ja värejä.

Katokset

Tyypilliset sisäänkäyntien katokset ovat alun perin olleet kaikissa kohteissa pienikokoisia suoria katoksia. Sisäänkäyntielementtien eleetön ja huomaamaton korjaus on yleensä onnistunut ratkaisu. Tuulikaapit ja katosrakennelmat tulee suunnitella mahdollisimman kevyesti ja kauniisti yksinkertaiseen arkkitehtuuriin sovittaen.

Ovet ja ikkunat

1970-luvun arkkitehtuuri on muotokieleltään varsin niukkaa. Ikkunoiden ja ovien väri, puitejako ja detaljointi ovat merkittävä osa tätä vähäeleistä muotokieltä. Jos ikkunat uusitaan kokonaan, niiden väri ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ikkunoiden.

Alkuperäiset teräslasiulko-ovet ovat väriltään varsin kirkkaita. Niitä pyritään säilyttämään. Jos ovet uusitaan kokonaan, niiden väri, materiaali ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ovien.

Parvekkeet

Parvekkeiden lasittaminen yleistyi alueella 1990-luvulla. 1970-luvun rakennuksiin lasitukset sopivat verrattain hyvin, etenkin jos käytetään lasipaneeleita, jotka ovat varsin ohuita, keveitä ja värittömiä. Parvekkeiden paneeliset tummanväriset takaseinät ovat keskeinen, 1970-luvun rakennuksille tyypillinen piirre. Parvekkeiden korjauksissa tai laajennuksissa paneeliseinien alkuperäistä väriä ei tule muuttaa voimakkaasti.

Joihinkin rakennuksiin on lisätty 1980-luvun alussa parvekkeet, jotka edustavat oman aikansa materiaaleja ja rakentamismuotoja. Nämäkin parvekkeet saapunevat kohta korjausikään. Korjauksen yhteydessä 1980-luvun parvekkeet tulee korvata alkuperäisen arkkitehtuurin mukaisilla parvekkeilla.

Kaavarunko mahdollistaa lasituksen lisäksi parvekevyöhykkeen lisäämisen taloihin. Uusien parvekkeiden tulee istua saumattomasti rakennusten muihin osiin.



Tornitalojen päävärijärjestelmä.

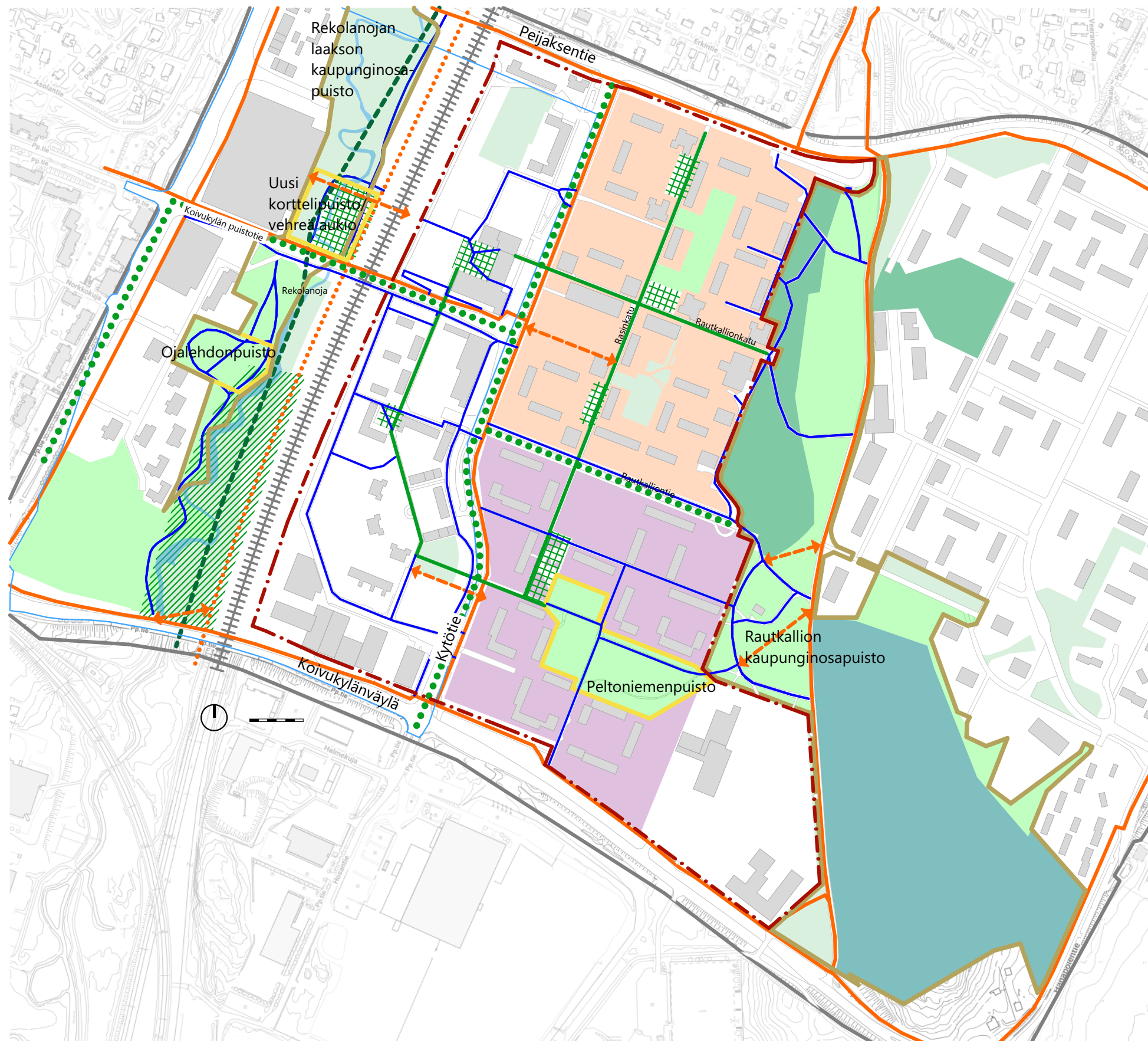


'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely' raportissa ehdotettuja NCS-värikoodeja.

Värit

Yhtenäinen väriyssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi edelleen nähdä viitteitä alueen rakennuksissa. Julkisivuvärejä valittaessa tulee suunnittelu tehdä korttelin tai pihapiirin kokoisina yksiköinä. Vuonna 2000 Urban-ohjelman puitteissa toteutettiin raportti nimeltä 'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely'. Työssä kartoitettiin tornitalojen silloinen väripaletti ja tunnistettiin alkuperäisen värijärjestelmän mukaisia NCS-värikoodeja.

IV. Teemakartta - Viherrakenne



Olemassa oleva

- Kaavarunkoalueen raja
- Kaavarungon tarkastelualueen raja
- Säilyvä puisto
- Säilytettävä metsä ja rinteet
- Lähivirkistysalue
- Pohjavesialue
- LUO-alue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Korttelipuisto 0,5-6 ha
- Kaupunginosapuisto 6-18 ha
- ||||| Rautatie
- Vihervaltimo, yleiskaavan ekologinen runkoyhteys ja puustoisena kehitettävä paikallinen yhteys
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Kävelyreitit
- Säilytettävät katupuut

Kehitysehdotukset

- Säilyvä ja kehitettävä puisto
- Alueen pihojen kehittäminen metsäpihoiksi
- Alueen pihojen kehittäminen kompaktipihoiksi
- Säilytettävä ja kehitettävä aukio
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- ↔ Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Vihreänä säilytettävät ja kehitettävät kävelyreitit

Kartta, jossa on esitetty alueen viherrakenteen kehitysehdotukset

6.6. Viheralueet ja julkiset tilat

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Alueelta tunnetaan kivi-kautinen asuinpaikka Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä, ja toinen, Storskog-niminen asuinpaikka sijaitsee lähellä Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella. Nämä historialliset kohteet tuodaan esille kuvakylttineen.

Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista sekä toiminnallisesti että viherrakenteen osalta. Pääraitteja, kuten Rasinkatua ja Rautkallionkatua sekä niihin liittyviä pikku aukioita, kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

Viherrakenteen suunnitteluperiaatteet

Viherrakenteen osalta noudatetaan Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA-työn alueellisia kehittämisehdotuksia (Vantaan kaupunki, 2024). Rautkallionlaakso sekä Rekolanlaakso ovat kaupunginosapuistoja, joita kehitetään monipuolisina puisto- ja virkistysalueina, joissa säilyy sekä luonnonmukaisia että toiminnallisia osia. Peltoniemenpuisto sekä Ojalehdonpuisto ovat korttelipuistoja, joita kehitetään toiminnallisina, kestävinä ja kasvillisuudeltaan kerroksellisinä puistoalueina. Katujen

ja aukoiden osalta on ehdotettu vehreyden lisäämistä sekä hulevesien viivytykseen luontopohjaisia ratkaisuja, kuitenkin siten että alueiden kulttuurihistorialliset piirteet säilyvät tai niitä kehitetään ajalle ominaisilla rakenteilla ja istutuksilla. Pihalla säilytetään olevaa puustoa. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön osa-alueen pihajono kehitetään metsäpihoilla ja kompaktikaupungin osa-alueen pihajono kompaktipihoilla.

Puistot

Puistojen suunnitteluperiaatteet pohjautuvat kulttuuriympäristöjen arvoalueilla mm. 1969 kaavarunkotyön maisemasuunnitteluosuuden (Leena Lisakkila) periaatteisiin:

- Rautkallion puistolaaksoa kehitetään liikuntaa ja leikkiä palvelevana kokonaisuutena, tavoitteena lisätä avoimuutta esim. nurmi- ja niittyaluein niin, että syntyy yhtenäinen polveileva laakso
- Leikkipuistot, kuten Peltoniemenpuisto, suunnitellaan monipuolisena, istutuksin suorakulmaisiin toiminta-alueisiin rajattuna, hyödynnetään luonnonelementtejä ja käytetään rakenteita, kuten katoksia ja pergoloita, maastonmuotoilulla voidaan lisätä vaihtelua ja toiminnallisuutta. (merkitty kunnostettaviin leikkipaikkoihin Viheralueiden palveluverkon päivitystyössä vuosille 2023-32). Hakupuiston leikkipaikka poistuu.
- Ns. Intiimipuisto, kuten Rasinmäki, suunnitellaan sekä toiminnallisesti että istutuksiltaan monipuolisemmaksi, esim. oleskelualue kukkaistutuksineen, kuitenkin olevaa puustoa säilyttäen. Toinen intiimipuisto, Rautniitty säilytetään metsäisenä ja kallioisena.
- Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella sijaitseva Ojanlehdon puiston osa kehitetään toiminnallisemmaksi. Alueen mäntymetsäinen hiekkamäki ja valmiit polut säilytetään. Lisäviihtyvyyttä tuodaan luonnonmukaisilla istuimilla, kuten maalaamattomilla puupenkeillä tai lahoppuunrungoilla. Muinaisjäännökset ja alueen maisemahistoria tuodaan esille opastetuin osana kaavarungon ehdottamaa muinaismuistoreittiä.



Pääraitteja kehitetään vehreinä esimerkiksi värikkäin istutuksin. (Valilinoja & Suksi, 2021)

Pihat

Pihojen yleiset suunnitteluperiaatteet:

- Olevaa puustoa pyritään säilyttämään, etenkin metsäpihojen mäntyjä
- Poistettujen puiden ja kasvillisuuden tilalle tulee istuttaa korvaava vaihtoehto.
- Puu- ja pensasrivistöillä rajataan piha- ja paikoitusalueita sekä pysäköintikansia ja pysäköintitaloja katu- ja raittitalasta
- Pihojen tilallista luonnetta ja sommitelmaa vaalitaan kasvillisuutta hoitamalla, harventamalla, uusimalla ja lisäämällä.
- Vehreyttä voidaan tuoda lisää lisäämällä värikkäitä (kukkivat ja hienot syysvärit) pikkupuita, pensaita tai maanpeitekasvillisuutta rakennusten ja raittien rajakohtiin.

- Alkuperäisiä kasvilajeja (pois lukien nykyisin vieraslajeiksi luokiteltavat) on suositeltavaa tuoda ikääntyvien, huonokuntoisten tai kadonneiden kasvien tilalle.

- Erityisesti metsäpihoilla kiinnitetään huomiota vanhenevaan metsäpuustoon, jota hoitamalla ja uudistamalla voidaan säilyttää pihojen metsäinen luonne.

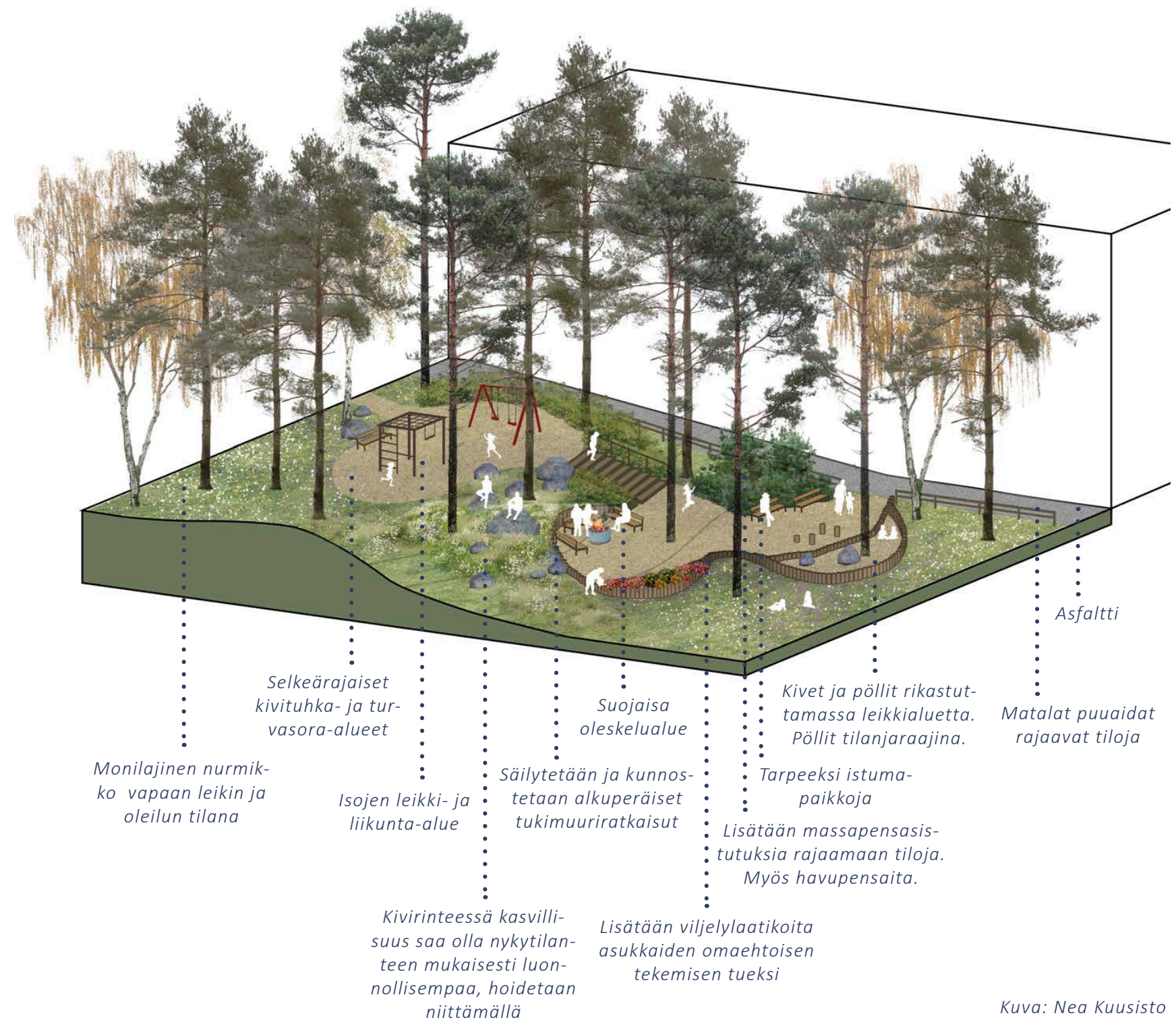
Metsäpihat

Metsäpihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Maiseman ominaispiirteet ja luontoelementit, kuten kivet, kalliot, maastonmuodot ja puusto on otettu keskeiseksi lähtökohdaksi ja ne säilytetään. Istutettua kasvillisuutta on vähemmän kuin kompaktipihoilla. Kasvillisuusalueet ovat puistomaisia ja metsäisiä. Metsäpihojen muotokieli on orgaanisempi kuin kompaktipihojen.

Nykytilanteessa metsäpihojen toimintojen sijoittelu on usein epämääräinen ja istutukset hoitamattomia.

Suunnitteluperiaatteita:

- Luontoelementit ovat keskeinen arvo ja niitä kehitetään niin, että metsäpihojen luonne säilyy esim. puustoa säilyttämällä ja istuttamalla uutta puustoa sekä hyödyntämällä kuntaa.
- Toimintoja pyritään jaottelemaan selkeämmin ja huomioimaan eri-ikäiset käyttäjät paremmin.
- Toimintoalueita voidaan rajata, mutta jätetään myös tilaa liikua vapaasti alueelta toiselle.
- Materiaalimaailma koostuu joko puisista tai metallisista kalusteista, hiekka-/kivituhka-alueista ja reiteistä, asfalttiteistä, betonilaatta-alueista sekä puistoisista ja metsäisistä alueista.



Metsäpihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

Uudemmat piha-alueet

Rautatien ja Kytötien väliset korttelit ovat toteutuneet pääosin 1980-luvulla. Pääjulkisivumateriaali on punatiili. Asemakaavojen yhteydessä laadittiin tontinluovutusohjeita ja havainnollistettiin niitä havainnekuvoin. Etenkin Virpikujan korttelit ovat vehreitä ja niihin on toteutettu ohjeiden mukaisia rakenteita ja istutuksia.

Suunnitteluperiaatteita:

- Elävöitetään jalankulkuympäristöä rakentein, kuten arkadein, katoksin, muurein ja portein sekä istutuksin, mm. kukkivia puita, pensasistutuksia, ritoilaita köynnöksille
- Rakenteet, kuten muurit, tulee toteuttaa luonnonkivestä tai punatiilestä

Kadut, raitit ja aukiot

Katujen, raittien ja aukoiden reunat ovat paikoin kuluneita ja istutukset osittain kadonneet ja alueet kaipaavat peruskorjausta.

Suunnitteluperiaatteita:

- Olevia katupuita säilytetään ja niiden olosuhteita parannetaan esimerkiksi varaamalla lisää tilaa ja lisäämällä kerroksellisuutta, mahdollisuuksien mukaan myös tehostamalla niiden hoitoa.
- Katupuiden lajivalikoimaa monipuolistetaan
- Hulevesiä ohjataan uusittaville tai uusille katupuu- ja katukasvillisuusalueille



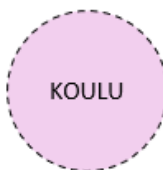
Koivukylän keskusta B asemakaavassa tavoiteltu kaupunkikuva on toteutunut. Kuvassa näkyy pihaa ympäröivä luonnonkivimuuri ja pihan pienmittakaavaiset rakenteet. Taustalla on punatiilinen asuinrakennus. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

- Raiteille ja aukioille lisätään puita, kukkivia pikkupuita, pensaita, köynnöksiä ja mahdollisuuksien mukaan katoksia sekä pergoloita. Tutkitaan mahdollisuutta hulevesien johtamiseen ja viivytykseen
- Värikkäät kasvit lisäävät raittien ja aukoiden viihtyisyyttä ja korostavat pääraitien asemaa alueella.
- Raittien varrella sijaitsevia aukioita kehitetään viihtyisämmiksi oleskelua varten esimerkiksi lisäämällä istutuksia ja penkkejä.
- Esteettömyyden erikoistason reiteille sekä pääraitien varsille ja aukioille lisätään penkkejä ja tarvittaessa kaiteita jyrkkiin osuuksiin



Esimerkki Rasinkadun pikkuaukoiden kehittämisestä ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Istutetaan uudelleen värikkäitä pensaita ja pikkupuita, tarvittaessa estetään kulumista esimerkiksi mukulakiveyksin. Lisätään myös penkkejä oleskelualueille. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Merkintöjen selitykset

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | kehittettävä puisto |  | kehittettävä katutila |
|  | säilytettävä metsä ja rinteet |  | kehittettävä aukio |
|  | säilyvä puisto |  | alueen kohokohta |
|  | luo-alue |  | päiväkoti |
|  | arvokas luontotyyppi: lehto |  | päiväkodin leikkipiha |
|  | kaupunkikuvallisesti arvokas alue |  | koulu |
|  | leikkipaikka |  | uusi kaupunkikulttuuritalo (kirjasto, nuorisotila, asukastila, aikuisopiston tiloja, liikunta- ja harrastustiloja, kahvila) |
|  | mahdollinen uusi rantalentopallokenttä |  | muu palvelu |
|  | kehittettävä monitoimikenttä (esim. tennis ja jalkapallo) | | |
|  | tekonurmikenttä | | |

Alueen arvopuita tulee kartoittaa sekä puistoissa että pihalla.

-
- - - - tarkastelualueen raja
 - - - - kaavarunkoalueen raja
 ● ● ● ● ● ● ● ● säilytettävä puurivi
 ————— säilytettävät katupuita
 ————— istutettava puurivi
 - - - - tontilla kehitettävä vihreä reuna
 ← → keskeinen kehitettävä kävely-yhteys rautatien yli
 ↔ kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve



Viherrakenteen kehittämiskonsepti.

Viherrakenteen kehittämiskonsepti

Viherrakenteen kehittämiskonseptissa on tarkennettu viherrakenteen kehittämisen ideoita. Viheralueiden osalta on esitetty mm. Rautkallionlaaksoon maisemarakennetta tukevaa avoimempaa tilaa, kuten oleskelunurmea, esim. siirtämällä tenniskentät pohjoisemmaksi uudelle kehitettävälle monitoimikentälle nykyisen hiekkakentän paikalle. Käsityötilan (Taitokeskus) ympärille voisi kehittää yhteisöllistä toimintaa esim. kaupunkiviljelyyn ja ruuanlaittoon liittyen. Rautkallionlaakson pohjoisosaan on ehdotettu rantalentopallokenttää sekä hulevesien viivytysaihetta.

Aukioita on ehdotettu kehitettävän sekä istutusten että toiminnallisuuden osalta. Lisäksi kasvillisuuspinnoitukset hulevesien viivytysaiheet lisäävät viihtyisyyttä ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Aukioiden osalta tulee ottaa huomioon alueiden ominaispiirteet ja arvot sekä suunnitteluperiaatteet. Koivutori on keskeinen kehitettävä aukio, jossa tärkeänä osana on tori-alueen ympärillä tapahtuva kehittäminen. Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen shared space –tilana ja Rekolanojan esiin ottaminen aiheena on myös alueesta laaditussa diplomityössä esitetty (Camilla Lindroth-Vanhala, 2018).

Katujen osalta on tärkeää säilyttää nykyistä puustoa. Lisäksi voidaan lisätä puustoa ja kerroksellisuutta siellä missä on tilaa. Reittien kehittämisessä on ehdotettu ns. Koivukylän lenkkiä, joka kiertäisi Koivukylän torilta Rautkallionkadun taidereittiä ja puistolaakson, Peltoniemenpuiston, Virpikujan kautta Koivukylän torille.



Havainnekuva aukion ja puronvarren suunnitteluratkaisuista. Kuva: Diplomityö "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä", Camilla Lindroth-Vanhala, 2018.

6.7. Elinkeinot ja palvelut

Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Asemaympäristön palvelukeskittymässä on yksityisiä palveluita ja liiketiloja. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa:

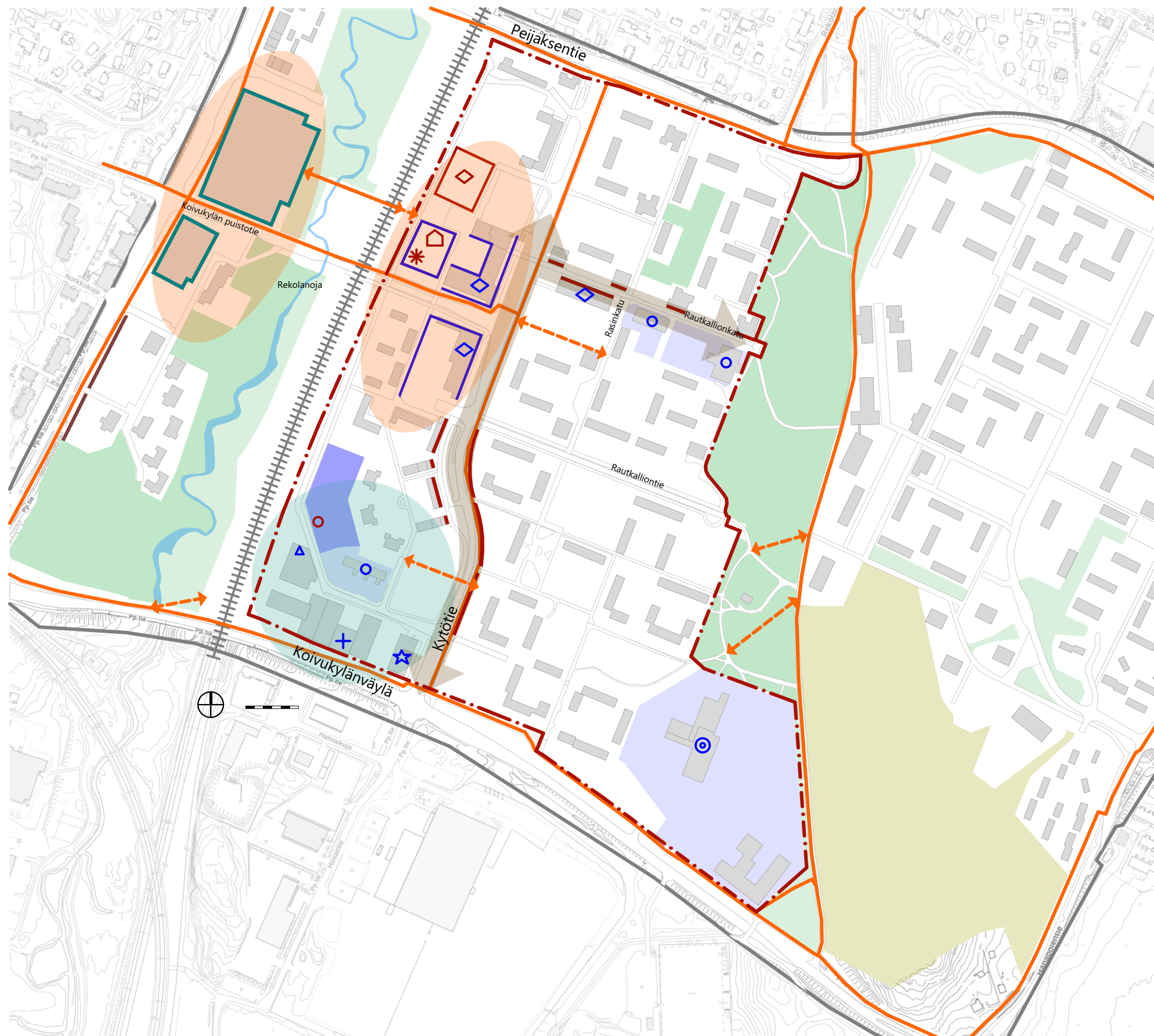
- 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita
- 10 000–17 000 k-m² liiketiloja
- 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja

Näin radan itäpuolen palvelukeskittymä muodostaa tasapainoisen vastakappaleen länsipuolen nykyisille keskustatoiminnoille, jotka säilytetään ennallaan. Radan länsipuolella, Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varrella rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään lisäämällä viherelementtejä tai taidetta (turkoosi viiva), mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja visuaalista ilmettä.

Rautkallionkatu säilyy pienten palveluiden alueena, ja sen itäpäässä sijaitseva päiväkoti jää edelleen käyttöön. Päiväkotirakennukset ovat kuitenkin lähestymässä käyttökänsä loppua, joten asemakaavamuutoksessa alueelle kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa palvelutarjontaa, esimerkiksi toteuttamalla päivähoitotilojen yhteyteen lastenkulttuurin tai perheiden palveluita.

Eteläisemmässä palvelukeskittymässä painottuvat julkiset palvelut, kuten terveysasema, vanhusten palvelutalo ja päiväkoti. Päiväkodin piha-alueita laajennetaan nykyiselle puistoalueelle, ja päiväkotia voidaan tarvittaessa laajentaa uudisrakentamalla.

V. Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen raja
- Tarkastelualueen raja
- Lähivirkistysalue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Puisto
- Yleisten rakennusten kortteli
- ||||| Rautatie
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkot
- ⊙ Koulu
- ⊕ Terveysasema
- △ Vanhustentalo
- ★ Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- ◇ Liike-/ toimistotila

Kehitysehdotukset

- Palvelukeskittymä
- Hyvinvointipalvelut
- Yleisten rakennusten kortteli
- ↔ Kivijalkatilapainotteisena kehitettävä katutila
- ↔ Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- ★ Kaupunkikulttuuritalo
mm. kirjasto, liikunta- ja harrastustiloja nuorisolle, aikuisopiston tiloja, asukastila, kahvila
- Päiväkot
- ◇ Kirjasto
- ◇ Liike-/ toimistotila

Kartta, jossa on esitetty alueen elinkeinojen ja palveluiden kehitysehdotukset

6.8. Liikenne

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autoliikenne ohjataan pääosin kokoojakaduille, kuten Kytötielle ja Koivukylän puistotielle, sekä tietyille tonttikaduille, kuten Rautkalliontielle, Karsikkokujalle, Kytökujalle ja Viitakujalle. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuin, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarungon kartassa. Asemaympäristöön ehdotettu merkittävä uudisrakentaminen on tuonut esiin tarpeen huoltoliikenteen yhteydelle Hakokujalta Varvikkokujalle, ja tämä yhteystarve on huomioitu suunnittelussa.

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä, että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään osoittamalla uusia keskeisiä yhteyksiä Rasinkadun ja Kytötien sekä Virpikujan ja Kytötien välille. Lisäksi luodaan suoria kävelyreittejä Koivutorilta radan länsipuolen kortteleihin. Nykyisiä kävely- ja pyöräilyreittejä parannetaan tekemällä niistä viihtyisiä ja laadukkaita, mikä lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Joukkoliikenteen pysäkeille, kuten juna-asemalle ja bussipysäkeille, johtavat kävelyreitit toteutetaan turvallisina ja korkealaatuisina.

Kytötiellä ostarin edustalla sekä Koivukylän puistotiellä kauppojen ja junaradan välisellä alueella jalankulun asemaa korostetaan parantamalla ylitysmahdollisuuksia esimerkiksi shared space- tai hidaskaturatkaisuilla, jotka lisäävät turvallisuutta ja sujuvuutta.

Rasinkadun pohjoispäässä Peijaksentien ylittävä silta puretaan. Yhteys Rasinkadulta Peijaksentien varteen korvataan portailla, ja Peijaksentien ylitys toteutetaan suojatien avulla.

6.9. Taide

Taide säilyy edelleen osana Koivukylän kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Tavoitteena on tuoda Koivukylän kaavarunkoalueelle julkista taidetta, kulttuurista taidetoimintaa sekä designia.

- kaupunkikulttuuritalon yhteyteen toteutetaan julkinen taideteos prosenttiperaatteella. Hankesuunnitteluvaiheessa on osoitettava riittävä budjetti näyttävälle, osaltaan kaupunkitilaa määrittävälle teokselle.
- Koivukylä-lenkin varrelle toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa ja designia. Taide voi olla myös hyvin pientä ja intiimiä, mutta kestävä.

Lisäksi tunnistettiin mahdollisuuksia suunnitella yhteisöllisyyttä tukevia tapahtumia yhteistyössä taiteilijoiden kanssa, esim. puistojen uudistamisen yhteydessä.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.

VI. Teemakartta - Liikenne



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen raja
- Tarkastelualueen raja
- Kävelyhubi
Kävelyhubit ovat kaupungin keskeisimpiä kävelyalueita, niillä on paljon erilaisia syitä liikkua ja ne sijoittuvat tiiveimmän yhdyskuntarakenteen alueelle.
- Kävelyhubin ympäristö
Kävelyhubien ympäristöksi lasketaan kävelyhuboja ympäröivä tiivis alue, jossa on edelleen paljon kävelytarpeita ja asutusta tai työpaikkoja, mutta joka ei kuitenkaan ole keskeistä keskustatoimintojen aluetta.
- Autotiet
- Kävelykadut
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Joukkoliikenteen reitti
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Ulkoilureitit
- Bussipysäkki
- Koivukylän asema
- Kaupunkipyöräasemat
- Ylikulku
- Alikulku

Kehitysehdotukset

- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Koivukylä-lenkki
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Huoltoliikenteen yhteystarve
- Poistuva ylikulku
- Kävely-yhteyden parantaminen katutasossa
- Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

Kartta, jossa on esitetty alueen liikenteen kehitysehdotukset

7. Kaavarungon toteutettavuuden arviointi

Kaavarunko laadittiin yhdistämällä skenaariovaiheessa muodostettujen skenaarioiden parhaat puolet. Vaikka tavoitteena oli hyödyntää kaikkien skenaarioiden vahvuuksia, eri osa-alueiden ristivaikutuksia on tarpeen tarkastella uudelleen. Tässä osiossa arvioidaan kaavarungon vahvuuksia ja heikkouksia toteutettavuuden näkökulmasta.

Vahvuudet

Kaavarunkotyössä tunnistettiin ja korostettiin alueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön arvoja. Näiden arvojen pohjalta luotiin tulevaisuuden visio, jossa oikein mitoitettu täydennysrakentaminen tasapainottaa kasvua ja viheralueiden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys huomioidaan parantamalla alueen pitovoimaa ja vetovoimaa. Asukkaiden osallistuminen alueen kehittämisprosessiin on oleellinen osa asemakaavamuutosta.

Kaavarunko toteutettiin kaupungin sisäisenä työnä, mikä edellytti laajaa monialaista yhteistyötä. Tämä toimintatapa tunnistettiin tärkeäksi ja sitä pyritään jatkamaan myös tulevaisuudessa.

Heikkoudet

Kaavarungon alueella kaupungin maanomistus on vähäistä. Kaavarungossa esitettyjen toimenpiteiden toteutuminen edellyttää asuinkortteleiden täydennysrakentamista, joka puolestaan riippuu yksityisten maanomistajien tahtotilasta.

Pysäköintilaitoksien toteuttaminen on yleensä vaikea. Lisäksi pysäköintijärjestelyjen uudelleenorganisointi vaatii monitahoista yhteistyötä ja omistajien yksimielisyyttä, mikä voi hidastaa prosessia.

Kaavarungon toteuttamiseen tarvitaan kannustimia, joita on syytä tarkastella asemakaavamuutosten yhteydessä. Vantaan kaupungilla on jo käytössä kannustimia, kuten se, että asunto-osakeyhtiöiltä peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Lisäksi kaupunki hyvittää täydennysrakentamisen kohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen kustannuksia säilytettävien rakennusten osalta (Vantaan kaupunki, 2022). Havukosken alueellisen eriytymisen pysäyttäminen vaatisi nykyistä vahvempia kannustimia.

Mahdollisuudet

Kaupunkiuudistushankkeissa on usein keskitytty purkavaan saneeraukseen, joka on suoraviivainen keino parantaa eriytneiden alueiden imagoa. Tämä toimintatapa ei kuitenkaan ole aina toimiva tai riittävä. Siksi Havukoskella pyritään toisenlaiseen toimintatapaan, jossa korostetaan alueen olemassa olevia arvoja ja parannetaan vetovoimaa säilyttäen ja hyödyntäen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tavoitteena on suosia vähäpäästöistä rakentamista ja resurssiviisaita ratkaisuja.

Elinkaarikustannusten näkökulmasta korotetut asuinrakennukset ovat myös kannattavampia kuin samankokoinen uudisrakentaminen (Ympäristöministeriö, 2021). Jos kaavarungon ehdottamat toimenpiteet onnistuvat, Havukoskesta voi tulla kestävä kaupunkiuudistuksen edelläkävijä.

Alueella on jo vahvaa yhteisötoimintaa, jota on vahvistettu Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) toimenpiteillä. Kaupungin työntekijät tekevät tiivistä yhteistyötä asukkaiden kanssa, mikä helpottaa joidenkin toimenpiteiden toteuttamista esimerkiksi taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Uhat

Kaavarunko esittää asuinkerrostalojen korottamisen ensisijaisena täydennysrakentamisen muotona. Parhaassa tapauksessa taloyhtiöt voisivat hyödyntää lisärakennusoikeutta peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä toimintamalli toimii kuitenkin parhaiten kaupungin keskustassa tai asuinalueilla, joilla asunto-markkinat ovat vahvat.

Havukoskella toivotaan, että tuleva kaupunkikulttuuritalo nostaa alueen kiinteistöjen arvoa ja luo edellytykset taloudellisesti kannattavalle rakennusten korottamiselle. Korotusten toteutuminen kuitenkin riippuu oikeasta ajoituksesta ja useiden eri tekijöiden onnistuneesta yhteensovittamisesta, mikä voi osoittautua haastavaksi. Lisäksi toimijoiden kiinnostus korotusten toteuttamiseen on melko epävarmaa.

Kaavarungon työstövaiheessa ei ollut saatavilla kattavaa kuntokartoitusta suojelluista asuinrakennuksista. Asemakaavamuutoksen yhteydessä saattaa syntyä tarve arvioida purkumahdollisuutta, mikäli kuntokartoitus antaa siihen perusteita.

8. Lähteet

Aaltonen, P.;& Savela, E. (2024). Näkökulmia päiväkot- ja koulu-segregaatioon. Noudettu osoitteesta Yleissivistävän koulutuksen ja varhaiskasvatuksen kansainvälisyyspäivät 3.- 4.10.2024: https://www.oph.fi/sites/default/files/documents/B3_C2%20Yhteinen%20koulu%20hanke%20N%C3%A4k%C3%B6kulmia%20koulusegregaatioon%20_0.pdf

Ammunet, A. (2007). Havukoski, Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet. Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Halonen, J.;Pasanen, T.;Turunen, A.;Tiitu, M.;Nyberg, E.;Viinikka, A.;. . . Lanki, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-980-1>

Health City Finland Oy. (ei pvm). Koivukylän verso. Noudettu osoitteesta <https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=1170155&version=1>

Helsingin kaupunki. (2013). Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus. Noudettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Hietanen, R. (1987). Koivukylä - erityinen alusta lähtien : Koivukylän huolto oy 15 vuotta, 1972-1987. Koivukylän huolto.

Hirvonen, S. (2005). Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan Kaupunki.

Lindroth-Vanhala, C. (2018). Rekolanajan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.

Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt . (2022). Noudettu osoitteesta <https://uudenmaanliitto.fi:https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf>

Museovirasto. (22. 12 2009). Noudettu osoitteesta https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1509

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736. (12. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000001736

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087. (21. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000007087

Pesonen, P. (2018). Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018. Vantaan kaupunki.

Rajamäki, R.;& Kuusisto, N. (2021). Havukosken pihat toiminnallisen arvoympäristönä MAR-E1035 - HISTORIALLISET MAISEMAT.

Rikksentorjuntaneuvosto. (2014). Koivukylän turvallisuushanke. Noudettu osoitteesta <https://rikksentorjunta.fi/documents/5235988/5659887/Koivukyl%C3%A4.pdf-f62c73468-8a30-44e9-99a0-f84786fb99bd/Koivukyl%C3%A4.pdf?t=1510680107000>

Tampereen kaupunki. (2023). Erilaisten alueiden Tampere. Noudettu osoitteesta https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere_erilaistenalueidentampere_raportti.pdf

Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL 2022. (ei pvm). StrateGIS : karttapohjainen menetelmä asuinalueiden suunnittelun tueksi. Noudettu osoitteesta <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5>

Tiitu, M.;Viinikka, A.;Nyberg, E.;Vierikko, K.;Heikinheimo, V.;Halonen, J.;& Pasanen, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5>

Vaattovaara, M.;Joutsiniemi, A.;Bernelius, V.;Page, M.;Rönnerberg, O.;Stjernberg, M.;. . . Jama, T. (2023). Re:Urbia : Lähiöiden segregatiohaaste ja tulevaisuus. Noudettu osoitteesta <https://helda.helsinki.fi/items/668ac746-e7f6-4a79-8c07-652d0dd7ee6a>

Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama. (2022). Pientalot kaupungissa - Asuntopolitiikan ja kaavoituksen käyttämätön resurssi.

Vallinoja, M.;& Suksi, E. (2021). Metsään laskeutunut kompaktikaupunki. Mar-E1035 Historialliset maisemat studio.

Vantaan kaupunginmuseo, Kulttuuriympäristötietokanta Kirsti.

Vantaan kaupunki. (2022). Miltä Havukoski näyttää tulevaisuudessa? Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/ajankohdasta/uutinen/milta-havukoski-nayttaa-tulevaisuudessa>

Vantaan kaupunki. (2022). Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjat-ukset-saavutettava-08032023.pdf>

Vantaan kaupunki. (2023). Koivukylä - Kehittämissuunnitelma. Noudettu osoitteesta <https://storymaps.arcgis.com/collections/eef56c86c8cd496896f7071561d816e5?item=5>

Vantaan kaupunki. (2023). Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteke/talous-ja-strategia/myonteisen-erityiskohtelun-toimintaohjelma>

Vantaan kaupunki. (2023). Sosiaalisesti kestävä Vantaa - Strategiateeman suunnitelma 2023-2025. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Sosiaalisesti%20kestava%20Vantaa%20MEK%202023_2025.pdf

Vantaan kaupunki. (2024). Havukosken nuorisotila. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/toimipiste/havukosken-nuorisotila>

Vantaan kaupunki. (2024). Koivukylän alueen päiväkotien sisäilma. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/paivakotien-sisailmatiedotteet/koivukylan-alueen-paivakotien-sisailma>

Vantaan kaupunki. (2024). Kytöpuiston koulun peruskorjaus alkaa kesällä / Tiedote 16.5.2024. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/koulujen-sisailmatiedotteet/kytopuiston-koulun-sisailma/kytopuiston-koulun-peruskorjaus-alkaa-kesalla-tiedote-1652024>

Vantaan kaupunki. (2024). Vantaan väestökehitys ikäryhmittäin. Noudettu osoitteesta <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiZDhlNTM4NmItMjc3Yi00NWlzMWI5OGItODc0ZTYzNjI0ZTU0liwidCI6ImRhZDVkNjJjLTk4MzAtNGRiMC05YzE1LTg5YmVmY2M1Y2YzZSIsImMiOjh9>

Vantaan kaupunki/ WSP. (2023). Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys - Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-16012023.pdf>

Vantaan kaupunki/Ramboll. (2023). Korson ja Koivukylän kaupallisen selvitys. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1100741-1137890-Korso-Koivukyl%C3%A4%20kaupallinen%20selvitys%20LOPPURAPORTTI%2019.12.2023.pdf>

Vantaan kaupunkisuunniteluysikkö. (06.10.1999). 001299 Asemakaavamuutoksen selostus. Vantaan kaupunki.

Vihreä ja Virtaava Vantaa, Vantaan kaupunki. (ei pvm). VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva YK0050. Noudettu osoitteesta <https://www.vantaa.fi/>: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Viherrakenteen-kehityskuva-kala15052024-poydalla.pdf>

Ympäristöministeriö. (2021). Noudettu osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y



**Luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 3.8. - 7.9.2020 annetuista mielipiteistä / 072500,
74. Havukoski, Koivukylän kaavarunko**

Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
NRO 1 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) 12.8.2020	Kaava-alueen eteläpuolella, noin 100 metrin päässä, sijaitsee Vantaan Energian Koivukylän lämpökeskus. Kohteessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti ja laitos on velvollinen laatimaan toiminnastaan toimintaperiaateasiakirjan. Lämpökeskuksen onnettomuuksien aiheuttamat vaarat on syytä ottaa huomioon kaavarunkotyön jatkosuunnittelussa.	Varsinaisessa kaavarunkotyössä ei ole ehdotuksia alueelle. Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 2 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 24.8.2020	Alueen joukkoliikennettä on suunniteltu uudelleen osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Suunnitelman mukainen liikenne käynnistyy syksyllä 2021. Osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa otetaan Koivukylän juna-aseman länsipuolella sijaitseva bussiterminaali uudelleen käyttöön. Koivukylän aseman aluetta suunniteltaessa seudun esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tärkeänä yksityiskohtana on juna-aseman	Aseman ympäristön esteettömyys ja juna-aseman vaihtojen sujuvuus on huomioitu kaavarunkotyössä. Kaavarunkokartassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet sekä alueita, joilla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Bussiterminaalin toiminta huomioidaan jatkosuunnittelussa. HSL otetaan mukaan alueen jatkosuunnitteluun.



	vaihtojen sujuvuus alueen bussipysäkeiltä ja terminaalista. Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.	
NRO 3 Asukas 1 27.8.2020	1) Autopaikkojen rakentamisvelvoite Mielestäni kaupungin velvoittavuus autopaikkojen rakentamiselle on monessa mielessä järjetön. Ensinnäkin autopaikkoja on aivan riittävästi asukkaiden käyttöön, sillä meidänkin taloyhtiössä on tyhjillään olevia autopaikkoja. Keskusta-alueella tarvitaan siis autoja vähemmän. Toivoisin, että autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta luovuttaisiin ja taloyhtiöt voisivat luopua hankkimastaan lisämaasta. 2) Keskusta-alue (kytötien ja radan välinen alue) Mielestäni keskusta-alueen tulisi olla tiivis, jotta se täyttäisi keskustan määritelmät muun muassa palvelutasoltaan. Kytötien ja radanvälinen keskusta-alue tulisi siis olla tiiviisti rakennettu, joka sopisi arkkitehtonisesti korkeisiin taloihin havukosken puolella. 3) Alueen tiivistäminen Mielestäni keskusta-aluetta voisi tiivistää huomattavasti nykyisestä, jotta koivukylä voisi kasvaa ja muodostua	1) Täydennysrakentaminen ja autopaikat Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista on osoitettu täydennysrakentamista. Poistuvat pysäköintipaikat on esitetty korvattavaksi keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla. Alueen pysäköinnin uudelleenjärjesteleminen tutkitaan tarkemmin asemakaavamuuosvaiheessa. 2) Keskusta-alueen tiivistäminen Kaavarunkotyössä on esitetty reipasta täydennysrakentamista keskusta-alueelle. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu nimenomaan aseman ympäristöön. 3) Rakennuksien suojelupäätökset Kaavarunkotyössä esitetyn täydennysrakentamisen asemakaavamuuososten yhteydessä tulee rakennusperinnön



	palvelurakenteeltaan monipuolisemmaksi. Yksi keino voisi olla se, että rakennettaisiin suurien autoparkkien tilalle autohalleja maan päälle tai maan alle. Näin vapautuisi enemmän tilaa lisärakentamiselle. Toinen mahdollinen keino voisi olla se, että Kytötien pohjoispuoli koivutorin vierestä muutettaisiin kävelykaduksi ja/tai rakentamiselle sallituksi alueeksi. Tämä muodostaisi tiiviimmän, selkeämmän ja laajemman keskusta-alueen. Kolmanneksi, mielestäni alueiden suojeleminen estää järkevän aluekehityksen ja toivotun alueen tiivistämisen. Täten vastustan mahdollisesti suunniteltua koivukylän ostoskeskuksen suojelemista sekä myös sen vieressä Kytötien itäpuolella olevien talojen suojelua.	suojelumääräyksiä tarkistaa ja tarkentaa.
NRO 4 Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry 2.9.2020	- talokortteleiden viihtyisien viherpihojen sekä lähiviheralueiden säilyttäminen ja viheralueina kehittäminen on tärkeää. - tiivistämistä tulisi tehdä lähinnä vain aseman läheisellä keskusta-alueella. Tällä alueella rakennusten käyttötarkoitukset, muodot ja sijoittelu sekä kulkuväylät ja puistoalueet olisi järkevä suunnitella kokonaisuutena.	Tiivistämiseen, viheralueiden säilyttämiseen ja taiteeseen liittyvät mielipiteet ovat huomioitu kaavarunkotyössä. Liikenteeseen liittyvät mielipiteet koskevat kaavarunkon ulkopuolella olevaa aluetta, joten niitä ei ole käsitelty kaavarunkotyössä.



	- LPA 74101 rakenetta tulisi parantaa ja sen nykyinen varikkokäyttö poistaa - liikenteen sujuvuutta - Asolanväylällä tulisi parantaa muuttamalla nykyiset valo-ohjatut risteykset kiertoliittymiksi. - Havukallion lähivirkistys- ja ulkoilualue tulee säilyttää. - kaavarunkoalueen viihtyisyyttä voidaan parantaa myös ympäristötaiteen keinoin.	
NRO 5 Vantaan Energia Oy 3.9.2020	Alueen tehokkuuden kasvattaminen täydennysrakentamisella lisää mahdollisesti tarpeita sähkön jakeluverkon- ja muuntamotiheyden kasvattamiselle. Sähköverkon muutostarpeet tarkastellaan aikanaan asemakaavojen muutoksissa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 6 Fingrid Oy 3.9.2020	Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.	-
NRO 7 Asukas 2 6.9.2020	Kytötien itäpuolinen alue on jo ehdettu täyteen kerrostaloja. Sinne ei pidä uusia suunnitella. Täytyy jäädä myös puistoja ja	Kaavarunkotyössä Kytötien itäpuolen ensisijaiseksi täydennysrakentamisen vaihtoehdoksi on esitetty korottaminen. Ostaria



	leikkipaikkoja. Kerrostalojen korkeutta taas voisi hyvin lisätä, kun vanhojen rakennusten käyttöikä tulee loppuun ja tilalle rakennetaan uusia. Koivukylän keskustaan asuntorakentaminen sen sijaan sopii hyvin, kuten alunperin suunniteltiin, ennen kaikkea juna-aseman tarjoamien erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien vuoksi. Samalla Koivutori täytyisi myös uudistaa, enkä näe täälläkään syytä rakennusten suojeluun. Jos ostari puretaan ja tilalle rakennetaan uusi siistimpi ympäristö, kirjasto sopisi tänne hyvin. Liiketilaa tarvitaan myös ja olisi toivottavaa, että alueella toimiville etnisille kaupoille löytyisi tilat myös tulevaisuudessa. Uusissa kauppa- ja ostoskeskuksissa tarjonta on valitettavan yhdenmukainen ja ketjupainotteinen. Pienyrittäjien on vaikea löytää näistä kohtuuhintaisia liiketiloja.	uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu aseman ympäristöön.
NRO 8 Vantaan kaupunginmuseo 7.9.2020	Havukosken kerrostaloalue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta aluetta. Voimassa olevan yleiskaavan rajausta noudattaa maakuntakaavan rajausta. Alueelle on tehty vuonna 2007 rakennuskohtainen	Vantaan kaupunginmuseon mielipiteet ovat kokonaisuudessaan huomioitu kaavarunkotyössä, johon osallistuivat myös museon edustajat.



	inventointi. Päivitysinventointi tehtiin osana Yleiskaava 2020 työtä, ja sen perusteella museo ehdotti tulevaan yleiskaavan nykyistä pienempää aluerajausta, kuin mitä on osoitettu maakuntakaavassa. Museo on todennut yleiskaavatyön yhteydessä, että alueen arvot ovat yksittäisten rakennusten sijaan sidoksissa aluekokonaisuuteen, alkuperäiseen asemakaavaratkaisuun sekä korkeiden tornien rakennusten siluetin näkymiseen kaukomaisemassa. Merkityksellisimmiksi kohteiksi alueelta on yleiskaavaluonnoksessa nostettu Rautkallion tornitalot ja niiden lähiympäristö. Museo pitää hyvänä, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulma on nostettu mukaan kaavarunkotyön tavoiteeksi. Vaikutusten arviointia tullaan tekemään kaavatyön aikana suhteessa kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavarunkotyön aikana tulee miettiä käytännön läheisesti suojelun	
--	--	--



	toteutumisen keinoja alueella, jonka rakennuskantaan kohdistuu runsaasti korjaus- ja muutostyötarpeita. Alueelle tulevaisuudessa suunniteltavalle uudisrakentamiselle tulee luoda sellaiset raamit, joissa otetaan huomioon alueen alkuperäiset suunnitteluperiaatteet. Kaavatyön aikana pohdittavaksi nousee myös se, miten nykyiset asemakaavaan merkityt suojelumääräykset ajavat asiaansa alueen arvojen vaalimisessa. Arkeologinen kulttuuriperintö: Laajemman tarkastuksen alueella Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitsee vanhemman kivikauden asuinpaikka Koivukylän risteys (mj. rek. tunnus 1000032828), joka on kiinteä muinaisjäännös. Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/63), jonka mukaan kaavoituksessa täytyy huomioida suunnitelman vaikutukset kiinteään muinaisjäännökseen. Paikalla sijaitseva asuinpaikka edustaa alueen	
--	--	--



	vanhinta asutusta. Alueen suunnittelussa sen varhaisinta historiaa voisi käyttää yhtenä vetovoimatekijänä, tuomalla sitä esiin esimerkiksi kyltein tai infotauluin.	
NRO 9 Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) 15.9.2020	Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 10 Asukas 3 11.1.2024	Havukoskelle on jälleen suunnitteilla rakennuskaavan uudistusta. Olen iloinen, että meidät on huomioitu, mutta toivon myös, että nyt myös tapahtuu jotain. Vuonna 2017 meiltä vedettiin matto alta, mitään ei tapahtunut. Minäkin tyhmyyttäni äänestin mieleistäni vaihtoehtoa. Toivottavasti uudessa rakentamisessa otetaan huomioon, että vaikka kadut olisivat marmoria, niin ellei juottoloita saada pois, mikään ei muutu. Niitä on	Kaavarunkotyön keskeisiä tavoitteita ovat olleet alueen turvallisuuden lisääminen ja palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen. Kaavarunkotyössä osoitetaan mahdollisuuksia uusille julkisille ja yksityisille palveluille. Katutilan aktivoimiseen pyritään osoittamalla kivijalkatilaa.



	vieri vieressä. Jos saa tehdä ehdotuksen/toiveen, niin tarjotkaa vaikka Tokmannille kauppatilaa ja poliiseille päivystyspistettä. Täällä kaivataan molempia.	
--	---	--



7 §

Fazerila-Santamalmi alueesta järjestettävä suunnittelukilpailu / Asemakaava ja asemakaavan muutos 931700 Fazerila-Santamalmi, 93 Vaarala / SP

VD/7104/10.02.04.00/2024

SP/MHA/ASA/VIK

Fazerila-Santamalmi alueen asemakaavat laaditaan vuoden 2025 aikana järjestettävän suunnittelukilpailun tuloksia hyödyntäen. Alueen suunnittelukilpailu järjestetään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n kanssa. Suunnittelukilpailun kilpailuohjelma tavoitteineen on laadittu Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n kanssa yhteistyönä ja tuodaan nyt kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

931700 Fazerila-Santamalmi asemaakaava ja asemakaavamuutokset tuli vireille 20.10.2024. Työ lisättiin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan sen ulkopuolelta. Asemakaavoituksen tueksi järjestetään suunnittelukilpailu vuoden 2025 aikana Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n (myöhemmin Fazer) vuoden 2024 yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kilpailu järjestetään yksivaiheisena kutsukilpailuna, johon Fazer kutsuu osallistujat. Fazerin ja Vantaan kaupungin tavoitteena on, että kilpailualueelle laaditaan jatkosuunnitelmat kilpailun tulosten pohjalta yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen tekijän kanssa. Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukset kaavaluonnosta pienemmissä osissa ja vaiheittain. Tuleva asemakaavoitustyö tehdään tavalliseen tapaan kaupungin omana työnä. Kilpailu järjestetään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Fazerin kanssa. Kilpailun rahoittaa Fazer.

Suunnittelukilpailualue sijaitsee Vantaalla Vaaralan kaupunginosassa n:o 93, Porvoonväylän läheisyydessä, Fazerintien itä- ja länsipuolella. Suunnittelukilpailualue on nykyisin pääosin kaavoittamatonta ja rakentamatonta metsämaata Fazerintien pohjois-itäpuolella ja rakentamatonta teollisuusaluetta ja pysäköintialuetta Fazerintien länsi- ja eteläpuolella. Kilpailualue sijoittuu kokonaisuudessaan Fazerin omistamalle maalle ja on suppeampi kuin Fazerila-Santamalmi asemakaava ja asemakaavamuutokset 931700 OAS-rajauksella. Suunnittelualueena Fazerila-Santamalmi alue on ainutlaatuinen; se sijaitsee kahden Suomen mittakaavassa merkittävän tehdasalueen; Fazerin ja Valion tehtaiden läheisyydessä. Lisäksi alueella sijaitsee merkittäviä luontoarvoja paikallisesta viitasammakkolammesta koko Uudenmaan mittakaavassa merkittävään Vanhankaupunginlahdesta Ojankoon ulottuvan ekologiseen käytävään.

Fazerila-Santamalmi alue on yksi merkittävimmistä uusista vuonna 2023 voimaan tulleen Vantaan yleiskaava 2020:n asumisen ja työpaikkojen alueista. Alue sijaitsee yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä ja Vantaan ratikan linjauksen varrella. Kilpailulla etsitään suunnittelualueelle kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmotetaan alueelle tulevat toiminnot. Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda alueesta ekologisesti kestävä ja joukkoliikenteeseen tiiviisti liittyvä uusi toiminnallisuudeltaan ja tehokkuudeltaan kaupunkimainen, monipuolinen ja vihreä kaupunginosakokonaisuus, joka rakentuu osaksi ratikkakaupunkia.

Kilpailun toivotaan tuottavan suuntaviivoja mm. alueen rakenteeseen, massoiteluun ja toiminnallisuuteen sekä mitoitukseen. Yleiskaavan A/TP-alueen työpaikkarakentamisen tavoite on annettu ja se on 25 % alueen maankäytöstä sisältäen liiketilat. Alueelle rakentuu pääasiallisesti 4-kerroksisia rakennuksia, kuitenkin siten, että mahdollistetaan korkeampia ratkaisuja lähelle ratikkapysäkkiä ja tarkastellaan väljempiä ja matalampia ratkaisuja alueen reunamilla lähellä



lähivirkistysalueita. Suunnittelukilpailussa tutkitaan alueelle 90 000–130 000 kem² rakentamista, huomioiden kuitenkin ensisijaisesti kilpailuohjelmassa esitetyt laadulliset reunaehdot ja tavoitteet.

Kilpailuohjelmassa ohjeistettu alueen maankäytön kehitys perustuu Vantaan yleiskaava 2020:n merkintöihin sekä suunnittelukilpailun tavoitteisiin. Yleiskaavassa kilpailualueen länsiosaa, jolla Fazerin tehtaat sijaitsevat, sijoittuu tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY), jolla on sallittu vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Kilpailualueen etelä- keskiosaa sijoittuu asumisen ja työpaikkojen alueelle (A/TP). Alue on varattu sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueen kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestäväen kasvun vyöhykkeelle, joka seuraa Fazerintiellä kulkevaa ratikan linjausta.

Suunnittelukilpailun tavoitteet ohjaavat suunnittelua yleiskaavaa tarkempaan aluesuunnitteluun. Kilpailuohjelman tavoitteet on jaoteltu seuraavien otsikoiden mukaan: 1. Yleiset periaatteet, 2. Alueen brändi, 3. Kaupunkikuva, -rakenne, mitoitus ja asuminen, 4. Liikenne ja liikkuminen, 5. Työ ja palvelut. Kilpailuohjelmassa tavoitteita avaavat suunnitteluohjeet, joissa tavoitteiden sisältöjä on avattu tavoitelauseita pidemmin.

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi esitetyt Fazerila-Santamalmien alueen kilpailuohjelman tavoitteet ovat:

Yleiset periaatteet

- Luodaan uusi toiminnallisesti ja asumisen mahdollisuuksiltaan monipuolinen kaupunkimainen ympäristö, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, monipuoliset palvelut ja vehreys.
- Turvataan lähialueen tuotannon edellytykset. Vahvistetaan alueen vetovoimaa esimerkiksi liittämällä Fazerin vierailukeskus toiminnalliseksi osaksi suunnittelualueen keskusta.
- Hyödynnetään alueen arvoja ja ominaispiirteitä, kuten maastonmuotoja, uuden rakentamisessa ja säilytetään puustoa alueen sisäisissä viherratkaisuissa.
- Keskitytään laatuun ja viihtyisään asuinympäristöön. Luodaan kestävä ja kaunista ympäristöä, tuodaan rakentamiseen niin uusia kuin vanhojakin korkealuokkaisia tekniikoita.
- Luodaan muuntojoustavia tiloja ja ratkaisuja, jotka helpottavat asukkaiden arkea.
- Luodaan kokonaisratkaisu, joka on taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiskelpoinen.
- Suunnittelualueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kokonaisuus.

Alueen brändi

- Luodaan laadukasta uutta ratikkakaupunkia, joka huomioi erityisesti kiertotalouden, ekologisuuden ja vähähiilisuuden sekä resurssiviisauden sisältäen mm. vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan.



- Tuodaan esille alueen rikasta historiaa lähialueiden kartanoista nykyisiin Fazerin tehtaisiin ja ammennetaan sieltä ideoita uudelle asuin- ja työpaikka-alueelle.
- Luodaan vehreää kaupunkia, joka kannustaa ulkoiluun.
- Luodaan uudelle asuinalueelle kylämaistä tunnelmaa kaupunkimaisessa ympäristössä, joka tukee yhteisöllisyyden kasvua ja kohtaamispaikkojen muodostumista.
- Ideoidaan alueen uutta nimitystä alueen historiaan ja toimintoihin liittyen.

Kaupunkikuva, -rakenne, mitoitus ja asuminen

- Luodaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, kuitenkin keskittäen tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen lähelle Fazerintietä ja väljentäen ja madaltaen Kuussiltaan ja lähivirkistysalueelle mentäessä. Alueelle rakentuu pääosin 4-kerroksisia rakennuksia, mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.
- Uuden asuinalueen mitoituksessa tulee huomioida sijoittuminen ratikan linjan varrelle ja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.
- Tutkitaan 90 000–130 000 kem² sijoittamista alueelle. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, tarkastella tämän rakennusoikeuden määrän sopivuutta alueelle ja antaa näkemys hyvästä rakennusoikeuden määrästä alueelle sen reunaehdot ja uuden alueen laadulle asetetut kriteerit huomioon ottaen. Laadulla tarkoitetaan tässä, mitä toisaalla tavoitteissa on jo määriteltä, alueen viihtyisyyttä, vetovoimaisuutta sekä asumisen monipuolisuutta, joilla pyritään ensisijaisesti ehkäisemään alueellista eriytymistä.
- Varmistetaan asumisen monipuolisuus eri kokoisille asutokunnille ja eri elämänvaiheille. Sekoitetaan asuntotyyppejä. Alueella on tarjolla rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä kooltaan erilaisia asuntoja.
- Varataan tilaa kivijalkaliiketoilille hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä ja näkyville paikoille.
- Mahdollistetaan yhteisöllisten ja yhteiskäyttötilojen rakentuminen ja kohtaamispaikkojen muodostuminen.
- Suunnitellaan kaupunkia luonnon monimuotoisuutta tukevalla tavalla. Olemassa olevaa luontoa säilytetään ja luontoarvot turvataan ja hyödynnetään kaupunkirakenteessa. Luontoa ja paikan lähtökohtia hyödynnetään kohtaamispaikkojen luonnissa sekä monihyötyisen kaupunkivihreän kehittämisessä. Tuodaan luontoa lähelle esimerkiksi viherkattojen, -seinien sekä hulevesipainanteiden kautta. Suositetaan maanvaraisia pihoja.
- Suojellaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja mahdollistetaan viitasammakkojen kulkuyhteys Metsätien pohjoispuoleiselle alueelle.
- Hulevesiä ohjataan kaupunkitiloja rikastuttaviksi elementeiksi sekä tukemaan luontopohjaisia ratkaisuja. Puhtaita hulevesiä imeytetään ja läpäisevää pintaa säilytetään.

Liikenne ja liikkuminen



- Rauhoitetaan alueen sisäiset osat, keskitetään liikenne pääväylien läheisyyteen. Huomioidaan kuitenkin autopaikkojen läheisyys ja saavutettavuus asunnoilta sekä huolto-, muutto- ja palveluliikenne.
- Huomioidaan Fazerin tehtaiden vaatima raskasliikenne sekä muu kulkeminen osana suunnittelua, myös olemassa olevat virkistysreitit.
- Huomioidaan Vantaan ratikan katusuunnitelmat ja niissä esitetyt liikenteelliset ratkaisut. Huomioidaan ratikasta aiheutuvat tärinä ja äänet asuin- ja työpaikka-alueiden suunnittelussa.
- Luodaan vehreitä kevyen liikenteen väyliä ja turvataan suunnittelualueen sisäisten ja ulkopuolisten viher- ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus. Luodaan sujuvaa ja miellyttävää kävely-ympäristöä alueen sisälle.
- Keskitetään pysäköintiä ja suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia mahdollisuuksien mukaan ja integroidaan niihin muuta toimintaa mahdollisuuksien mukaan.
- Luodaan sujuvaa arkea, keskitetään keskeiset palvelut ja toiminnot hyvien liikenneyhteyksien ja varsinkin ratikkapysäkin läheisyyteen.
- Liikenteellisten ja liikenneverkon kokonaisratkaisujen pysäköintiratkaisut mukaan lukien tulee tukea alueen taloudellista toteutettavuutta.

Työ ja palvelut

- Varataan yleiskaavan A/TP-alueen maankäytön kerrosalasta 25 % muille toiminnoille kuin asumiselle ja kaupungin tuottamille palveluille. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, antaa näkemys alueelle soveltuvista toiminnoista alueen työpaikkakysyntä ja hyvä kaupunkirakenne ja aluekehitys huomioon ottaen.
- Huomioidaan kaavarungossa määritetty työpaikkojen sijoittumisen painottuminen.
- Kilpailuehdotuksessa esitettävien ratkaisujen tulee olla joustavia ja mahdollistavia, huomioiden muuttuvat palveluiden ja työpaikkojen kysyntätilanteet ja mahdollistaen erilaisia toimintoja.
- Tarkastellaan uusien työpaikkojen sijoittumista alueella. Tarkastellaan mahdollisuutta hakea synergiaetuja uusille toiminnoille ja työpaikoille jo alueella sijaitsevista työpaikoista ja toiminnoista. Tavoitellaan noin 200 uutta työpaikkaa alueelle.
- Luodaan melunkestäviä, miellyttäviä ja hyvin saavutettavia työpaikkaympäristöjä. Huomioidaan myös pienyrittäjät.
- Varaudutaan vähintään yhteen uuteen päiväkotiin ja aluetta palvelemaan päivittäistavarakauppaan.
- Huomioidaan olemassa olevien liikuntapalveluiden, esim. alueella sijaitsevan ulkoilureitin säilyminen ja uusien liikuntapalveluiden muodostuminen.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Fazerila-Santamalmi kilpailuohjelma liitteineen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelujohtaja tekemään tavoitteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia kilpailun tuomaristolta myöhemmin saatavien kommenttien pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton ja kristillisdemokraattien lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Fazerilan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisellä painoarvolla varmistaa luonnon monimuotoisuuden ja ekologisen verkoston säilyttäminen. Alueesta tulee tavoitella esimerkiksi luontopositiivisesta uudisrakentamisesta, joka osoittaa, että rakentaminen ja paikallisen luonnon säilyttäminen voivat kulkea rinnakkain. Liian tiivis rakentaminen alueella, joka rajautuu sekä Porvoon väylään että teollisuusalueisiin, aiheuttaa merkittävän riskin asuinalueen vetovoimaisuudelle. Jos rakentaminen ei ota riittävästi huomioon paikallisia luonto- ja virkistysarvoja, vaarana on, että kilpailualue ei muodostu houkuttelevaksi, eikä enää palvele nykyisten asukkaiden hyvinvointia."

Merkittiin, että kristillisdemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Koska suunnittelualue sijaitsee osin Yleiskaavan 2020:n mukaisesti A-alueella, sitä sitoo määräys enintään kolmikerroksisista rakennuksista. Kristillisdemokraatit esittävät, että suunnittelukilpailussa tuodaan selkeästi esille Yleiskaavan määräys tästä asiasta."

Liitteet:

- Fazerila-Santamalmi kilpailuohjelma
- Liite 1: Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot
- Liite 2: Tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

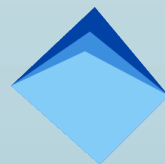
Lisätiedot:

johtava asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, p. 050 302 9028
aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



FAZERILA-
SANTAMALMIN ALUEEN
SUUNNITTELUKILPAILU
4-11/2025

KILPAILUOHJELMA



**Vantaa
Vanda**

Oy Karl Fazer Ab ja Vantaan kaupunki

Kilpailuohjelman taitto:
AFRY Ark Studio/ AFRY Finland Oy

SISÄLLYS

1.	Fazerila-Santamalmin alueen suunnittelukilpailu	s.4
2.	Kilpailutekniset tiedot	s. 5
2.1.	Kilpailun järjestäjä	s. 5
2.2.	Osallistumisoikeus ja kilpailusta ilmoittaminen	s. 5
2.3.	Palkinnot	s. 6
2.4.	Kilpailun kieli	s. 6
2.5.	Kilpailun organisaatio	s. 6
2.6.	Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen	s. 7
2.7.	Kilpailun aikataulu	s. 7
2.8.	Ohjelma-asiakirjojen luovutus	s. 7
2.9.	Ohjelma-asiakirjat / Kilpailuaineisto ja sen jakelu	s. 8
2.10.	Lisätietoaineistot	s. 8
2.11.	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisätiedot	s. 10
3.	Kilpailuehdotusten laadintaohjeet	s. 12
3.1.	Kilpailusalaisuus	s. 12
3.2.	Vaadittavat asiakirjat	s. 12
3.3.	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	s. 14
3.4.	Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus	s. 14
3.5.	Kilpailuehdotusten käyttöoikeus ja tekijänoikeudet	s. 14
4.	Kilpailuehdotusten arviointi	s. 16
4.1.	Arviointiperusteet	s. 16
4.2.	Kilpailun ratkeaminen ja tulosten julkistaminen	s. 16
4.3.	Kilpailun voittanut ehdotus jatkosuunnittelun ja kaavoituksen lähtökohtana	s. 17
5.	Liitteet	s. 18

1. FAZERILA-SANTAMALMIN ALUEEN SUUNNITTELUKILPAILU

Oy Karl Fazer Ab (myöhemmin Fazer) järjestää yhteistyössä Vantaan kaupungin (myöhemmin Kaupunki) kanssa suunnittelukilpailun Fazerila-Santamalmin alueella. Kilpailualue sijaitsee Fazerin tehtaiden välittömässä läheisyydessä tällä hetkellä pääosin rakentamattomalla maa-alueella. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Hakunilan keskustasta sekä 500–1500 m päässä lähimmistä asutuskeskuksista Vaaralasta ja Länsimäestä.

Kilpailulla etsitään suunnittelualueelle kaupunkirakenteellinen- ja kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmotetaan alueelle tulevat toiminnot. Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda alueesta ekologisesti kestävä ja joukkoliikenteeseen tiivistä liittyvä uusi monipuolinen ja vihreä kaupunginosakokonaisuus. Alue sijaitsee Vantaan ratikan ja yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeellä. Fazerin ja kaupungin tavoitteena on, että kilpailualueelle laaditaan jatkosuunnitelmat kilpailun tulosten pohjalta yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen tekijän kanssa.

Suunnittelualueena Fazerila-Santamalmin alue on ainutlaatuinen; se sijaitsee kahden Suomen mittakaavassa merkittävän tehdasalueen; Fazerin ja Valion tehtaiden läheisyydessä. Lisäksi alueella sijaitsee merkittäviä luontoarvoja paikallisesta viitasammakkolammesta koko Uudenmaan mittakaavassa merkittävään Vanhankaupunginlahdesta Ojankoon ulottuvan ekologiseen käytävään.

Fazerila-Santamalmin alueen kehittäminen saa inspiraationsa alueen teollisuuskulttuurista, kilpailualueen luonnonarvoista ja maastonmuodoista, tulevasta Vantaan ratikasta, sekä Fazerin perheyriydestä, joka aloitti toimintansa alueella jo 1955.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ

Kilpailun järjestää Fazer yhteistyössä kaupungin kanssa.

2.2. OSALLISTUMISOIKEUS JA KILPAILUSTA ILMOITTAMINEN

Kilpailu on yksivaiheinen kutsukilpailu. Kilpailun järjestäjä on kutsunut kilpailuun neljä suunnittelutoimistoa.

- Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- Inaro Oy
- L Arkkitehdit Oy

Osallistujalta tai osallistujaryhmän joltain jäseneltä edellytetään oikeutta harjoittaa arkkitehdin ammattia omassa maassaan. Kilpailijoiden toivotaan muodostavan monialaisia asiantuntijaryhmiä, joissa mukana on mm. maisemasuunnittelun sekä arvokkaiden rakennettujen ja maisemallisten kulttuuriympäristöjen sekä suunnitelmien toiminnallisuuden ja teknistaloudellisuuden asiantuntemusta. Osallistujat saavat tilata asiantuntija-apua alihankinnan kautta, mutta kilpailutoita ei saa kokonaisuudessaan toteuttaa alihankinnan kautta.

Työryhmässä päävastuullisena toimiva yritys voi jättää vain yhden osallistumishakemuksen. Työryhmään nimetyn arkkitehdin tulee olla ko. yrityksen palveluksessa. Työryhmään nimetty henkilö voi kuulua kyseissä kilpailuvaiheessa vain yhteen työryhmään.

Fazer tekee hankintasopimuksen jokaisen suunnittelutoimiston kanssa. Suunnittelusopimusten yhteydessä varmistetaan, että suunnittelutoimistot täyttävät mm. tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset sekä muutoinkin Fazerin hankintapolitiikan.

2.3. PALKINNOT

Kilpailun palkintoina jaetaan yhteensä 100.000 eur (alv 0 %). Kilpailun voittajan palkkio on 40.000 eur (alv 0 %). Palkitsematta jääneille suunnitteluryhmille maksetaan osallistumiskorvauksena 20.000 eur (alv 0 %). Palkkioiden maksamisen edellytyksenä on kilpailuohjelman noudattaminen ja kilpailuohjelmassa vaadittujen asiakirjojen palauttaminen. Tuomaristo voi halutessaan jakaa kunniainintoja. Palkinnot maksaa Fazer.

Fazerilla ja kaupungilla on oikeus käyttää kilpailutöitä alueen jatkosuunnitteluun ja kaavoituksen valmistelun pohjana. Kilpailun tulos ei sido Fazeria tai kaupunkia jatkotoimeksiintoon. Mahdollisista jatkotoimeksiannoista sovitaan erikseen. Tavoitteena on, että asemakaavan jatkosuunnittelua jatketaan voittaneen ehdotuksen tekijöiden kanssa.

2.4. KILPAILUN KIELI

Kilpailun kieli on suomi. Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

2.5. KILPAILUN ORGANISAATIO

Kilpailun tuomaristoon kuuluvat seuraavat jäsenet:

Kilpailun järjestäjän nimeäminä (4 kpl):

- Mika Salminen, Oy Karl Fazer Ab:n puolesta, tuomariston puheenjohtaja
- Miia Merenkoski, Oy Karl Fazer Ab:n puolesta
- Elina Sillanpää, Newsec Advisory Finland
- Janne Mäkelä, Newsec Advisory Finland

Vantaan kaupungin nimeäminä (4 kpl):

- Sampo Perttula, kaupunkisuunnittelujohtaja
- Laura Muukka, johtava maisema-arkkitehti, yleiskaavoitus
- Milja Halmkrona, Korson, Koivukylän ja Hakunilan aluearkkitehti
- Elisa Ranta, asumisasioiden päällikkö

Ulkopuolisia asiantuntijoita (2 kpl)

- Timo Meuronen, arkkitehti
- Jari Mäkimattila, arkkitehti

Kilpailun sihteerinä toimii Elizaveta Parkkonen, arkkitehti SAFA, projektipäällikkö AFRY ARK Studio.

Tuomaristo tulee kuulemaan Vantaan kaupungin asiantuntijaryhmää, johon kuuluvat muun muassa asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, maisema-arkkitehti Eeva Eitsi, ympäristösuunnittelija Ville Selonon, yleiskaava-arkkitehti Asta Tirkkonen, yleiskaava-arkkitehti Eeva-Maria Niemi, kaupunkikuva-arkkitehti Johanna Ojanlatva, erityisasiantuntija Mirka Järnefelt, Vantaan ratikan hankejohtaja Hannu Lehtikankare, liikenteen alueinsinööri Heikki Väänänen, suunnitteluinsinööri Antti Auvinen, ympäristösuunnittelija Jouni Ahtiainen. Tuomaristo voi tarpeen vaatiessa nimetä myös toisia asiantuntijoita arviointiryhmään.

Lisäksi tuomaristo on oikeutettu kuulemaan muita tarpeelliseksi näkemiään asiantuntijoita. Asiantuntijat eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun. Myöskään kilpailun sihteeri ei osallistu päätöksentekoon.

2.6. KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa.

Kilpailuohjelma liitteineen on kilpailun järjestäjien, tuomariston, ja Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä.

Kilpailuun eivät voi osallistua tuomariston jäsenet, asiantuntijat tai sihteeri eivätkä näiden yhtiökumppanit tai lähiomaiset. Myös sellaiset henkilöt ovat esteellisiä, jotka ovat osallistuneet kilpailuohjelman laadintaan tai muulla tavoin kilpailun järjestelyihin sellaisella tavalla, että näillä on siitä muihin verrattuna selvää etua. Suunnittelutoimistot voivat kuitenkin käyttää sihteerin kanssa samassa yrityksessä olevia asiantuntijapalveluita, esimerkiksi liikenne- ja maisemasuunnittelua.

2.7. KILPAILUN AIKATAULU

Kilpailun aikataulu on seuraava (kellonajat Suomen aikaa / UTC +2):

15.4.2025	Kilpailu käynnistyy. Kilpailuohjelman lähettäminen kutsutuille suunnittelutoimistoille.
28.4.2025	klo 14 - 16.30 esittelyseminaari. Karl Fazer -sali, Fazerila.
7.5.2025	Kysymysten jättö
28.5.2025	mennessä Tuomariston vastaukset kysymyksiin
24.9.2025	klo 12.00 Kilpailuehdotusten sisäänjättö
10/2025	Ehdotukset nähtävillä ja kuntalaisten kommentoitavana kaupungin verkkosivuilla (2 viikkoa)
10-11/2025	Kilpailun tulosten julkistus

2.8. OHJELMA-ASIAKIRJOJEN LUOVUTUS

Kilpailuohjelma liitteineen toimitetaan kilpailijoille tiedostoportaalin kautta. Kilpailusihteeri toimittaa osallistujille työryhmäkohtaisen palautuslinkin.

Kilpailuun osallistuvilla on oikeus käyttää kilpailuaineistoa ainoastaan kilpailuehdotuksen laadintaan.

2.9. OHJELMA-ASIAKIRJAT/KILPAILUAINEISTO JA SEN JAKELU

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämän kilpailuohjelman lisäksi:

- a. Liite 1. Suunnittelualueen kuvaus
- b. Liite 2: Suunnittelukilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet
- c. Pohjakartta, johon on merkitty kilpailualueen ja tarkastelualueen rajaukset (pdf, dwg)
- d. Ajantasa-asetusaavaote kilpailualueen kohdalta lähiympäristöineen (pdf, dwg)
- e. Vantaan ratikan kaavarungon ote kilpailualueen kohdalta lähiympäristöineen (pdf, dwg)
- f. Ratikan katusuunnitelmat (pdf, dwg)
- g. Suojeltavat ja säästettävät alueet (pdf, shape, dwg)
- h. Yleiskaavaote kilpailualueen kohdalta lähiympäristöineen (pdf, dwg)
- i. Ote Vantaan ratikan kiinteistötaloudellisesta analyysistä (pdf)
- j. Teknisen huollon verkostot (pdf, dwg)
- k. Valokuvia alueelta ja sen ympäristöstä
- l. 3D-malli kilpailualueesta ja sen lähiympäristöstä
- m. Avainluvut (tilastolomake)

2.10. LISÄTIETOAINEISTOT

Oheiseen listaan on koottu verkko-osoitteita, joiden takaa löytyy alueeseen liittyvää lisätietoa.

TAUSTATIETOA VANTAASTA:

- Vantaan kaupungin karttapalvelu (sisältää mm. ilmakuvia alueesta): <https://kartta.vantaa.fi/>
- Vantaan väestö: <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/tilasto-ja-tutkimusjulkaisut>
- Vantaan valtuustokauden strategia 2022-2025: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20kaupunkistrategia%202022-2025.pdf>
- Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset: <https://www.vantaa.fi/fi/vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset#:~:text=Maa%2D%20ja%20asuntopoliittiset%20linjaukset%20mahdollistavat,asuntopoliittikka%2C%20jolla%20ohjataan%20kaupungin%20kasvua>
- Arkkitehtuuriohjelma: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/asetusaavoitus/arkkitehtuuriohjelma>
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ekologiset-verkostot-2023.pdf>
- Viherrakenteen kehityskuva: [Viherrakenteen-kehityskuva-kala15052024-poydalla.pdf](#)
- Vantaan ekologiset verkostot: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ekologiset-verkostot-2023.pdf>

KAAVA-ASIAKIRJAT:

- Maakuntakaava: <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa->

kaava-2050/

- Vantaan yleiskaava 2020 aineistot: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-yleiskaava-2020>
- Vantaan yleiskaavan kaavataloudellinen selvitys: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-yleiskaava-kaavatalousselvitys-27052024_2.pdf
- Yleiskaava 2020 kaupan vaikutusten arviointi: [Yleiskaava-2020-Kaupan-vaikutusten-arvioinnin-paivitysliite.pdf](#)
- Vantaan ratikan asemakaavat: <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaan-ratikka-etelainen-vaarala-ja-pohjoinen-lansimaki>
- Vantaan ratikan kaavarunkoaineistot: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-ratikan-kaavarunko>
- Alueella muut vireillä olevat kaavat:
 - o [Vantaan ratikka: eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki](#)
 - o [Vantaan ratikka: Länsimäentie](#)

SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA MUUT SUUNNITELMAT:

- Viitasammakko raportti, viitasammakoille suojeltaviksi jätettävät alueet ja näiden huomiointi (toimitetaan erikseen)
- Fazerila-Santamalmi tehdasalueen toimintojen meluselvitys, A-insinöörit (toimitetaan erikseen)
- Fazer-Vantaa hajumallinnus, A-insinöörit (toimitetaan erikseen)
- Fazerila-Santamalmi suunnittelukilpailu_liikenne, FCG Liikenne (toimitetaan erikseen)
- Arvio Fazerin tehtaan ammoniakkin käytön turvallisuudesta, Sweco Finland Oy (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys, 2015. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy (toimitetaan erikseen)
- Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys. Ramboll Finland Oy 5.4.2023. (toimitetaan erikseen)
- Ratikan katusuunnitelmat suunnittelualueelta (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan pohjavesitarkkailun vuosiraportti 2023 (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan pohjavesitarkkailun väliraportti 1/2024 (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 2015 (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan pohjavesialueen hydrogeologia LuK (toimitetaan erikseen)
- Fazerilan pohjavesialueen suoja-aluesuunnitelma (toimitetaan erikseen)

VANTAAN RATIKAN AINEISTOJA:

- Vantaan ratikka: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kadut-ja-liikenne/vantaan-ratikka/vantaan-ratikan-selvityksia-ja-aineistoja>
- Ratikan kiinteistötaloudellinen analyysi: [Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi](#)
- Ratikan kaavarungon liikennelaki (toimitetaan erikseen)
- Vantaan ratikan meluselvitysraportti: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikka-meluselvitysraportti-2023.pdf>
- Vaaralan pohjavesivaikutukset: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vaaralan%20raitiotien%20ja%20Varikon%20pohjavesivaikutusten%20arviointi-21032022.pdf>

MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET:

- Vantaan kulttuurimaisemaselvitys: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Yleiskaava%202007-Kulttuurimaisemaselvitys.pdf>
- Yhteisölliset ikäystävälliset kylät -hankkeen loppuraportti: <https://vakehyva.fi/fi/hankkeet/hanke/yhteisollisyytta-edistavat-ikaystavalliset-kylat-hanke>
- Luontoselvitys: Länsimäki-Kuussillan alueen luontoselvitys: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-kaavarunkoalueen-luontoselvitykset-2020-2021.pdf>
- Vihertehokkuus Vantaalla: <https://kaupunkitilaohje.vantaa.fi/fi/viheralueet-ja-kasvillisuus/vihertehokkuus-ja-kasvikatot>
- Hulevesiohjelma: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-hulevesiohjelma-2023.pdf>
- Vantaan metsäsuunnitelma: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/metsanhoito>
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_0.pdf
- Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma: <https://kaupunkitilaohje.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ulkoilureittien-tavoitesuunnitelma-2021.pdf>
- Vantaan viheralueiden palveluverkko 2023-32: <https://kaupunkitilaohje.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-viheralueiden-palveluverkko-2023-2032.pdf>
- Vaaranalanmet puisto- ja liikunta-alue-suunnitelma: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/metsanhoito>
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma: [Luontoselvitys](#)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma, Ramboll 5/2022: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/986581-1088712-233200%20Vantaan%20liito-oravan%20suoje-lusuunnitelma%20%28Ramboll%20Finland%20Oy%2C%2026.5.2022%29.pdf>
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2022: [Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys](#)

MITOITUSOHJEET:

- Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohje: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Asuntoalueiden%20pys%C3%A4k%C3%B6innin%20mitoitushje%202018.pdf>
- Päiväkotien mitoitusohje (toimitetaan erikseen)
- Toimisto- ja liiketilojen pysäköintinormi (toimitetaan erikseen)

2.11. KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET JA LISÄTIEDOT

Kilpailun esittelyseminaari järjestetään 28.4. klo 14 - 16.30 (Suomen aikaa / UTC +2) Fazerilan tiloissa, osoitteessa Fazerintie 6, Vantaa. Esittelyseminaariin kutsutaan kilpailun osallistujat (kaksi henkilöä jokaisesta suunnitteluryhmästä).

Mahdolliset kilpailuun liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee toimittaa sähköpostitse 7. 5.2025 mennessä kilpailusihteerille osoitteeseen fazerila-kilpailusihteer@afry.com

Kilpailijoiden kysymykset käsitellään anonyymeinä kilpailun tuomariston kokouksessa. Vastaukset toimitetaan kaikille osallistujille kootusti 28.5.2025 mennessä.

3. KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

3.1. KILPAILUSALAISUUS

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava kilpailijan valitsemalla nimimerkillä. Lisäksi tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki. Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilyttämisestä kilpailutöiden käsittelyssä niin, etteivät kilpailutöiden tekijätiedot tule tuomariston tietoon. Kilpailijan tulee varmistaa, ettei tiedostojen metatietoihin (properties) tallennu tekijän nimeä tms. tietoja.

Kilpailuehdotusten mukana toimitetaan erillinen nimikuoritiedosto (pdf, tulostuskoko A4). Kilpailusihteeri tulostaa tiedoston ja sulkee sen ehdotuksen nimimerkillä varustettuun kirjekuoreen, joka avataan tuomariston päätettyä kilpailun ratkaisun.

Nimikuoritiedoston tulee sisältää seuraavat tiedot:

- ☐ Ehdotuksen nimimerkki
- ☐ Kilpailuehdotuksen laatineiden suunnittelijoiden ja avustajien nimet
- ☐ Yrityksen nimi
- ☐ Yhteyshenkilön yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite)
- ☐ Tekijänoikeuden haltijan nimi

3.2. VAADITTAVAT ASIAKIRJAT

Kilpailuehdotusten tulee täyttää kilpailuohjelmassa esitetyt vaatimukset. Kilpailuehdotukset toimitetaan arviointiin sähköisessä muodossa.

Kaikki tiedostot on varustettava nimimerkillä ja niistä on poistettava kaikki tekijätahoon ja työryhmän henkilöihin liittyvät tunnistetiedot.

3.2.1 PIIRUSTUSASIAKIRJAT

Kilpailuehdotus palautetaan yhtenä tai useampana PDF-tiedostona, joka sisältää enintään 5 kpl vaakasuuntaista, A1-kokoon (594 x 841 mm) tulostuvaa kuvaplastia.

Tiedostojen tarkkuus on 300 dpi ja maksimikoko 50 Mt/tiedosto.

PLANSSEILLA TULEE ESITTÄÄ AINAKIN SEURAAVA SISÄLTÖ:

1. Kokonaissuunnitelma 1:2000

Koko alueen kattava suunnitelma tasohavainnekuvana. Kokonaissuunnitelmassa esitetään seuraavat asiat:

- kilpailualueen raja
- liittyminen maisemaan ja kaupunkiympäristöön
- julkiset viheralueet ja ulkotilat sekä ulkoilureitit
- suojellut alueet
- liikenteen ja liikkumiseen järjestelyt, pysäköinti, kytkeytyminen ympäröivään liikenneverkkoon
- korttelit tai rakennuskohteet kerrosalatietoineen, kerroslukuineen ja käyttötarkoituksineen
- rakennukset kevyesti varjostettuna ja valokulmalla 45 astetta lounaasta.

2. Vähintään yksi alueleikkaus koko alueesta 1:2500

Alueleikkauksessa on esitettävä maastonmuotojen huomioiminen suunnitelmassa.

3. Tyypikorttelit 1:500

Kilpailijan valitseman, kokonaisidean kannalta tärkeän tai tyypillisen kohdan asemapiirros 1:500, aluepoikkileikkaus ja aluejulkisivu. Asemapiirroksessa tulee näkyä asuntokortteleita ja julkisia ulkotiloja. (Valitun osa-alueen raja tulee merkitä kokonaissuunnitelmaan. Aluepoikkileikkauksen ja aluejulkisivun kohdat tulee merkitä asemapiirroksen).

4. Kaavio esimerkkikorttelin asumisratkaisusta

Kaaviossa voi esittää korttelin sisäiset rakennustyyppiä tai rakennuksen sisäiset asuntotyyppijakaumat.

5. Havainnekuvat (vähintään 3 kpl)

Ehdotukseen tulee sisältyä ainakin:

- kaksi katunäkymää nähtynä jalankulkijan katselukorkeudelta, toinen ehdotuksen kannalta oleelliselta kohdalla alueen sisältä ja toinen Fazerintien varrelta.
- ilmaperspektiivikuva, joka kattaa koko alueen (kuvakulman ja rajauksen tulee olla samat kuin lähtömateriaalin Ilmakuva1.jpg -kuvassa; kilpailija voi valita, istuttaako suunnitelman valokuvaan vai onko koko havainnekuva kilpailijan tuottama)

6. Kaaviot

Esitykseen tulee sisältyä kaavio alueen toteutuksen vaihteistamisesta.

Lisäksi kilpailija voi esittää plansseilla muuta ratkaisua havainnollistavaa aineistoa, kuten kaavion alueen toiminnallisesta kokonaisuudesta.

7. Suunnitelmaselostus

Suunnitelmaselostuksessa kuvataan sanallisesti kilpailuehdotuksen kokonaisidea, kilpailuehdotuksessa esitetyn kaupunkirakenteellisen ratkaisun, viher- ja virkistysympäristön sekä liikkumisverkon pääpiirteet sekä toiminnallisen ratkaisun periaatteet. Selostuksen tulee sisältää myös kuvaus siitä, miten suunnitteluratkaisussa on otettu huomioon kestävyys ja resurssiviisauden näkökulmat. Selostusteksti sijoitetaan osaksi plansseja sekä toimitetaan

erillisenä A4-kokoon tulostuvana tekstisivuna tai -sivuina. Selostuksen pituus on enintään kaksi A4-sivua.

3.2.2 SUUNNITELMASELOSTUS ERILLISENÄ TIEDOSTONA

Selostusteksti sijoitetaan osaksi plansseja sekä toimitetaan erillisenä A4-kokoon tulostuvana tekstisivuna tai -sivuina. Selostuksen pituus on enintään kaksi A4-sivua.

3.2.3 TILASTOLOMAKE

Tilastolomakkeella esitetään kilpailuehdotuksen tunnusluvut, joihin lukeutuvat muun muassa kilpailuehdotuksen maankäytön pinta-alat, rakennusoikeuden määrä käyttötarkoituksittain ja kokonaisuutena, asukkaiden ja työpaikkojen määrät sekä pysäköintipaikkojen mitoitus. Osan tunnusluvuista lomake laskee automaattisesti kilpailijan antamien tietojen perusteella.

3.3. KILPILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ

Kilpailuehdotukset tulee jättää sähköisessä muodossa erikseen ilmoitettavaan, kilpailusalaisuuden puitteissa salattuna käsiteltävään kilpailuportaaliin keskiviikkoon 24.9.2025 klo 12 (Suomen aikaa / UTC +2) mennessä. Kilpailijan on tiedostoja ladatessa syytä huomioida latauksen vaatima aika. Myöhästyneitä tai puutteellisia ehdotuksia ei huomioida. Kilpailijoita pyydetään säästämään alkuperäiset kilpailuehdotustiedostot.

3.4. KILPILUEHDOTUSTEN VAKUUTTAMINEN JA PALAUTUS

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta. Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

3.5. KILPILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS JA TEKIJÄNOIKEUDET

Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus palkittuihin ja lunastettuihin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. Kilpailun järjestäjillä ja mahdollisen jatkotoimeksiannon saaneella voittajalla on oikeus käyttää palkittuja kilpailutöitä alueen jatkosuunnittelun ja kaavoituksen valmistelun pohjana. Kilpailun tulos ei sido kilpailun järjestäjiä jatkotoimeksiantoon, vaan mahdollisista suunnitelmien tarkentamisen toimeksiannoista sovitaan erikseen. Päätöksen viitesuunnitelman jatkosuunnittelusta ja työn sisällöstä tekee kilpailun järjestäjä yhdessä Vantaan kaupungin kanssa.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus julkaista kilpailuehdotusten aiheita ja materiaalia korvauksetta. Kilpailun tuloksen ratkettua julkaisujen yhteydessä mainitaan aina kyseisen ehdotuksen tekijä.

4. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Vantaan kaupunki asettaa kilpailuun saadut ehdotukset avoimesti nähtäville kahden viikon ajaksi lokakuussa 2025, jolloin niistä pyydetään yleisön kommentit. Nähtäville asettamisen ajankohdasta ilmoitetaan erikseen myöhemmin. Lisäksi kilpailun tuomaristo arvioi kilpailuehdotukset. Kilpailun järjestäjät voivat pyytää suunnitelmaehdotuksista lausuntoa tai arviota ulkopuolisilta riippumattomilta asiantuntijoilta. Ulkopuoliset arviot ja lausunnot eivät sido tuomaristoa.

Saapuneiden ehdotusten nimimerkit ja kilpailutyöt julkaistaan kilpailun verkkosivuilla <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/fazerilaan-uusi-asuin-ja-tyopaikka-alue-lahipalveluineen>

4.1. ARVIOINTIPERUSTEET

Kilpailuehdotusten arvioinnin ja arvostelun perusteena on se, miten hyvin ne vastaavat tässä kilpailuohjelmassa kuvattuihin suunnittelutavoitteisiin. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota ehdotuksen arkkitehtonisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeaan tasoon, taloudelliseen toteutettavuuteen sekä vahvaan kokonaisnäkemykseen. Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu sekä esitettyjen ideoiden monipuolisuus ja innovatiivisuus on tärkeämpi kuin yksityiskohtien virheettömyys.

4.2. KILPAILUN RATKEAMINEN JA TULOSTEN JULKISTAMINEN

Kilpailun tulos julkaistaan arviolta loppuvuodesta 2025 palkintojenjakotilaisuudessa, jonka tarkka ajankohta ilmoitetaan myöhemmin. Tilaisuuden jälkeen tieto tuloksista sekä arviointipöytäkirja toimitetaan myös sähköpostitse kilpailun osallistujille ja järjestäjätahoille. Tulostiedot julkaistaan myös Vantaan kaupungin verkkosivuilla.

4.3. KILPAILUN VOITTANUT EHDOTUS JATKOSUUNNITTELUN JA KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHTANA

Tuomaristo esittää suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tulosten perusteella. Tavoitteena on, että kilpailualueen kaavoituksen kokonaisratkaisu pohjautuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Myös muissa palkituissa tai lunastetuissa kilpailuehdotuksissa esitettyjä ideoita voidaan käyttää.

Alueen asemakaavoitus on tavoitteena toteuttaa osa-alueittain ja vaiheittain siten, että alueen ensimmäiset asemakaavat voidaan laatia vuosina 2026-2028.

Asemakaavamuutosten valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen, eikä kaupunki sitoudu kaavoituksessa voittajatyön suunnitteluratkaisuun.

5. LIITTEET

Kilpailuohjelman liitteet, PDF-tiedostot

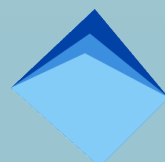
Liite 1. Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot

Liite 2. Suunnittelukilpailun tavoitteet ja suunnitteluohjeet

FAZERILA-SANTAMALMIN ALUEEN SUUNNITTELUKILPAILU

LIITE 1

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA REUNA-EHDOT



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYS

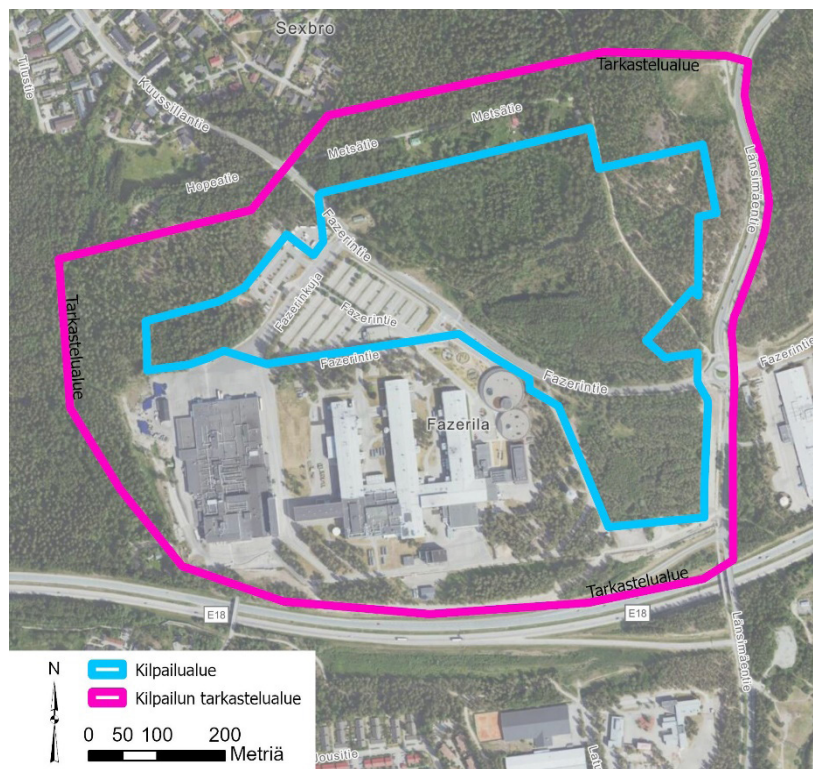
1.	<u>Kilpailualueen kuvaus</u>	s. 3
2.	<u>Historia ja maisema</u>	s. 5
3.	<u>Luonnonympäristö ja luontoarvot</u>	s. 7
3.1.	<u>Sammalet</u>	s. 9
3.2.	<u>Linnut</u>	s. 10
3.3.	<u>Lepakot</u>	s. 11
3.4.	<u>Viitasammakko</u>	s. 13
3.5.	<u>Liito-orava</u>	s. 15
3.6.	<u>Vesistöt ja vesitalous</u>	s. 16
3.7.	<u>Maaperä ja topografia</u>	s. 17
4.	<u>Rakennettu ympäristö</u>	s. 19
4.1.	<u>Tekniset verkostot</u>	s. 20
4.2.	<u>Kulttuuriympäristön arvot</u>	s. 21
5.	<u>Suunnittelutilanne</u>	s. 22
5.1.	<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</u>	s. 22
5.2.	<u>Maakuntakaava</u>	s. 22
5.3.	<u>Vantaan Yleiskaava 2020</u>	s. 23
5.4.	<u>Ratikan kaavarunko</u>	s. 24
5.5.	<u>Voimassa oleva asemakaava</u>	s. 26
5.6.	<u>Ratikan katusuunnitelmat</u>	s. 27
5.7.	<u>Muut vireillä olevat kaavat</u>	s. 28
6.	<u>Alueen tulevaisuutta ohjaavat kaupungin strategiat, ohjelmat ja ohjeet</u>	s. 29
6.1.	<u>Vantaan valtuustokauden strategia 2022–2025</u>	s. 29
6.2.	<u>Resurssiviisas Vantaa</u>	s. 30
6.3.	<u>Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA</u>	s. 31
6.4.	<u>Vihertehokkuus</u>	s. 32

1. KILPAILUALUEEN KUVAUS

Suunnittelukilpailualue sijaitsee Vantaalla Vaaralan kaupunginosassa n:o 93, Porvoonväylän läheisyydessä, Fazerintien itä- ja länsipuolella. Suunnittelukilpailualue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsämaata Fazerintien pohjois-itäpuolella ja rakentamatonta teollisuusaluetta ja pysäköintialuetta Fazerintien länsi- ja eteläpuolella. Kilpailualueen sijainti ja rajausta on esitetty kuvassa 2.

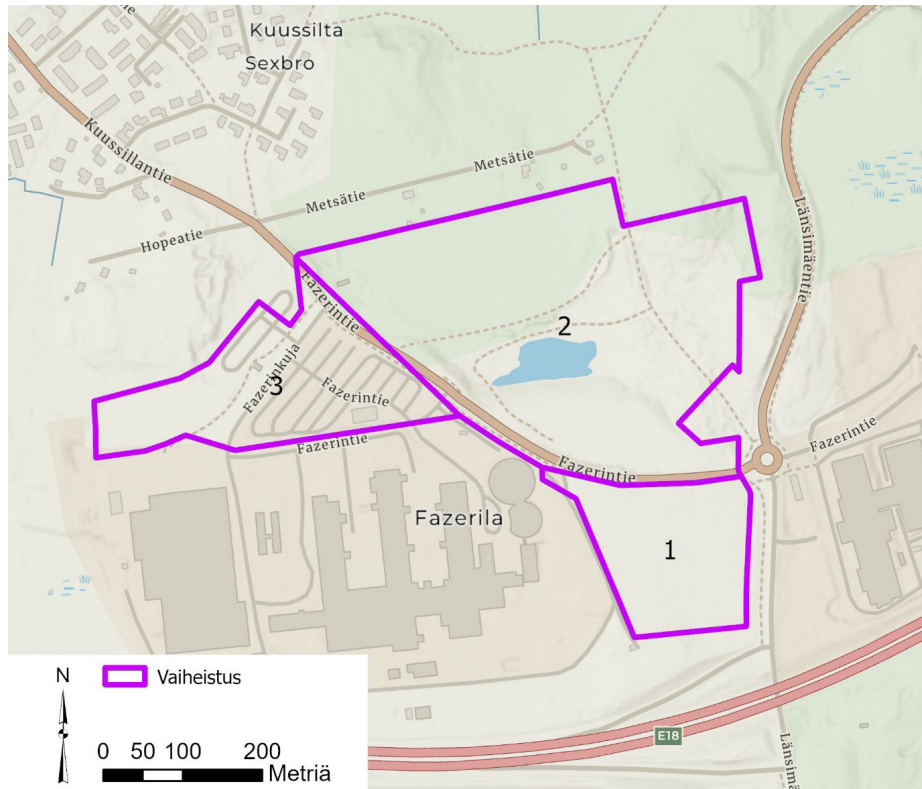


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kaupunkikartalla. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta sekä suunnittelualueen tarkastelualue.

Suunnittelualueen pohjoisosa (alue 2 Kuvassa 3) sekä itäosa (alue 1 Kuvassa 3) ovat valmiita kehitykselle saman tien. Fazerintien länsipuolella sijaitseva osa (alue 3 Kuvassa 3) suunnittelualueesta on tällä hetkellä Fazerin työntekijöiden pysäköintialuetta. Tämän alueen kehittämisaikataulu varmistuu tulevina vuosina ja siksi sen kehittäminen tulee suunnitella muista alueista riippumattomaksi. Tämän alueen autopaikat tulevat siirtymään muualle, todennäköisesti Porvoonväylän puoleiselle osalle kiinteistöä, ja näiden autopaikkojen korvaamista ei tarvitse huomioida osana suunnitteluratkaisua.



Kuva 3. Suunnittelualueen jakautuminen eri alueisiin.

Suunnittelualue on toiminut aikoinaan osittain soranottoalueena. Maaston korkeuserot ovat huomattavia ja paikoin on jyrkkiä rinteitä. Suunnittelukilpailualueella sijaitsee luonnonsuojelulla suojellun viitasammakon elinympäristö sekä lukuisia muita luontoarvoja, kuten lahojaviesammakon ydinalueita, lehtoa ja kausikosteikko. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Fazerintie on vanhana, 1700-luvulta peräisin olevana tielinjauksena rakennusperintökohde. Fazerin tehdasalue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, ja Fazerin konttori- ja tehdasrakennus sekä Fazerila Experience Visitor Center Vierailukeskus on merkitty rakennusperintökohteiksi.

Oy Karl Fazer Ab on toiminut Vantaan Vaaralassa jo vuodesta 1955. Pääkonttorin lisäksi alueella ovat makeis- ja keksitehdas, leipomo ja Fazer Experience -vierailukeskus, jossa vierailee vuosittain yli 250 000 kävijää. Vierailukeskuksessa on myös myymälä sekä Fazer Café. Fazer kehittää ja elävöittää tehdasaluettaan jatkuvasti. Fazerin tavoitteena on turvata oma toimintansa alueella sekä elävöittää alueen toimintaa myös monipuolisella lisärakentamisella ympäristöönsä. Fazerin maa-alueet koostuvat Vaaralassa tehdasaluekokonaisuudesta sekä ympäröivästä muuhun käyttöön kehitettävistä aluekokonaisuuksista. Yhtiö työllistää Vantaalla yli 1200 henkilöä, ja henkilöstöä palvelee alueella myös oma päiväkot.

2. HISTORIA JA MAISEMA

Suunnittelualue muodostuu kolmesta hyvin selvästi toisistaan erottuvista osista. Alueen eteläosa on metsäistä tonttimaata vilkkaan liikenteen läheisyydessä, rajautuen Länsimäentiehen, Fazerintiehen sekä Fazerin tehdasalueeseen. Suunnittelualueen pohjoinen ja keskiosa on kumpuilevaa, laaksomaista rakentamatonta metsämaata ja soistumaa sekä avokalliota. Suunnittelualueen länsiosa on rakennettua pysäköintialuetta aivan vilkkaan tehdasalueen laitamilla. Suunnittelualueutta halkoo Fazerintie (kuva 3).

Alueen historia ulottuu jo 1700-luvulle, kun Kuussillantie-Fazerintie rakennettiin metsämaan halki. Kyseinen tielinjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana.



Kuva 4. Näkymä Fazerintieltä Fazerilän Vierailukeskukselle. Copyright: Alisa Kaukio, Vantaan kaupunki 24.7.2023.

Alueen ensimmäiset rakennukset ovat rakentuneet alueelle 1950-1960 -luvuilla. Alueella on saattanut sijaita myös Enkulla-nimisellä tilalla rakennuksia jo ennen 50-lukua nykyisen tehdasalueen rajamailla. Fazerin konttori- ja tehdasrakennus sekä osa Metsätien varren yksityisistä omakotitaloista ovat valmistuneet vuonna 1956. Suunnittelualueen läheisyydessä Fazerin kiinteistölle sijoittuvat seuraavat paikallisesti arvokkaat rakennusperintökohteet; Fazerilän konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) sekä Visitor Center (2016). Tehdas on valmistunut monessa osassa 1950–60 - luvuilla alkaen vuonna 1956 valmistuneesta keksitehtaasta. Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana. Suklaanruskealla klinkkerillä päällystetty konttoriosa sisääntulosta vasemmalle on valmistunut 1966 ja korkea viileävarasto vuonna 1982.

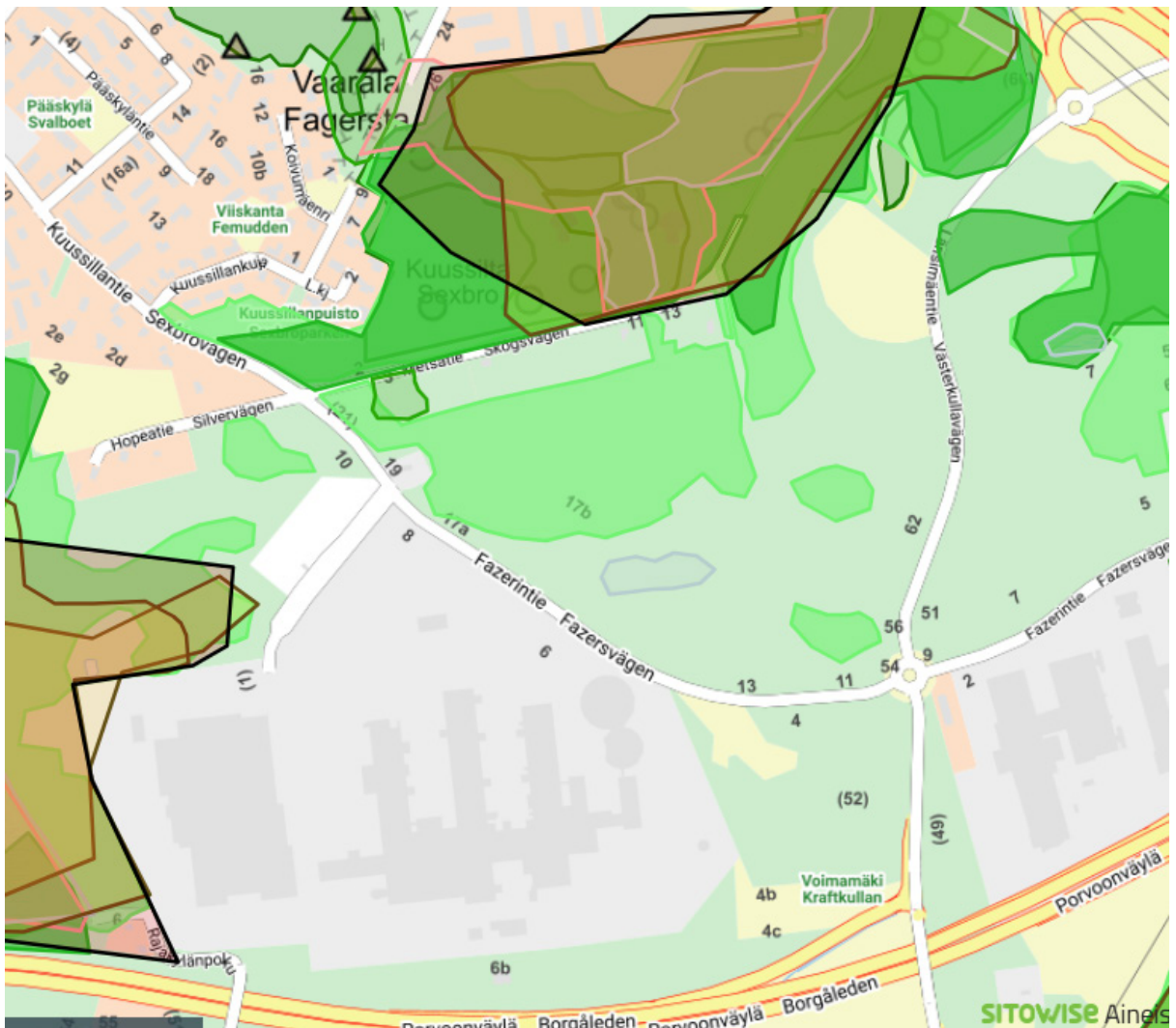


Kuva 5. Fazer Experience Visitor Center. Copyright: Sakari Manninen, Vantaan kaupunki 24.11.2016

Vanhojen karttojen perusteella suunnittelualuetta on käytetty soranottoalueena. Maalajit vaihtelevat täyttö- ja muokatuista alueista, hiekkaan, turpeeseen, silttiin ja saveen sekä kallioihin. Maisemarakenne on vaihteleva ja maastonmuodot ovat voimakkaita. Puoliavoin, tasainen laakson pohja lampineen ja kausikosteikkoineen on maisemallinen kohokohta alueella. Lisäksi alueella on paikoin komeaa männikköä sekä siirtolohkareita.

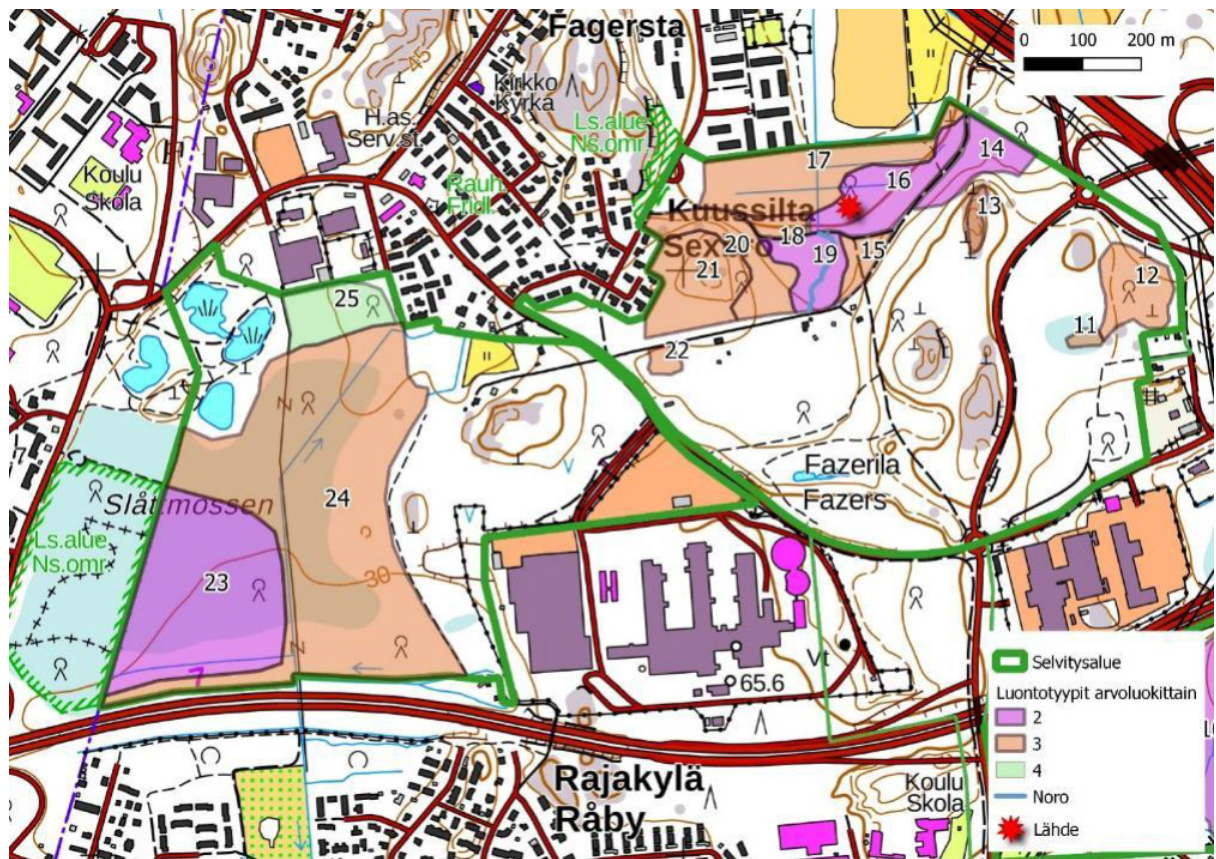
3. LUONNONYMPÄRISTÖ JA LUONTOARVOT

Luontoarvojen varjelu on merkittävä osa alueen suunnittelussa huomioon otettavista asioista. Fazerintien itäpuolen metsäalueella sijaitsee suojellun viitasammakon elinympäristö, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Viheryhteyksien ja ekologisen verkoston (metsäinen, avoin ja siniverkosto) jatkuvuus ja kytkeytyneisyys on turvattava alueen sisällä ja alueelta sen ulkopuolelle. Vantaan ekologistia verkostoja on tutkittu selvityksessä Vantaan ekologist verkostot (Vantaan kaupunki 2023).



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevat arvokkaat elinympäristöt; mm. lahakaviosammakon ydinalueita. Lähistöllä sijaitsee lisäksi arvokkaita eläinkohteita, kuten linnustoalueita. Lähde: Vantaan karttapalvelu 10.3.2025

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020. Suunnittelualue rajautuu selvitysten perusteella useaan luontoarvoltaan rikkaaseen alueeseen.



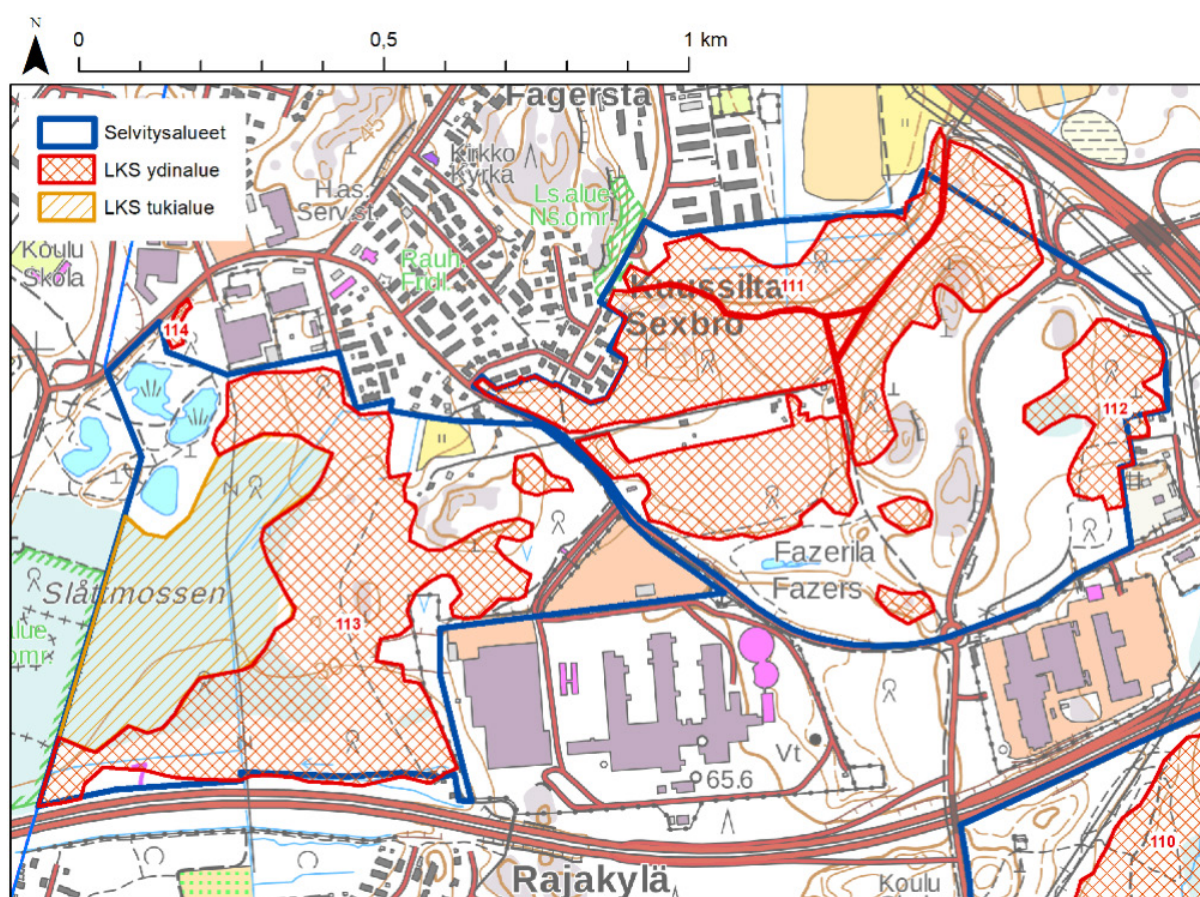
Kuva 7. Suunnittelualueen ja sen ympäristön luontotyyppirajaukset. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

Suunnittelualueelle sijoittuu suojellun viitasammakon elinympäristö, jota ei luonnonsuojelulain nojalla saa heikentää. Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä, alueelle kuitenkin sijoittuu kostea keskiravinteinen lehto, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi (NT) sekä tuore keskiravinteinen lehto, joka on valtakunnallisesti vaarantunut luontotyyppi (VU).

Suunnittelualue sijoittuu osin Kuussillan virkistysalueelle ja rajautuu Kuussillan ja Slåttmossenin virkistysalueisiin. Näiden kaikkien alueiden kautta kulkee sekä maakunnallisia että paikallisia ekologisia yhteyksiä.

3.1. SAMMALET

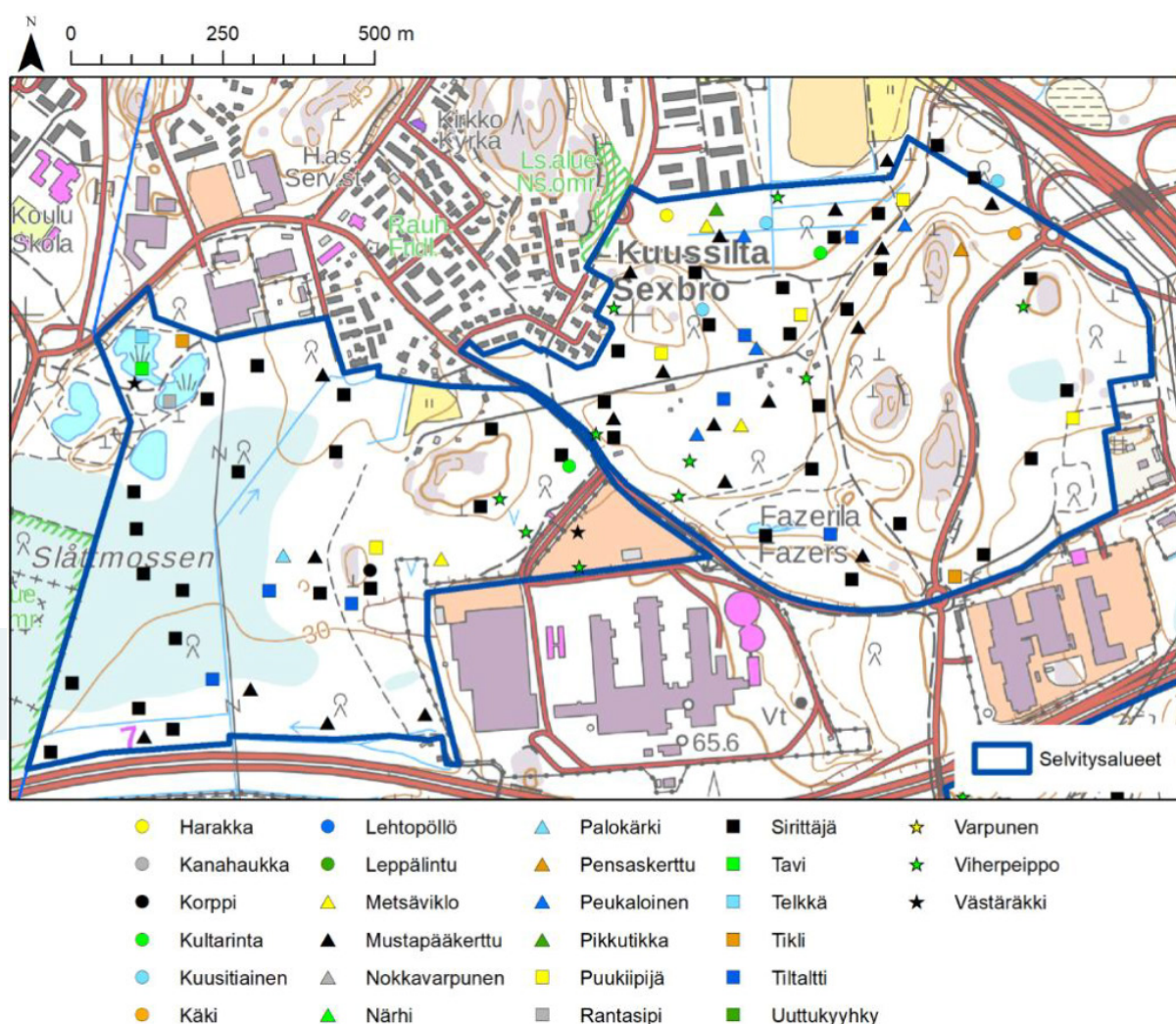
Alueelta suoritettua luontoselvityksen yhteydessä havaittiin lahopuujatkumolta (Faunatica 2021). Lahokaviosammalten havainnot painottuvat suunnittelualueen pohjoisosiin, Slåttmossenin ja Kuussillanpuiston alueelle sekä Länsimäentien pohjoisosaan. Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuu Kuussillan lahopuujatkumoon ydinalue (nro 111). Alueella riittää pohjoisrinteitä ja kosteita kuusivaltaisia soita ja suonreunuksia, joten lahopuujatkumo on monin paikoin täydellinen. Lähempänä Fazerilaa metsät ovat sekundäärisiä, mänty- ja lehtipuuvaltaisia eikä lahopuujatkumotakaan havaittu kuin parissa kosteammassa kuopassa. (Faunatican raportteja 38/2021) Fazerintien eteläpuolelle sijoittuu Slåttmossenin itäinen lahopuujatkumoon ydinalue (nro 113).



Kuva 8. Lahokaviosammalten ydinalueet suunnittelukilpailualueen läheisyydessä. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.2. LINNUT

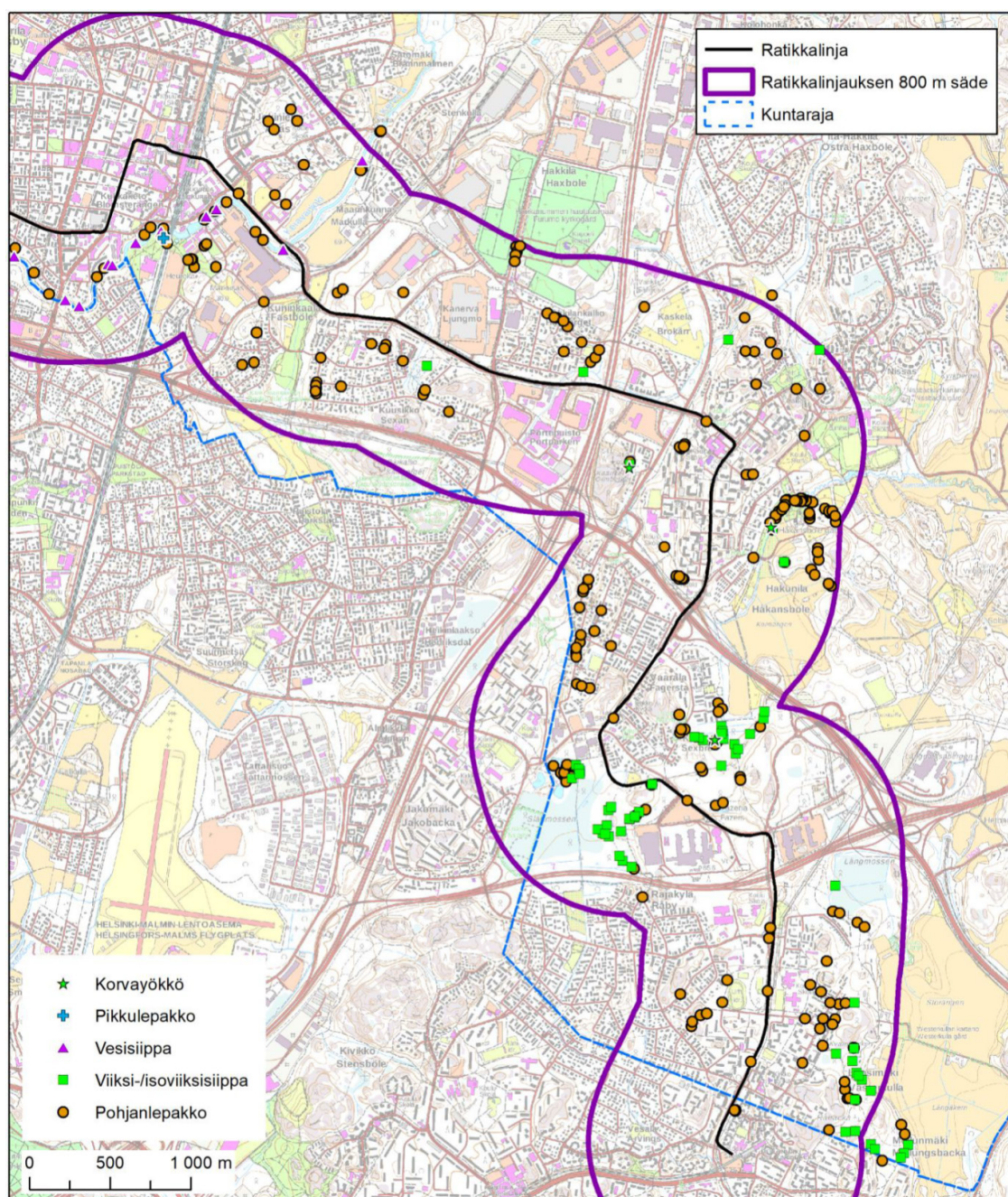
Vaaralan Kuussillan alueella pesii monimuotoinen ja runsaslukuinen linnusto. Erityisesti huomioitavien lajien osuus koko lintumäärästä on huomattava. Pesimäkaudella 2020 suunnittelualueelta tunnistettiin erittäin uhanalainen viherpeippo. Muita erityisesti huomioitavia lintulajeja alueella ovat tilitalti, mustapääkerttu, kultarinta, metsäviklo ja sirittäjä. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ei alueelta havaittu. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu osittain pesimälinnustolle arvokkaaksi arvotettu alue.



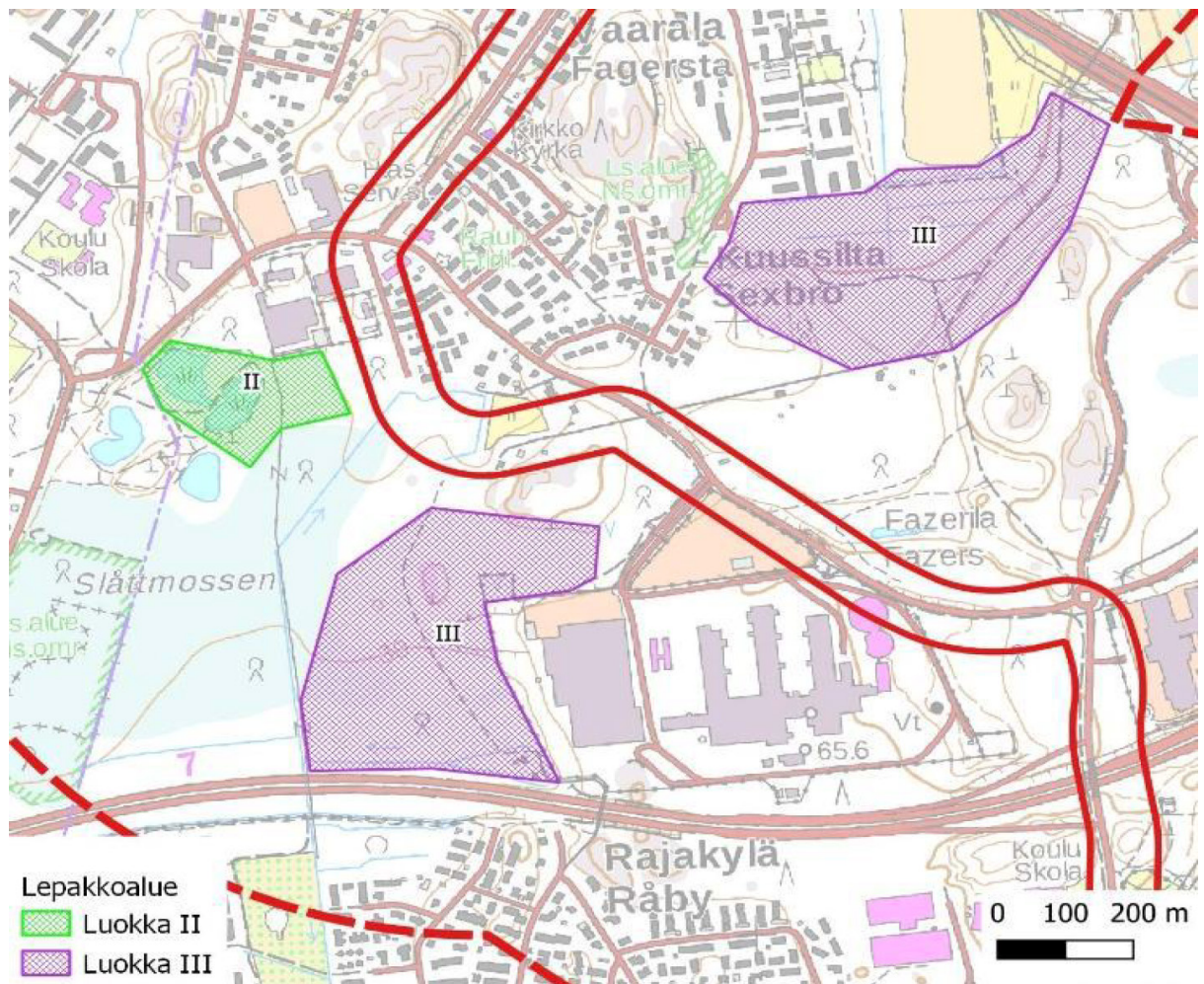
Kuva 9. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä havaitut pesivät linnut. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.3. LEPAKOT

Suunnittelualueelta tehtiin vuonna 2020 lukuisia havaintoja pohjanlepakosta ja aivan suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolelta viiksi-/isoviiksisiipasta. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan erittäin joustava laji. Viiksi- /isoviiksisiipat ovat vaateliaampia, jotka esiintyvät tyypillisesti metsissä. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu pieni osa lepakoiden elinympäristörajausta ja aivan suunnittelualueen pohjoispuolelta löytyy toinen luokkaan III luokiteltu lepakoiden elinympäristö. Luokkaan III kuuluvat alueet eivät ole luonnonsuojelulain mukaan säilytettäviä kohteita, vaan ne on suositeltava huomioida maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. (Faunatican raportteja 38/2021)



Kuva 10. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä tehtyt lepakkohavainnot. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021



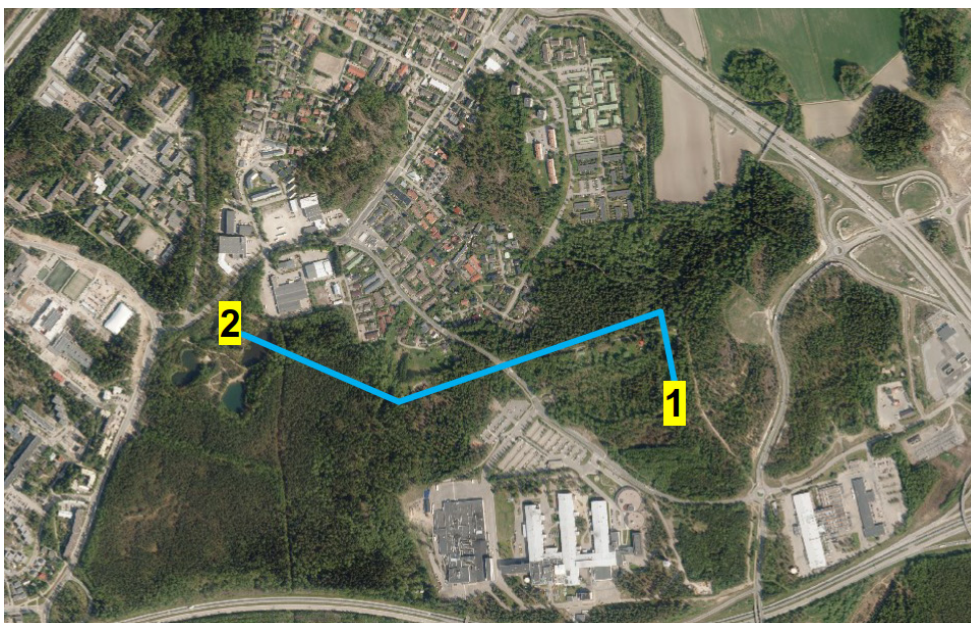
Kuva 11. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä tunnistetut lepakoille soveltuvien elinympäristöjen rajaukset. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.4. VIITASAMMAKKO

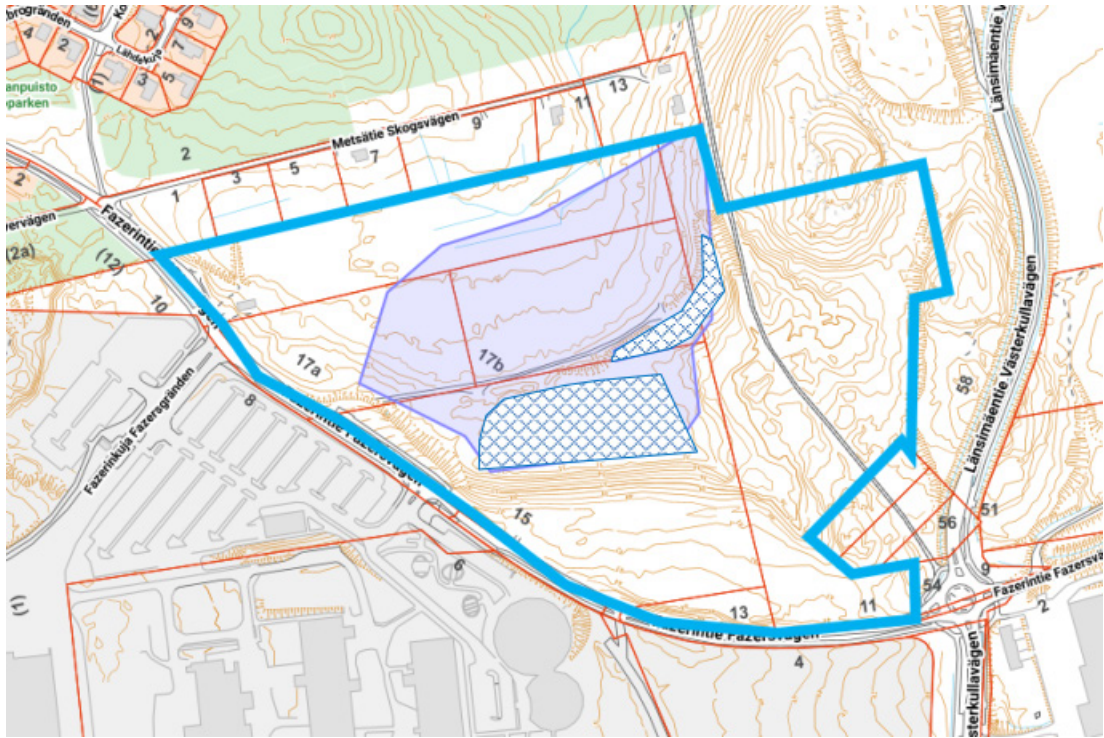
Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu lammikko, joka on todettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammikon ekologista tilaa ja yhtenäisyyttä, ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymisen lisäksi myös kulkuyhteydet. Tärkeä kulkuyhteys kulkee Metsätietä pitkin Vaaralan lammille. Tarkemmat rajaukset on esitetty viitasammakkoselvityksen raportissa (Faunatica 6.2024).



Kuva 12. Viitasammakkolammikko suunnittelualueen keskellä. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024



Kuva 13. Viitasammakon kulkureitit suunnittelualueelta Vaaralan lammille. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024

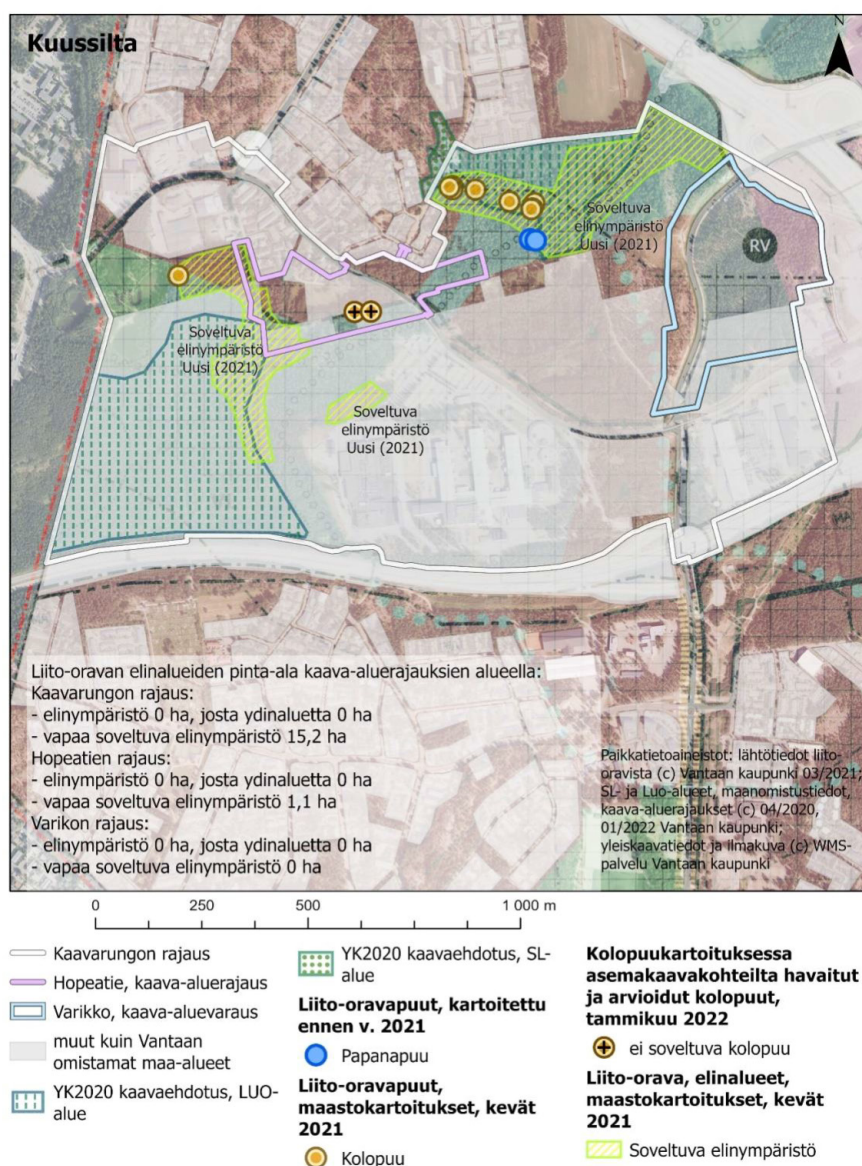


Kuva 14. Viitasammakkoselvityksen aluerajaus sekä selvityksessä tunnistetut Viitasammakon elinympäristö ja levähdyspaikat. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024

3.5. LIITO-ORAVA

Kuussillan alueelta on tehty liito-oravan papanahavaintoja vuosina 2020 ja 2021 aivan suunnittelualueen pohjoispuolella (Faunatican raportteja 38/2021). Kevään 2021 aikana Kuussillan liito-oravatilanne kartoitettiin kahteen kertaan kevään eri vaiheissa: huhti- ja toukokuussa. Liito-oravasta ei tuolloin tehty papanahavaintoja kummallakaan kartoituskäynnillä. Alueelta kuitenkin paikallistettiin liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita sekä useita kolopuita. Alue on kartoitettu uudestaan Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelman teon yhteydessä (Ramboll 2022).

Suunnittelualueelle osuu yksi pieni liito-oravan elinympäristöksi soveltuva alue, mutta varsinaiset pääalueet sijaitsevat suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella. Soveltuvat alueet sijoittuvat suurimmaksi osaksi alueille, jotka on Vantaan yleiskaavaehdotuksessa 2020 merkitty LUO-alueeksi. Vaaralan Kuussillan aluetta ei kevään 2021 selvitystulosten perusteella katsota liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se sellaiseksi osin soveltuu.

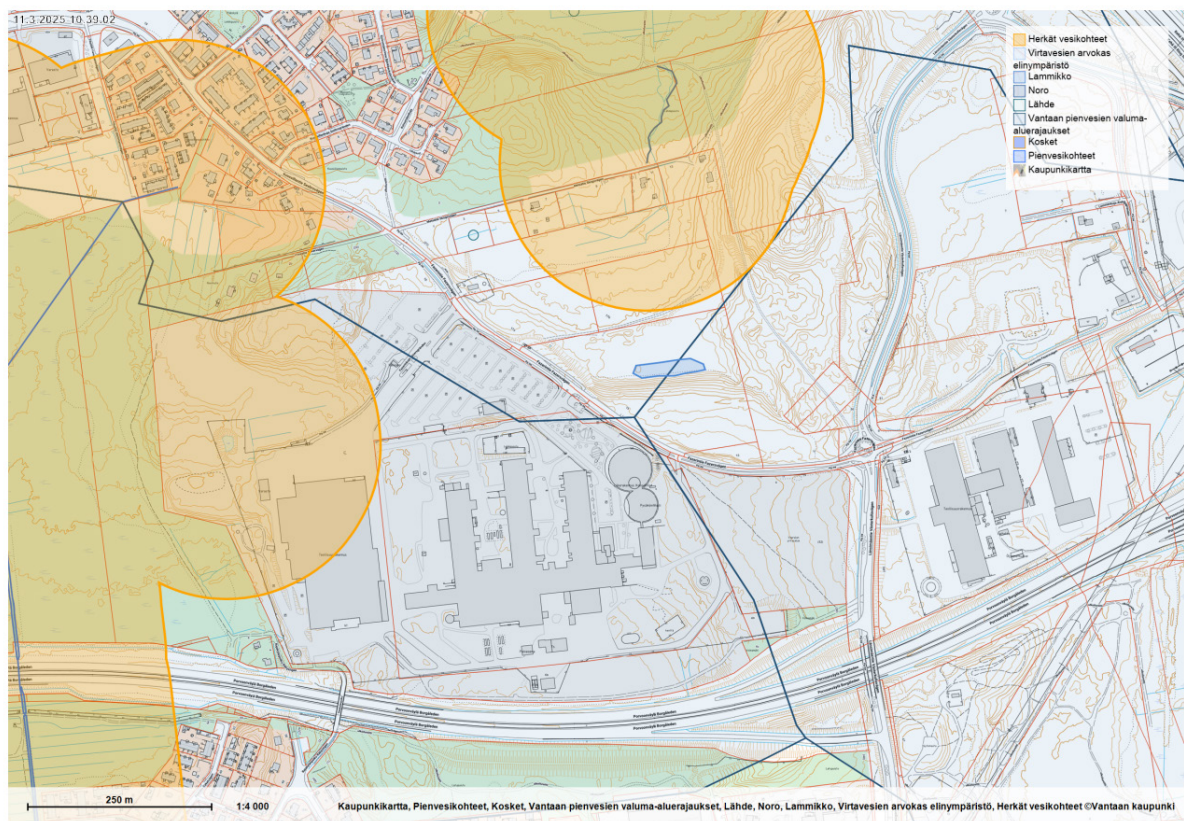


Kuva 15. Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt suunnittelualueen läheisyydessä. Lähde: Ramboll 5/2022

3.6. VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualue kuuluu Westerkullanojan, Kormuniitynojan sekä Kuussillanojan valuma-alueisiin. Nykyiset valuma-alueet ovat pääosin vettä läpäisevää maanpintaa. Suunnittelualueelle ulottuu herkän vesistökohteen 200 metrin bufferivyöhyke, jonka alueelta tulee huomioida, ettei haitta-aineita leviä herkkään vesistökohteeseen.

Suunnittelualue kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Fazerilan pohjavesialue (tunnus 0109252) sijoittuu Vantaan Vaaralan ja Länsimäen kaupunginosien välille. Alue on 1-lk vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka kokonaispinta-ala on 2,84 km² ja josta 1,43 km² on varsinaista pohjavedenmuodostumisaluetta.

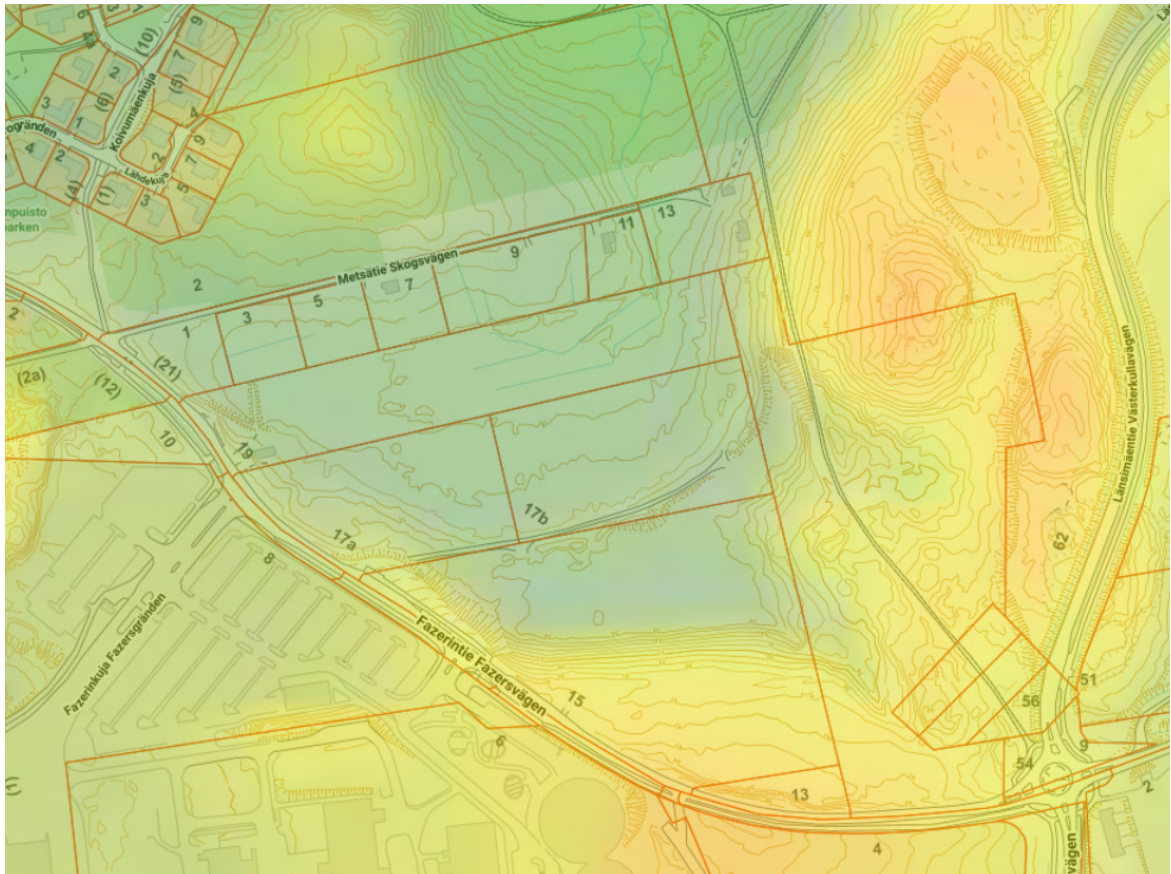


Kuva 16. Suunnittelualueen ja sen ympäristön pienviesistökohteet ja pienviesistöjen valuma-alueet.

Lähde: Vantaan karttapalvelu

3.7. MAAPERÄ JA TOPOGRAFIA

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26...+52, laskien Fazerintieltä itäänpäin kuljettaessa ja nousten jälleen aivan itäisimmissä osissa. Korkeimmat kohdat sijoittuvat aivan Fazerintien länsipuolen pysäköintialueen taakse sekä Länsimäentien varrelle suunnittelualueen itäosissa. Fazerintieltä itään päin maasto laskee laaksoon ja nousee jälleen Länsimäentielle tultaessa avokallioalueeksi. Muilta osin suunnittelualue on melko tasainen.



Kuva 17. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli.

Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.



Kuva 18. Valokuva Fazerintien itäpuolen montusta. Fazerintie sijaitsee kuvan vasemmassa laidassa. Korkeuserot tien ja suunnittelualan välillä ovat huomattavat. Copyright: Eeva Eitsi, Vantaan kaupunki 14.6.2021.

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihdellen täyttöä, hiekkaa, moreenia, soraa, savea, silttiä ja avokalliota. Pohjoisosassa on pieni alue turvetta. Syvimät kairaukset ovat ulottuneet n. 19,60 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Pohjaveden pinta on havaittu alueella kahdessa pisteessä vuosien 2021-2022 aikana korkeimmillaan noin 3 m syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 19. Suunnittelualan ja sen ympäristön maalajit. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

4.RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualan Porvoonväylän pohjoispuoleista aluetta hallitsevat Fazerin ja Valion tehdasalueet suurine teollisuusrakennuksineen ja pysäköintialueineen. Slättmossenin ja Kuussillan virkistysalueiden pohjoispuolelle sijoittuu Vaaralan pientaloalue. Fazerintien pohjoispuoleista aluetta hallitsevat metsäalueet.

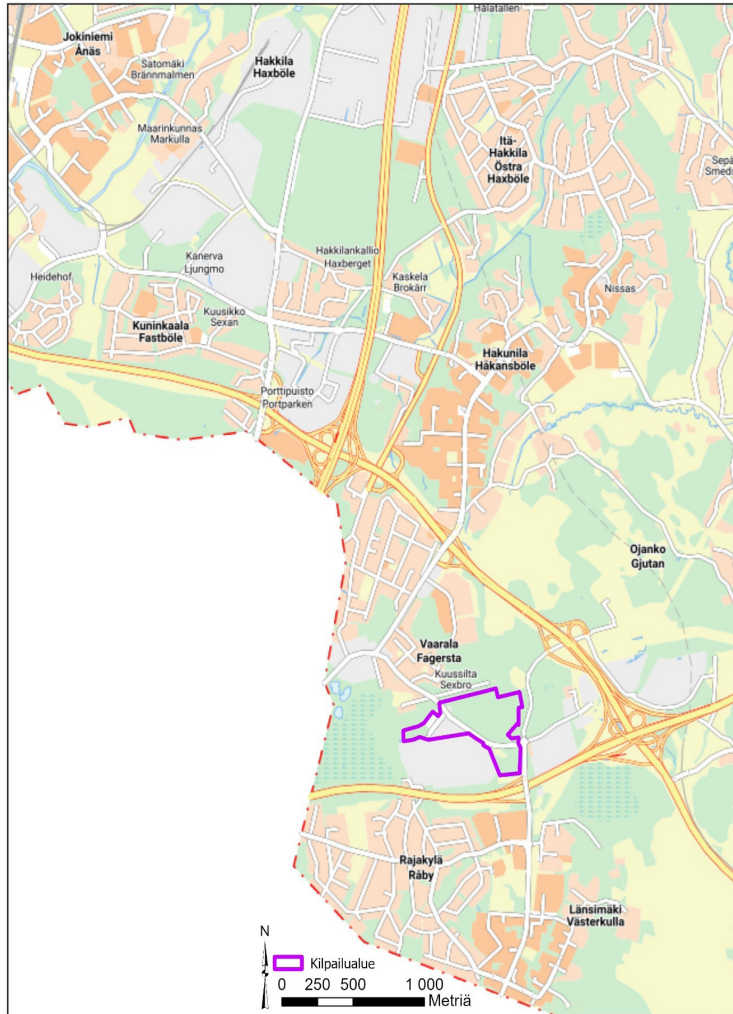
Suunnitteluala kuuluu Hakunilan suuralueelle, jossa asui vuoden 2021 lopussa noin 30 000 henkeä. Vaaralan kaupunginosassa asui vuoden 2021 lopussa 2 989 asukasta. (Vantaan väestö 2021/2022). Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Vuoden 2015 alussa alueella asui 29 100 asukasta, joista lähes 40 prosenttia asui Hakunilan kaupunginosassa. (Vantaa alueittain 2015)

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee kaksi asuinrakennusta, jotka on rakennettu 60-luvulla, sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Nämä rakennukset tulevat säilymään alueella ja on otettava suunnittelussa huomioon. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee vedenottolaitos, joka on huomioitava suunnitelmassa. Vedenottolaitos tulee säilymään alueella.



Kuva 20. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Lähde: Vantaan karttapalvelu

Kaupallisten ja osin myös julkisten palveluiden keskus sijaitsee Hakunilan keskustassa. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee myös Länsimäki, joka on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa (Vantaa alueittain 2015). Fazerintien varrelle sijoittuvat Fazer Leipomot Oy, Valio Oy Vantaan tehdas, L&T rakennus- ja teollisuussiivous sekä Ruskon Betoni Oy Vantaan betoniasema.



Kuva 21. Suunnittelualueen sijainti ja sijoittuminen suhteessa lähimpiin kaupallisiin keskuksiin; Hakunilaan ja Länsimäkeen. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

Hakunilan suuralueella oli vuonna 2013 vajaat 6 800 työpaikkaa. Melkein joka kolmas työpaikoista oli teollisuuden parissa, mikä oli huomattavasti enemmän kuin muilla suuralueilla. (Vantaa alueittain 2015) Vaaralan, Länsimäen ja Rajakylän alueen palveluihin kuuluu useampi päiväkotitoiminta. Peruskoulut sijaitsevat Hakunilassa, Länsimäessä ja Rajakylässä. (Vantaa.fi).

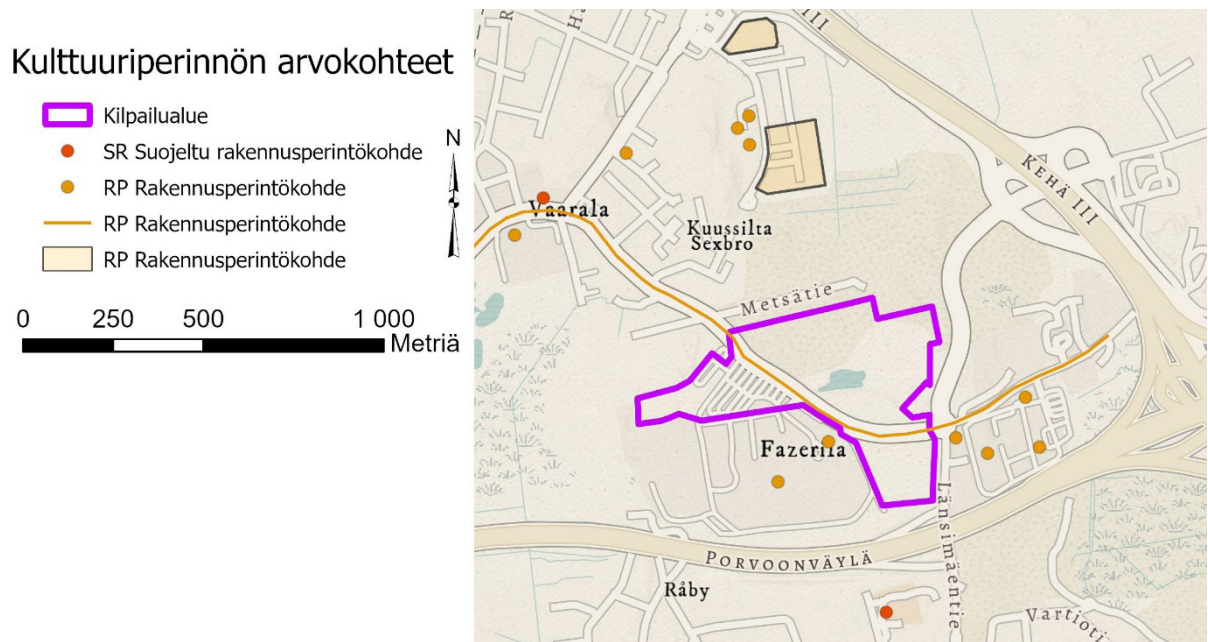
4.1. TEKNISET VERKOSTOT

Fazerintien varrella sijaitsee Fazerilan vedenottamo Metsätien eteläpuolella. Kyseinen vedenottamo tulee säilymään tällä sijainnilla ja tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee maakaasuputki, joka on huomioitava toimintojen ja rakennusten sijoittelussa. Mm päiväkodin piha ei saa sijoittua maakaasuputken suoja-alueelle.

4.2. KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT

Fazerintie on vanhana, 1700-luvulta peräisin olevana tielinjauksena rakennusperintökohde. Fazerin tehdasalue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, ja Fazerin konttorirakennus ja vierailukeskus on merkitty rakennusperintökohteeksi. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.



Kuva 22. Kulttuuriympäristön arvokohteet kilpailualueella ja sen ympäristössä. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5. SUUNNITTELUTILANNE

5.1. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, jotka ensisijaisesti varmistavat valtakunnallisesti merkittäviä asioita maakuntien, kuntien ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat myös kuntien ja kaupunkien suunnitteluun, sillä kaikessa alueidenkäytössä on edistettävä tavoitteiden toteuttamista.

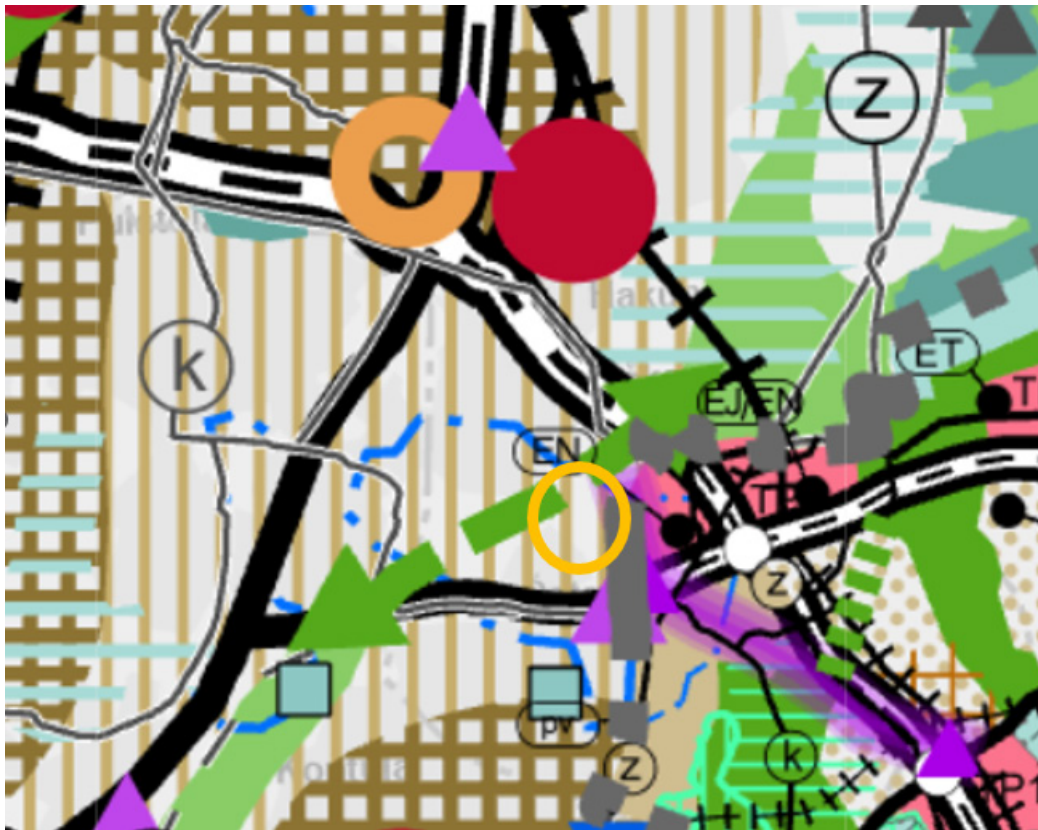
Uudistetut Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ne sisältävät viisi teemaa: "toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen", "terveellinen ja turvallinen ympäristö", "tehokas liikennejärjestelmä", "elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat" ja "uusiutumiskykyinen energiahuolto".

Toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen saavuttamisessa on oleellista tukea monikeskuksista ja verkottuvaa rakennetta, joka perustuu hyviin yhteyksiin. Valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta tulee edistää kehittämällä olemassa olevia yhteyksiä. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö edellyttää sään ääri-ilmiöihin varautumista ja ympäristöhäiriöiden ehkäisemistä. Valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja luonnonympäristöistä tulee huolehtia ja ekologisista yhteyksistä säilyttää. Virkistysalueiden riittävyys ja niiden jatkuvuus tulee turvata. Valtakunnallisesti merkittävät energiahuollon voimajohdot ja kaasuputkien kaukokuljettaminen tulee turvata, samoin niiden toteuttamismahdollisuudet ja olemassa olevia käytäviä hyödynnetään. Edellisen lisäksi varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen edellyttämiin logistisiin ratkaisuihin.

5.2. MAAKUNTAKAAVA

Hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä" sisältää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava Östersundomin alueen, Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisun ja Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 rakentuu kolmen eri Uudenmaan seudun vaihekaavoista, joista kilpailualue koskee Helsingin seudun vaihekaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020 ja kaava tuli voimaan 24.9.2021 hallinto-oikeuden hylättyä hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.

Maakuntakaavassa kilpailualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Alueen pohjoisosassa kulkee Kivikko-Hakunilan maakunnallinen viheryhteystarve. Kilpailualueen eteläpuolella kulkee moottoriväylä, jolla viitataan Valtatie 7:en eli Porvoonväylään ja samoin kilpailualueen itäpuolella on moottoriväylä Kehä III. Suunnittelukilpailualueen itäpuolella sijaitsee myös energiahuollon alue tai kohde.



Kuva 23. Ote Maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. Lähde: Uudenmaan liitto.

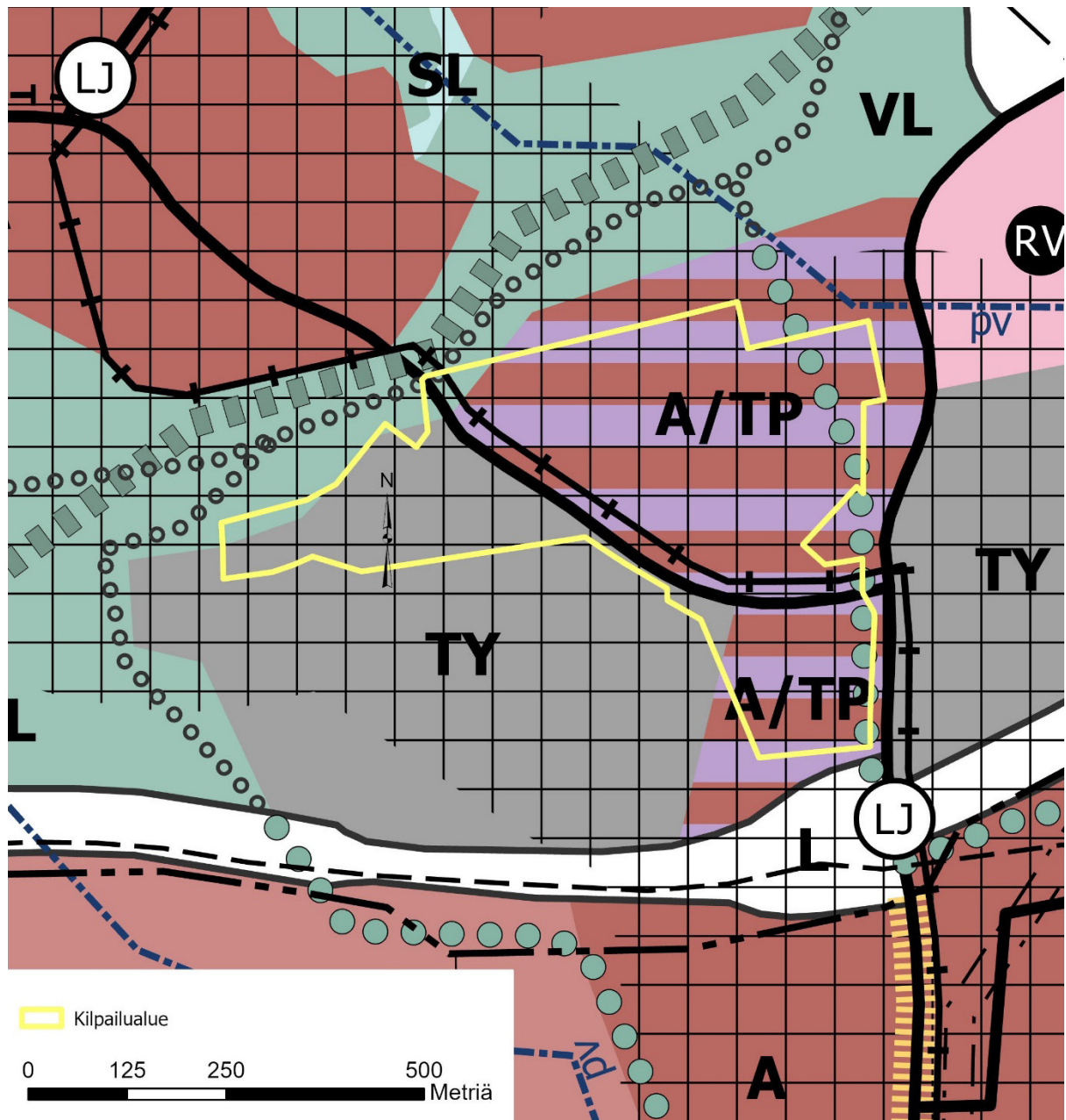
5.3. VANTAAN YLEISKAAVA 2020 (KV 25.1.2021)

Seuraavassa esitellään Vantaan yleiskaavan (2020) kaavaratkaisun yleispiirteet kilpailualueella. Kaavamääräykset kokonaisuudessaan sekä kulttuuriympäristöä koskeva oikeusvaikutteinen liitekartta löytyvät kilpailuohjelman tausta-aiheistoon lukeutuvasta yleiskaava-aineistosta.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa kilpailualueen länsiosa, jolla Fazerin tehtaat sijaitsevat, sijoittuu tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY), jolla on sallittu vain toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kilpailualueen etelä- keskiosa Fazerintien pohjois- ja eteläpuolella sijoittuu asumisen ja työpaikkojen alueelle (A/TP). Alue on varattu sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Alueen kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kestävän kasvun vyöhykkeet ovat joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla.

Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu lähivirkistysaluetta (VL) ja osa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo). Lähivirkistysalueella kulkee ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka on yhteydessä kaava-alueen pohjois-eteläsuunnassa halkovaan virkistysalueyhteyteen. Kaava-alueen lävitse kulkee raitiotie.



Kuva 24. Ote Vantaan yleiskaava 2020:sta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.4. RATIKAN KAAVARUNKO (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarunko ei ole laillinen ohjaava dokumentti vaan yleiskaavaa tarkentava ja asemakaavoituksen lähtöaineistona käytettävä viitesuunnitelma.

Ratikan kaavarungossa suunnittelualue on monimuotoista asuinalue (A), monipuolista työpaikka-alue (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY) sekä lähivirkistysalue (VL). Alueelle sijoittuu Julkisten palveluiden kehittämistarve -merkintä (p) sekä viher- ja siniverkoston turvaamiseen liittyviä merkintöjä. Ratikan kaavarungossa on tarkennettu muun muassa luontoarvoihin ja hulevesiin liittyviä tavoitteita.



Kuva 25. Ote Vantaan ratikan kaavarungosta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

Tärkeimpiä kaupunkikuvaa ja toimintojen sijoittamista ohjaavia kaavarungon määräyksiä ovat:

Monimuotoinen asuinalue (A)

Monimuotoiset asuinalueet varataan pääosin monipuolisen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä. Alueella tulee olla/varata riittävästi viheralueita sekä julkisia palveluita. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Muuhun kuin asumiseen tulee yleensä varata vähintään 10% alueen kerrosalasta. Alueelle sijoitettavan toimitilan luonteen tulee sopeutua asuin ympäristön vaatimuksiin korttelitasolla. Kaupunkikuvan ja julkisen kaupunkitilan toteutuksen tulee olla korkealaatuista. Alueet tulee kytkeä ratikkakaupungin kestävä liikumisen järjestelmään kiinnittämällä huomiota kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien kehittämiseen ja liittymiseen joukkoliikennejärjestelmään. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Uudet tai muuttuvat kerrostaloalueet tulee rakentaa tehokkaasti, mikä edellyttää rakenteellista pysäköintiä. Korttelialueiden rakentamisen ulkopuolelle jäävät osat on varattava asukkaiden oleskeluun, viihtymiseen, leikkiin ja pelaamiseen sekä viherympäristön ja ekosysteemipalvelujen vahvistamiseen.

Monipuolinen työpaikka-alue (TP)

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittaa toimisto- ja palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotoimintoja. Pääväylien varsilla olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne ja luoda ilmeikäs julkisivu väylien suuntaan. Työpaikka-alueiden tarkemmassa suunnittelussa on varauduttava kestävä maankäytön haasteisiin ja tuettava alueiden kytkeytymistä ratikkakaupungin kestäväan liikennejärjestelmään.

Julkisten palveluiden kehittämistarve (P)

Kohdemerkintä osoittaa julkisen palveluverkoston kehittämistarpeen. Sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

Lähivirkistysalue (VL)

Alue varataan virkistyskäyttöön. Lähivirkistysalueet voivat olla luonnonmukaisia tai puistoiksi rakennettuja. Virkistysalueilla on monipuolisesti palveluja, kuten leikkipaikkoja, koirapuistoja ja toimintapuistoja. Jatkosuunnittelussa luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee varmistaa sekä turvata ekosysteemipalvelut.

5.5. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava no 930600 Vaaralan teollisuusalue 1 (YM 5.9.1984), joka käsittää Fazerin tehdasalueen. Kaavassa alue on merkitty teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaavamuutos no 002239 Vaarala/ Lähdepuisto (KV 25.9.2017), jossa suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

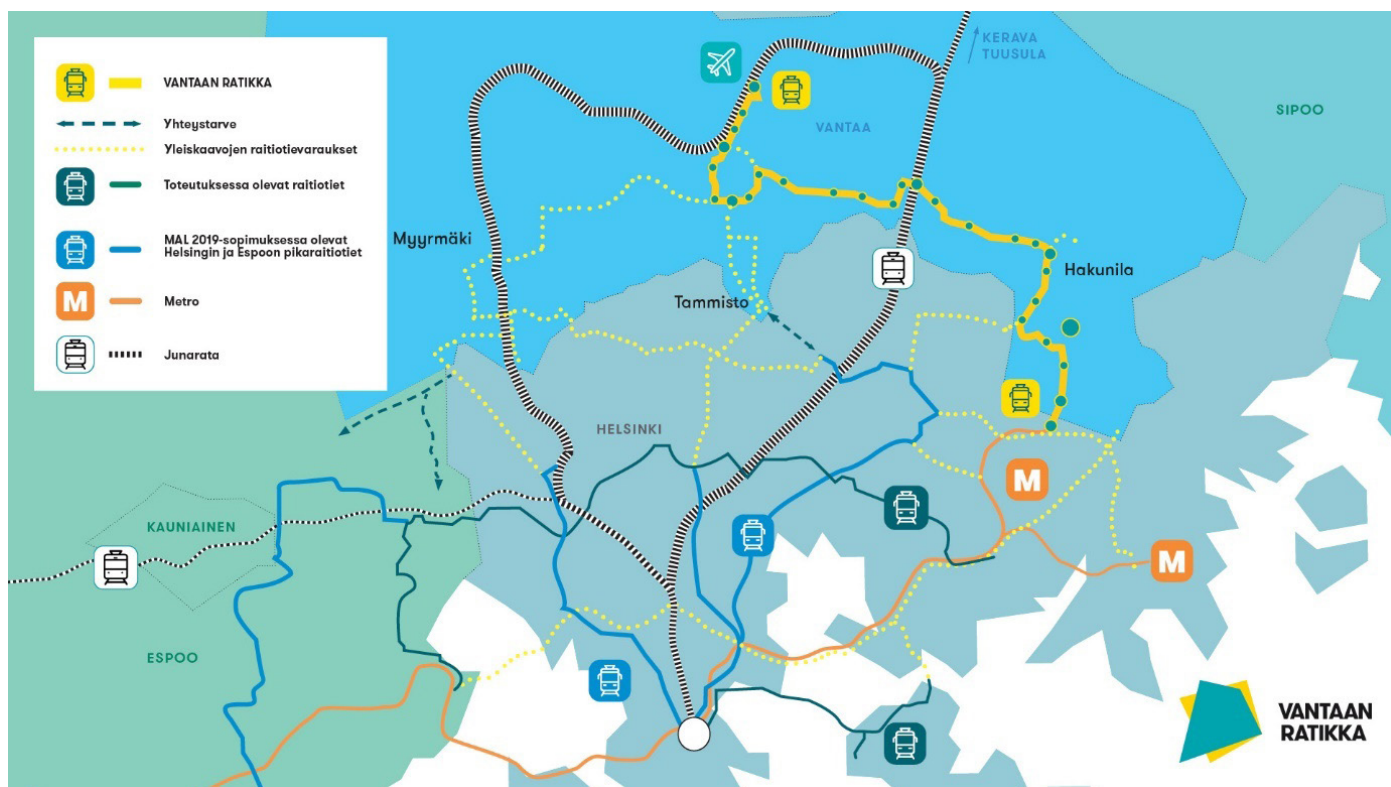
Nykyiset asemakaavat eivät ohjaa kilpailun suunnittelua eivätkä sen pohjalta käynnistyvää alueen tulevaa asemakaavoitusta. Kaavakartoilla on kuitenkin esitetty teknisiä varauksia (esim. alueen läpi kulkevat johto- ja putkilinjat), jotka tulee ottaa huomioon.



Kuva 26. Ote ajantasa-asemakaavasta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.6. RATIKAN KATUSUUNNITELMAT

Vantaalle ollaan rakentamassa pikaraitiotietä, joka kulkee Helsinki-Vantaan lentoasemalta Tikkurilan ja Hakunilan kautta Helsinkiin Mellunmäen metroasemalle. Ratikan linjaus kulkee kilpailualueen läpi Fazerintietä pitkin. Lähin pysäkki (Fazerila) tulee sijoittumaan kilpailualueella Fazerilan vierailukeskuksen läheisyyteen. Raitiotie on yksi kaupungin kärkihankkeista, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merkittävä kasvukäytävä tuoden Vantaalle 60 000 uutta asukasta ja 30 000 työpaikkaa.

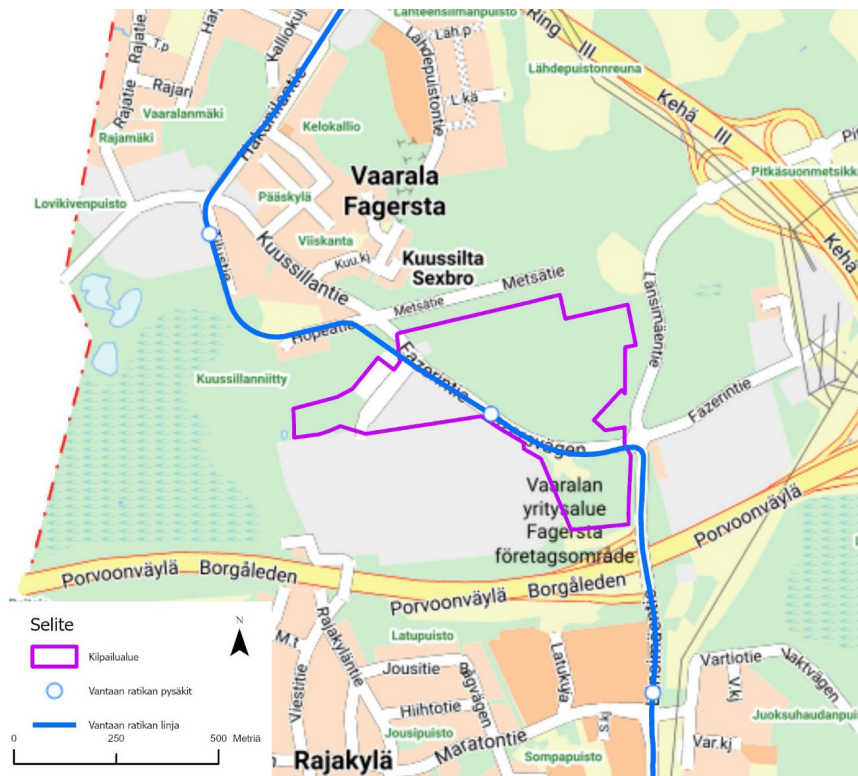


Kuva 27. Vantaan ratikan linkittyminen seudun muihin raidehankkeisiin ja olemassa olevaan raideverkkoon. Lähde: Vantaan ratikka.

Ratikka-allianssin rakentajat ja suunnittelijat valittiin 4.9.2024 ja hanke sai lopullisen varmistuksen MAL-neuvottelutuloksen ratkettua 23.9.2024 valtion taattua 30 % rahoitusosuuden Vantaan ratikalle. Ratikan rakentaminen alkaa aikaisintaan vuoden 2025 loppupuolella ja liikennöinti vuonna 2029.

Lisätietoa hankkeesta löytyy internet-sivulta <https://www.vantaa.fi/ratikka>

Vantaan ratikkaa suunnitellaan suunnittelualueella ja sen läheisyydessä Fazerintielle ja Länsimäentielle. Asemakaavoituksessa tulee huomioida valmistuneet ja valmistilla olevat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmissa on esitetty mm, katualueiden luiskaukset ja uudet liittymät. Länsimäentien ja Fazerintien katusuunnitelmaehdotukset valmistuivat 30.5.2024. Fazerintiellä luiskauksia on esitetty hyvin laajalle alueelle suunnittelualueella, mutta tavoitteena on luoda uutta kaupunkirakennetta siten, että luiskauksista voitaisiin luopua ja tuoda uutta kaupunkirakennetta kiinni Fazerintien tasoon.



Kuva 28. Ratikan reitti kilpailualueella sekä ratikkapysäkin sijoittuminen. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.7. MUUT VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT

Fazerila-Santamalmien asemakaavan ja asemakaavaehdotusten lähialueella on vireillä kaksi muuta asemakaavaehdotusta, 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, sekä 931200 Vantaan ratikka: Varikko.

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaava ja asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.6.–19.8.2024. Kaavassa mm muutetaan osa Fazerin teollisuusaluetta viheralueeksi sekä muutetaan Fazerintien linjausta ja levennetään Länsimäentietä. Kyseiset kaavat tulee ottaa huomioon kilpailuehdotuksen laadinnassa sillä huomiolla, että katuluiskaukset ovat kaavassa laajempia, kuin mikä lopputilanne tulee olemaan. Uutta rakentamista voi osoittaa luiska-alueille.

Kuva 29. Havainnekuva Fazerintieltä. Fazerintien viertä kulkee uusi Vantaan ratikka. Lähde: WSP Finland Oy



6. ALUEEN TULEVAISUUTTA OHJAAVAT KAUPUNGIN STRATEGIAT, OHJELMAT JA OHJEET

6.1. VANTAAN VALTUUSTOKAUDEN STRATEGIA 2022–2025

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

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Kaupungin pitkälle tulevaisuuteen tähtäävästä neljästä kärkihankkeesta ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

6.2. RESURSSIVIISAS VANTAA

Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteet määrittää kaupungin resurssiviisauden tiekartta. Tavoitteena on päästötön ja jätteen Vantaa, joka ei ylikuluta. Tiekartassa on neljä kaistaa: "Energiantuotanto ja -kulutus, Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, Kulutus ja materiaalit sekä Vastuullinen vantaalainen". Kaistoja tarkentavat tavoitetilat, jotka näkyvät alla olevasta kuvasta. Oleellista ovat kiertotalous, uusiutuvat energiat sekä ympäristövastuullinen toiminta. Aluetaloutta ja työllisyyttä vahvistetaan ja yritysten ja asukkaiden toimintaa ja hyvinvointia kehitetään. Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030. Tähän tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Päästöjen vähentämiseksi oleellimmat toimenpiteet ovat "rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen, joukko liikenteen parantaminen, kestävien hankintojen tekeminen sekä tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuus".

Tavoitetila 2030

VANTAAN RESURSSI-
VIISAUDEN TIEKARTTA



ENERGiantuotanto ja -kulutus

Sähkön ja lämmön tuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä.
Kuntalaiset ovat aktiivisia energian tuottajina ja energiantuotannon toimijoina.
Maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus.
Energiankulutus on viisasta ja rakennukset ovat energiatehokkaita.



YHDYSKUNTARAKENNE JA LIKKUMINEN

Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
Kaupunki on varautunut ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat käytössä.
Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.



KULUTUS JA MATERIAALIT

Kaupunki on kiertotalouden edistäjä ja toteuttaja.
Jakamistalous on vakiintunut osa palveluverkkoa.
Julkiset hankinnat ja investoinnit ovat resurssitehokkaita, vastuullisia ja tukevat kiertotaloutta.
Ruokatuotantoketju on kestävä.



VASTUULLINEN VANTAALAINEN

Vantaalaisten elämäntapa on kestävä ja perustuu hyvään luontosuhteeseen.
Osallisuus ja yhteisöllisyys ovat osa ympäristövastuullista arkea.
Kaupunki ja vantaalaiset yritykset ja yhteisöt kantavat ympäristövastuunsa esimerkillisesti.

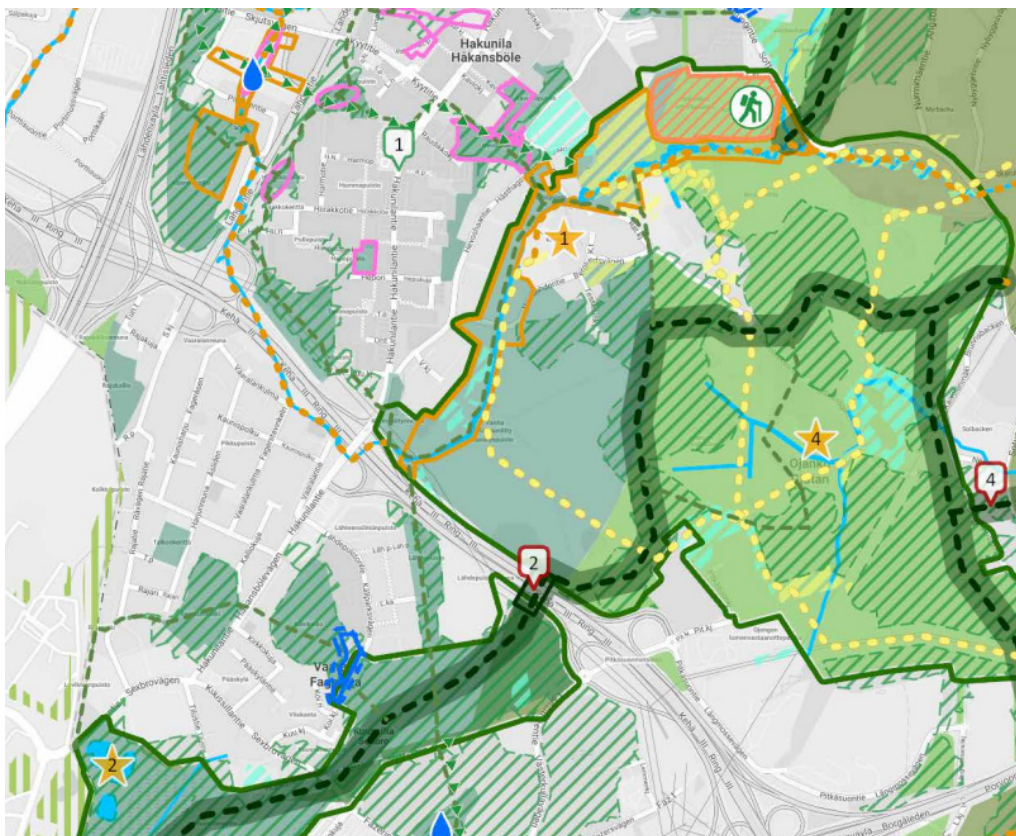
Kuva 30. Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet. Lähde: Vantaan kaupunki.

6.3. VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA VIVA

Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) eli viherrakenteen kehityskuva ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi viherrakenteen kehityskuvan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi 13.8.2024. Viherrakenteen kehityskuvassa suunnittelualueen pohjoispuolinen yleiskaavan mukainen viheralue on osa Hakunilan keskuspuistoa. Viheralue on myös metsäisenä kehitettävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueella on uusi hulevesipuisto. Näihin liittyvät tavoitteet on kuvattu kehityskuvareportissa. Lisätietoa VIVasta aineistoinen löytyy hankkeen verkkosivulta: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavoitus/viherrakenteen-kehityskuva>

Viherrakenteen kehityskuva VIVA (Vantaan kaupunki, 2024) turvaa ekologista verkostoa sekä riittäviä ja saavutettavia viheralueita. Raportissa Hakunilan aluekartalle on esitetty Hakunilan – Kuussillan keskuspuisto –rajaus, joka ulottuu suunnittelualueen pohjoisosaa rajaamaan. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet Hakunilaan Ojangan ulkoilualueelle. Vaaralan lampia kehitetään uimapaikkana ja vetovoimakohteena, jonka saavutettavuutta parannetaan. VIVA -työn osana on laadittu viheralueiden saavutettavuuden ja mitoituksen ohje SAAVU, jonka pohjalta arvioidaan erilaisten viheralueiden etäisyyttä ja vähimmäiskokoa.

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (2021) on esitetty nykyisen pohjois-etelä-suuntaisen ulkoilureitin säilyminen sekä tarpeet mm. suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeville valaistulle ulkoilureitille ja ladulle.



Kuva 31. Ote Hakunilan aluekartasta; vihreällä rajattu on Hakunilan – Kuussillan keskuspuisto –rajaus, joka ulottuu suunnittelualueen pohjoisosaa rajaamaan. Lähde: Viherrakenteen kehityskuva VIVA (2024)

6.4. VIHERTEHOKKUUS

Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Vantaan kaupungilla on käytössä vihertehokkuusmenetelmä. Eri maankäytöille on asetettu erilaiset vihertehokkuuden tavoitetasot. Menetelmä ja tavoitetasot kuvataan tarkemmin kaupungin internetsivustolla osoitteessa vantaa.fi/vihertehokkuus

FAZERILA-SANTAMALMIN ALUEEN SUUNNITTELUKILPAILU

LIITE 2

TAVOITTEET JA SUUNNITTELU- PERIAATTEET



**Vantaa
Vanda**

KILPAILUN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUPERIAATTEET

Fazerila-Santamalmin alue on yksi merkittävimmistä uusista vuonna 2023 voimaan tulleen Vantaan uuden yleiskaava 2020:n asumisen ja työpaikkojen alueista. Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda alueesta ratikkakaupunkiin kiinteästi liittyvä, toiminnallisuudeltaan ja tehokkuudeltaan kaupunkimainen kaupunginosakokonaisuus, jossa huomioidaan erityisesti alueen ekologiset ja luonnonsuojelulliset arvot.

Kilpailun tavoitteet ovat määritelleet Vantaan kaupunki ja Oy Karl Fazer Ab yhdessä, ja ne on kaupunginosan suunnittelun perustaksi vahvistanut kaupunkiympäristölautakunta tämän luvun alaotsikoiden alla esitetyissä tietolaatikoissa kuvatun mukaisesti. Kutakin tavoitekohtaa selventävät lisäksi tässä kilpailuohjelman liitteessä annettavat sanalliset suunnitteluohjeet.

Kilpailuohjelman suunnitteluohjeet kertovat suunnittelussa huomioon otettavaksi toivotut asiat. Sanallisiin suunnitteluohjeisiin liittyvät ja niitä selventävät kartat sekä muu aineisto ovat kilpailuaineiston liitteenä.

1. TAVOITTEET

1.1. YLEISET PERIAATTEET

- Luodaan uusi toiminnallisesti ja asumisen mahdollisuuksiltaan monipuolinen kaupunkimainen ympäristö, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, monipuoliset palvelut ja vehreys.
- Turvataan lähialueen tuotannon edellytykset. Vahvistetaan alueen vetovoimaa esimerkiksi liittämällä Fazerin vierailukeskus toiminnalliseksi osaksi suunnittelualueen keskusta.
- Hyödynnetään alueen arvoja ja ominaispiirteitä, kuten maastonmuotoja, uuden rakentamisessa ja säilytetään puustoa alueen sisäisissä viherratkaisuissa.
- Keskitytään laatuun ja viihtyisään asuinympäristöön. Luodaan kestävä ja kaunista ympäristöä, tuodaan rakentamiseen niin uusia kuin vanhojakin korkealuokkaisia tekniikoita.
- Luodaan muuntojoustavia tiloja ja ratkaisuja, jotka helpottavat asukkaiden arkea.
- Luodaan kokonaisratkaisu, joka on taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiskelpoinen.
- Suunnittelualueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kokonaisuus.

1.2. ALUEEN BRÄNDI

- Luodaan laadukasta uutta ratikkakaupunkia, joka huomioi erityisesti kiertotalouden, ekologisuuden ja vähähiilisuuden sekä resurssiviisauden sisältäen mm. vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan.
- Tuodaan esille alueen rikasta historiaa lähialueiden kartanoista nykyisiin Fazerin tehtaisiin ja ammennetaan sieltä ideoita uudelle asuin- ja työpaikka-alueelle
- Luodaan vihreää kaupunkia, joka kannustaa ulkoiluun
- Luodaan uudelle asuinalueelle kylämaista tunnelmaa kaupunkimaisessa ympäristössä, joka tukee yhteisöllisyyden kasvua ja kohtaamispaikkojen muodostumista.
- Ideoidaan alueen uutta nimitystä alueen historiaan ja toimintoihin liittyen.

1.3. KAUPUNKIKUVA, -RAKENNE, MITOITUS JA ASUMINEN

- Luodaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, kuitenkin keskittäen tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen lähelle Fazerintietä ja väljentäen ja madaltaen Kuussiltaan ja lähivirkistysalueelle mentäessä. Alueelle rakentuu pääosin 4-kerroksisia rakennuksia, mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.
- Uuden asuinalueen mitoituksessa tulee huomioida sijoittuminen ratikan linjan varrelle ja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.
- Tutkitaan 90 000 - 130 000 kem² sijoittamista alueelle. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, tarkastella tämän rakennusoikeuden määrän sopivuutta alueelle ja antaa näkemys hyvästä rakennusoikeuden määrästä alueelle sen reunaehdot ja uuden alueen laadulle asetetut kriteerit huomioon ottaen. Laadulla tarkoitetaan tässä, mitä toisaalla tavoitteissa on jo määritelty, alueen viihtyisyyttä, vetovoimaisuutta sekä asumisen monipuolisuutta, joilla pyritään ensisijaisesti ehkäisemään alueellista eriytymistä.
- Varmistetaan asumisen monipuolisuus eri kokoisille asutokunnille ja eri elämänvaiheille. Sekoitetaan asutotyyppejä. Alueella on tarjolla rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä kooltaan erilaisia asuntoja.
- Varataan tilaa kivijalkaliiketoille hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä ja näkyville paikoille.
- Mahdollistetaan yhteisöllisten ja yhteiskäyttötilojen rakentuminen ja kohtaamispaikkojen muodostuminen.
- Suunnitellaan kaupunkia luonnon monimuotoisuutta tukevalla tavalla. Olemassa olevaa luontoa säilytetään ja luontoarvot turvataan ja hyödynnetään kaupunkirakenteessa. Luontoa ja paikan lähtökohtia hyödynnetään kohtaamispaikkojen luonnissa sekä monihyötyisen kaupunkivihreän kehittämisessä. Tuodaan luontoa lähelle esimerkiksi viherkattojen, -seinien sekä hulevesipainanteiden kautta. Suositetaan maanvaraisia pihoja.
- Suojellaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja mahdollistetaan viitasammakkojen kulkuyhteys Metsätien pohjoispuoleiselle alueelle.
- Hulevesiä ohjataan kaupunkitiloja rikastuttaviksi elementeiksi sekä tukemaan

luontopohjaisia ratkaisuja. Puhtaita hulevesiä imeytetään ja läpäisevää pintaa säilytetään.

1.4. LIIKENNE JA LIIKKUMINEN

- Rauhoitetaan alueen sisäiset osat, keskitetään liikenne pääväylien läheisyyteen. Huomioidaan kuitenkin autopaikkojen läheisyys ja saavutettavuus asunnoilta sekä huolto-, muutto- ja palveluliikenne.
- Huomioidaan Fazerin tehtaiden vaatima raskasliikenne sekä muu kulkeminen osana suunnittelua, myös olemassa olevat virkistysreitit.
- Huomioidaan Vantaan ratikan katusuunnitelmat ja niissä esitetyt liikenteelliset ratkaisut. Huomioidaan ratikasta aiheutuvat värinä ja äänet asuin- ja työpaikka-alueiden suunnittelussa.
- Luodaan vehreitä kevyen liikenteen väyliä ja turvataan suunnittelualueen sisäisten ja ulkopuolisten viher- ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus. Luodaan sujuvaa ja miellyttävää kävely-ympäristöä alueen sisälle.
- Keskitetään pysäköintiä ja suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia mahdollisuuksien mukaan ja integroidaan niihin muuta toimintaa mahdollisuuksien mukaan.
- Luodaan sujuvaa arkea, keskitetään keskeiset palvelut ja toiminnot hyvien liikenneyhteyksien ja varsinkin ratikkapysäkin läheisyyteen.
- Liikenteellisten ja liikenneverkon kokonaisratkaisujen pysäköintiratkaisut mukaan lukien tulee tukea alueen taloudellista toteutettavuutta.

1.5. TYÖ JA PALVELUT

- Varataan yleiskaavan A/TP -alueen maankäytön kerrosalasta 25 % muille toiminnoille kuin asumiselle ja kaupungin tuottamille palveluille. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, antaa näkemys alueelle soveltuvista toiminnoista alueen työpaikkakysyntä ja hyvä kaupunkirakenne ja aluekehitys huomioon ottaen.
- Huomioidaan kaavarungossa määritetty työpaikkojen sijoittumisen painottuminen
- Kilpailuehdotuksessa esitettävien ratkaisujen tulee olla joustavia ja mahdollistavia, huomioiden muuttuvat palveluiden ja työpaikkojen kysyntätilanteet ja mahdollistaen erilaisia toimintoja.
- Tarkastellaan uusien työpaikkojen sijoittumista alueella. Tarkastellaan mahdollisuutta hakea synergiaetuja uusille toiminnoille ja työpaikoille jo alueella sijaitsevista työpaikoista ja toiminnoista. Tavoitellaan noin 200 uutta työpaikkaa alueelle.
- Luodaan melunkestäviä, miellyttäviä ja hyvin saavutettavia työpaikkaympäristöjä. Huomioidaan myös pienyrittäjät.
- Varaudutaan vähintään yhteen uuteen päiväkotiin ja aluetta palvelemaan päivittäistavarakauppaan.
- Huomioidaan olemassa olevien liikuntapalveluiden, esim. alueella sijaitsevan ulkoilureitin säilyminen ja uusien liikuntapalveluiden muodostuminen.

2. SUUNNITTELUPERIAATTEET

Suunnittelualue on kuin tyhjä taulu, jolle on mahdollista luoda aivan uutta kaupunkirakennetta. Lähialueella on pitkä historia teollisena ja pientalovaltaisena alueena ja se sijaitsee Vantaan vanhimpien kulkuyhteyksien äärellä, 1700-luvulta peräisin olevan Fazerintien varrella. Nyt kuitenkin luodaan uusi toiminnallinen ilme kehittämällä alueelle monipuolista uutta kaupunkiympäristöä ja ratikkakaupunkia. Tulevaisuudessa työpaikkoja, liikkeitä, asumista ja sitä tukevia palveluita löytyy alueelta.

Asumisen monipuoliset ja muuntojoustavat ratkaisut mahdollistavat koko asumisen elinkaaren. Työ voi sijoittua esimerkiksi monipuolisiin toimitiloihin, palvelurakennuksiin sekä rakennusten katutasokerroksiin. Vihreä virkistysympäristö ympäröi aluetta ja korttelirakennetta elävöittävät lähipuistot. Uusi kaupunkirakenne edistää terveellisen elämäntavan muodostumista ja houkuttelee liikkumaan.

Porvoonväylän vaihtopysäkit ovat kävelymatkan päässä ja tulevaisuudessa alueen vieritse kulkee Vantaan ratikka, jonka Fazerilan pysäkki sijaitsee aivan suunnittelualueen vieressä. Alue kehittyy kestävästi liikkumisen äärelle.

Oleelliset arvot alueen kehittämisessä ovat ajankohtaiset teemat resurssiviisaus, sosiaalinen ympäristö ja luontoarvojen suojelu. Kilpailuehdotuksen tulee olla kestävä niin ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti kuin kulttuurisesti. Alueen suunnittelussa tulee huomioida suunnitteluratkaisun vaikutukset ympäröiviin alueisiin.

Alueen suunnittelussa arvostetaan ratkaisuja, joiden avulla alueen laatu ja viihtyisyys saadaan toteutumaan niin, että hankkeet ovat taloudellisesti toteutuskelpoisia.

TAVOITEKOKONAISUUS I: YLEISET PERIAATTEET

- Luodaan uusi toiminnallisesti ja asumisen mahdollisuuksiltaan monipuolinen kaupunkimainen ympäristö, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, monipuoliset palvelut ja vehreys.
- Turvataan lähialueen tuotannon edellytykset. Vahvistetaan alueen vetovoimaa esimerkiksi liittämällä Fazerin vierailukeskus toiminnalliseksi osaksi suunnittelualueen keskusta.
- Hyödynnetään alueen arvoja ja ominaispiirteitä, kuten maastonmuotoja, uuden rakentamisessa ja säilytetään puustoa alueen sisäisissä viherratkaisuissa.
- Keskitytään laatuun ja viihtyisään asuinympäristöön. Luodaan kestävä ja kaunista ympäristöä, tuodaan rakentamiseen niin uusia kuin vanhojakin korkealuokkaisia tekniikoita.
- Luodaan muuntojoustavia tiloja ja ratkaisuja, jotka helpottavat asukkaiden arkea.
- Luodaan kokonaisratkaisu, joka on taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiskelpoinen.
- Suunnittelualueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kokonaisuus.

TAVOITEKOKONAISUUTTA KOSKEVAT SUUNNITTELUOHJEET:

Alueelle etsitään kokonaisideaa, joka tukee kaikille tarkoitetun, omaleimaisen ja laadukkaan kaupunginosan rakentumista. Tavoitteena on luoda uusi monipuolinen ja kestävä tavalla kehittyvä kaupunkimainen ympäristö, joka yhdistää asumisen ja palvelut sekä vehreyden. Suunnitelman tulee tukea alueen toiminnallista monipuolisuutta ja tarjota asukkaille korkealaatuiset elinolosuhteet, jossa arki on sujuvaa, viihtyisää ja kestävä. Suunnittelussa tulee huomioida alueen erityispiirteet, kuten sen puusto ja maastonmuodot, sekä alueen historia ja tuotannon tarpeet.

Alueen todellinen identiteetti syntyy alueen elämästä ja toiminnasta, jota fyysinen ympäristö tukee. Minkälainen alue on osana Vantaata, ratikkakaupunkia ja Vaaralaa? Miten alueella asutaan? Mitä työtä alueella tehdään ja millaisissa tiloissa? Miten ja missä alueella vietetään vapaa-aikaa? Miten siellä liikutaan, mistä löytyvät alueen reitit? Miten lähialueella sijaitsevat toiminnot, nykyinen imago ja alueen historia näkyvät uudessa kaupunginosassa? Miten uusi alue kytkeytyy viereisiin alueisiin ja toimintoihin? Miten alueella näkyy kestävä kehitys? Mitkä arvot alueelle rakentuvat? Mistä muodostuu alueen tarina ja mikä on uuden alueen brändi?

Alueelle etsitään ideoita siitä, millaista on uusi, aktiivinen ja kestävä kaupunkilaisuus. Kilpailijoilta toivotaan innovatiivista kokonaisideaa ja ratkaisua, joka tukee alueen vahvan ja yhteisöllisen identiteetin muodostumista. Alueesta halutaan kaupunginosa, johon voi juurtua ja josta olla ylpeä.

Suunnittelussa tulee keskittyä alueen visuaaliseen laatuun, joka heijastaa kestävä ja kaunista kaupunkia. Rakentamisessa tulee hyödyntää laadukkaita materiaaleja ja työtapoja, jotka takaavat pitkän käyttöiän ja alhaisen ympäristökuormituksen. Alueen julkisivut, piha-alueet ja rakennusten ympäristöt tulee suunnitella kauniiksi ja toimiviksi.

Suunnittelussa tulee huomioida myös alueen teolliset ja tuotannolliset tarpeet, kuten toimitilojen

ja logistiikan sujuvuus. Alueelle tulee luoda mahdollisuus monipuoliselle liiketoiminnalle, joka tukee asukkaiden elämänlaatua ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta. Suunnitelmassa tulee huomioida alueen tuotannollisen toiminnan ja uusien alueiden yhteensovittaminen, niin että aluetta reunustavien tuotannollisten toimintojen toimintaedellytykset säilyvät.

Alueen tulee olla monipuolisesti kestävä. Kilpailuehdotuksilta toivotaan kestävyysteemaa kattavasti tukevia ehdotuksia.

Ekologisessa kestävyudessa alueella korostuvat hulevesien hallinta, pohjaveden suojelu, vihertehokkuus, kytkeytynyt viher rakenne ja käveltävyys, kiertotaloutta ja hiilineutraaliutta tukevat materiaalit sekä päästötön energia, ja lisäksi maakunnallisesti merkittävän ekologisen runkoyhteyden sekä suunnittelualueella sijaitsevan luonnonsuojelulla suojellun viitasammakon elinympäristön huomioiminen.

Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys korostuvat alueen sekoittuneessa rakenteessa. Fazerilan ratikkapysäkin yhteydessä sijaitsevan, kaikille tarkoitetun kaupunginosan uudenaikaisissa korttelirakenteen, kaupunkitilan, ja rakennusten tilaratkaisuissa tavoitellaan yhteisöllisyyttä, esteettömyyttä ja kylämäisen tunnelman luomista. Toiminnallinen ja rakenteellinen monipuolisuus mahdollistaa asumisen koko elinkaaren, työnteon ja virkistymisen alueella. Suunnittelussa tulee luoda joustavia ja muunneltavia tiloja, jotka tukevat asukkaiden ja käyttäjien tarpeiden muutoksia ajan myötä. Asuntojen ja liiketilojen tulee olla helposti muokattavissa esimerkiksi eri elämäntilanteita tai työskentelytapoja varten. Kilpailuehdotuksessa voi sanallisesti tai kaavioiden ja kuvien kautta ilmaista ideoita muuntojoustavuuteen.

Taloudellista kestävyyttä tukevat haastavassa ympäristössä tehtävien ratkaisujen tekninen ja taloudellinen toteutuskelpoisuus sekä olemassa olevien resurssien kestävä käyttö ja alueella nykyisin sijaitsevien toimintojen turvaaminen.

Suunnitelman tulee olla innovatiivinen ja tulevaisuuden tarpeet ennakoiva, mutta sen on myös oltava taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteutettavissa käytännössä. Suunnitelman tulee olla toteutettavissa vaiheittain, mutta silti sen on muodostettava yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus. Alueen kehittäminen tulee jakaa selkeisiin vaiheisiin, jotka mahdollistavat kehityksen seuraamisen ja hallinnan ilman alueen toiminnallisen tai visuaalisen laadun heikkenemistä. Ehdotusten tulee sisältää selkeä suunnitelma toteutuksen eri vaiheista.

TAVOITEKOKONAISUUS II: ALUEEN BRÄNDI

- Luodaan laadukasta uutta ratikkakaupunkia, joka huomioi erityisesti kiertotalouden, ekologisuuden ja vähähiilisuuden sekä resurssiviisauden sisältäen mm. vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan.
- Tuodaan esille alueen rikasta historiaa lähialueiden kartanoista nykyisiin Fazerin tehtaisiin ja ammennetaan sieltä ideoita uudelle asuin- ja työpaikka-alueelle
- Luodaan vihreää kaupunkia, joka kannustaa ulkoiluun
- Luodaan uudelle asuinalueelle kylämäistä tunnelmaa kaupunkimaisessa ympäristössä, joka tukee yhteisöllisyyden kasvua ja kohtaamispaikkojen muodostumista.
- Ideoidaan alueen uutta nimitystä alueen historiaan ja toimintoihin liittyen.

TAVOITEKOKONAISUUTTA KOSKEVAT SUUNNITTELUOHJEET:

Tavoitteena on luoda uutta, innovatiivista ja kestävä ratikkakaupunkia, joka toimii esimerkkinä modernista, ekologisesta ja yhteisöllisestä kaupunkisuunnittelusta. Alueelle tulee luoda vahva ja tunnistettava aluebrändi, josta alueen asukkaat voivat olla ylpeitä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen historia, nykyiset toiminnot ja tulevaisuuden tarpeet.

Suunnitelmassa tulee näkyä kiertotalouden periaatteet, kuten materiaalien uusiokäyttö, kestävien rakennusmateriaalien käyttö, sekä energiatehokkuus. Alueen infrastruktuurissa ja rakennuksissa tulee huomioida myös vähähiilinen rakentaminen ja energiarjestelmät.

Alueen virkistys- ja vihralueet ja puistot tulee suunnitella siten, että ne tuottavat ekosysteemipalveluita, tukevat biodiversiteettiä ja tarjoavat asukkaille virkistysmahdollisuuksia. Vihralueet yhdistävät asuin- ja työpaikka-alueet ja tarjoavat paikkoja ulkoiluun, lepoon ja yhteisölliseen toimintaan. Tavoitteena on kokonaisuudessaan vihertehokas alue. Vihreyttä voi tuoda alueelle esimerkiksi viherkattojen, viherseinien, puistoalueiden ja ekologisten puutarhojen muodossa. Suunnitelmissa tulee myös huomioida hulevesien hallinta. Sadepuistot ja hulevesipuutarhat ovat tärkeitä elementtejä, jotka voivat tukea alueen kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista. Samalla nostetaan viher- ja siniverkosto tärkeäksi osaksi alueen brändiä.

Suunnittelualueelle tulee luoda helposti saavutettavia kävely- ja pyöräilyreittejä. Liikuntamahdollisuuksia, kuten ulkoilureittejä, pyöräilymahdollisuuksia ja yhteisiä liikuntapaikkoja tulee suunnitella erityisesti yhteisöllisyyden ja aktiivisen elämäntavan tukemiseksi. Uusi kaupunkialue tulisi tukea ja kannustaa kestävä, terveellistä ja aktiivista elämäntapaa.

Suunnittelussa tulee kunnioittaa ja tuoda esille alueen historiaa, joka ulottuu lähialueiden kartanoista nykyisiin Fazerin tehtaisiin. Tehtaat ja kartanot voivat toimia inspiraationa arkkitehtonisille ratkaisuille sekä alueen yleiselle ilmeelle.

Tavoitteena on luoda tiloja ja ympäristöjä, jotka edistävät yhteisöllisyyttä ja asukkaiden välistä vuorovaikutusta. Esimerkiksi yhteiset puistot, torit ja monikäyttöiset tilat, jotka voivat toimia asukkaiden kokoontumispaikkoina, ovat keskeisiä elementtejä.

Uudelle asuinalueelle tulee mahdollistaa lämpimän ja kutsuvan tunnelman luominen, joka tukee naapurisuuden ja yhteisön rakentumista. Tunnelmaan haetaan inspiraatiota yhteisöllisistä kylistä ja tuodaan kylämäisyyttä kaupunkiympäristöön. Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen tulee olla skaalaltaan ja mittakaavaltaan inhimillinen, mikä luo turvallisia ja viihtyisiä alueita asukkaille ja

työpaikkalaisille.

Uuteen alueeseen juurtumisen yhtenä tekijänä on myös alueen identiteetin luominen nimistön kautta. Uudelle alueelle voi suunnitelmassa esittää sellaista nimistöä, joka linkittää alueen sen historiaan ja kulttuuriperintöön, mutta myös heijastaa sen nykyaikaisia toimintoja ja tulevaisuuden visiota. Nimistö tulee suunnitella siten, että se vahvistaa alueen identiteettiä ja luo merkityksellisyyden tunnetta asukkaille.

TAVOITEKOKONAISUUS III: KAUPUNKIKUVA, -RAKENNE, MITOITUS JA ASUMINEN

- Luodaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, kuitenkin keskittäen tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen lähelle Fazerintietä ja väljentäen ja madaltaen Kuussiltaan ja lähivirkistysalueelle mentäessä. Alueelle rakentuu pääosin 4-kerroksisia rakennuksia, mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.
- Uuden asuinalueen mitoituksessa tulee huomioida sijoittuminen ratikan linjan varrelle ja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.
- Tutkitaan 90 000 - 130 000 kem² sijoittamista alueelle. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, tarkastella tämän rakennusoikeuden määrän sopivuutta alueelle ja antaa näkemys hyvästä rakennusoikeuden määrästä alueelle sen reunaehdot ja uuden alueen laadulle asetetut kriteerit huomioon ottaen. Laadulla tarkoitetaan tässä, mitä toisaalla tavoitteissa on jo määritelty, alueen viihtyisyyttä, vetovoimaisuutta sekä asumisen monipuolisuutta, joilla pyritään ensisijaisesti ehkäisemään alueellista eriytymistä.
- Varmistetaan asumisen monipuolisuus eri kokoisille asutokunnille ja eri elämänvaiheille. Sekoitetaan asuntotyyppejä. Alueella on tarjolla rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä kooltaan erilaisia asuntoja.
- Varataan tilaa kivijalkaliiketoille hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä ja näkyville paikoille.
- Mahdollistetaan yhteisöllisten ja yhteiskäyttötilojen rakentuminen ja kohtaamispaikkojen muodostuminen.
- Suunnitellaan kaupunkia luonnon monimuotoisuutta tukevalla tavalla. Olemassa olevaa luontoa säilytetään ja luontoarvot turvataan ja hyödynnetään kaupunkirakenteessa. Luontoa ja paikan lähtökohtia hyödynnetään kohtaamispaikkojen luonnissa sekä monihyötyisen kaupunkivihreän kehittämisessä. Tuodaan luontoa lähelle esimerkiksi viherkattojen, -seinien sekä hulevesipainanteiden kautta. Suositetaan maanvaraisia pihoja.
- Suojellaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja mahdollistetaan viitasammakkojen kulkuyhteys Metsätien pohjoispuoleiselle alueelle.
- Hulevesiä ohjataan kaupunkitiloja rikastuttaviksi elementeiksi sekä tukemaan luontopohjaisia ratkaisuja. Puhtaita hulevesiä imeytetään ja läpäisevää pintaa säilytetään.

TAVOITEKOKONAISUUTTA KOSKEVAT SUUNNITTELUOHJEET:

Fazerila-Santamalmiin alueesta kehitetään urbaani kaupunginosa. Tavoitteena on sekoittuneen kaupunkirakenteen alue, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut sekä virkistys ja liikkumisen verkostot muodostavat kaupunkimaisen kokonaisuuden, jossa on läheinen, yhteisöllinen ja kylämäinen tunnelma. Tavoitteena on valoisa, vihreä ja viihtyisä rakenne, joka houkuttelee liikkumaan.

Niin korttelirakenteen kuin rakennustyyppien ja asuinratkaisujen tulee olla monipuolisia ja vaihtelevia. Kilpailijoiden tulee ehdotuksissaan tutkia, mikä on alueen eri osiin sopiva korkeus ja mittakaava, kuitenkin niin, että korkeampi ja tiiviimpi rakentaminen keskittyy Fazerintien läheisyyteen lähelle Fazerin ratikkapysäkkiä. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja näkyville paikoille varataan kivijalkaliiketilaa. Tavoitteena on sijoittaa tehokkaimmille alueille pääosin 4-kerroksisia rakennuksia, mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja. Korkeammat rakennukset tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti strategisesti. Rakentamisen mittakaava väljentyä siirryttäessä kohti Lähdepuiston virkistysaluetta.

Varmistetaan asumisen monipuolisuus eri kokoisille asutokunnille ja eri elämänvaiheille. Kaupunkirakenteen, sen tilojen, rakennusten ja asuntojen tulee olla innovatiivisia, toimivia, tilavia ja valoisia. Rakennus- ja asutokannan tulee olla monipuolista. Asumisen laatuun ja viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen tavoitteena on urbaani kaupunginosa, jonne haluaa juurtua ja josta ei ole kiire muuttaa muualle. Asuinkerrosten katutasokerrokseen tulee kiinnittää huomiota. Koko alueen suunnittelun tavoitteena on huokoinen ensimmäinen kerros. Keskeisten katujen katutasokerros on liike-, työ- tai palvelutilaa, joka mahdollistaa monipuolisen yrittämisen. Rauhallisempien asutokatuja varsien ensimmäisen kerroksen asuntojen katu- ja pihapuolella tulee hyödyntää mahdollisuuksia avata tiloja ja sisäänkäyntejä molempiin suuntiin.

Asuntojen kokojakauman suunnittelussa tulee huomioida Vantaan kaupunginhallituksen tekemä päätös kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteista:

Kerrostalojen asuntojen kokonaismäärästä asutohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Asuntojen tulee olla muuntojoustavia soveltuen eri elämäntilanteisiin.

Alueen luonteen suunnittelu on yksi merkittävimmistä kilpailutehtävistä. Alueelle tulee suunnitella alue- ja korttelirakenne, massoittelu tiiviyksineen, toiminnallinen sekoittuminen, julkiset rakennukset ja kaupunkitila, viheralueet sekä liikkuminen ja virkistys alueella. Suunnittelualueella ja sen lähialueella nykyisin sijaitsevat toiminnot, rakennukset, rakennelmat ja suojeltavat kohteet (ks. tarkemmin kappale 4.2. kilpailuohjelman liitteessä 1. Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot) tulee hyödyntää osana alueen luonnetta.

Oleellista on myös tarkastella, miten Fazerilan ratikkapysäkin vieressä sijaitsevan uuden kaupunginosan keskus nivoutuu ja luo suhteet Fazerintien toisella puolella sijaitseville suunnittelualueille ja Fazerin vierailukeskukseen, sekä kaikkiin muihin suunnittelualuetta ympäröiviin rakennettuihin alueisiin, alueen luontoon ja virkistysympäristöihin. Rajat ja reunat ovat tärkeitä suunnittelusisältöjä. Liikkumisen verkosto suunnittelualueen sisällä määrittelee kaupunkirakenteen rakeisuutta ja julkista kaupunkitilaa. Resurssiviisauden tulee näkyä alueen suunnitteluratkaisuissa.

Aivan suunnittelukilpailualueen ytimessä sijaitsevalla suojellun viitasammakon lammella on keskeinen rooli alueen identiteetin luomisessa. Erityisesti suojelölun lajin levähdyspaikkana viitasammakkolampi tulee säilyttää ja mahdollistaa sammakon elinvoimaisuus ja puustoiset kulkuyhteydet uudessa kaupunkiympäristössä. Alueella sijaitsee nykyisin viher- ja virkistysreitit, joiden fyysistä ja toiminnallista sisältöä tulee kehittää edelleen. Vantaan yleiskaava 2020:n mukaiset viher- ja virkistysyhteydet Länsimäentieltä pohjoiseen kohti Lähdepuistoa ja maakunnallisesti merkittävä ekologinen runkoyhteys sekä Viherrakenteen kehityskuvassa esitetyt tavoitteet tulee huomioida. Alue tulee toteuttaa myös vihertehokkaasti.

Viihtyisän ja laadukkaan kaupunkikuvan kehittäminen on kilpailun oleellinen tehtävä. Suunnitelmassa tulee pohtia kaupunkikuvaa, maisemaa, näkymiä, tunnelmaa ja arkkitehtuuria.

Uusi kaupunginosakokonaisuus kehitetään tunnistettavaksi ja identiteetiltään vahvaksi. Alueen tulee olla houkutteleva, ihmisen mittakaavainen ja monipuolinen. Kaupunkirakenteen ja rakennusten

koko, sijoittuminen, suunnat, arkkitehtuurin ilme, materiaalit ja värit tulee ratkaista. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti katutasokerrokseen ja siihen, miten se liittyy julkiseen katutilaan ja pihaan. Oleellista ovat mm. katutason rikas tilavalikoima ja toiminnot sekä rakenteen huokoisuus.

Alueen sisääntuloille ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle julkisivuille tulee esittää arkkitehtoninen idea. Yksi selkeä ja tunnistettavaksi rakennettava sisääntulo ja toiminnallinen keskus on Fazerilan ratikkapysäkki, jonka ympärille tulee muodostaa vahva kaupallinen, sosiaalinen ja toiminnallinen keskus. Ratikkapysäkin ympäristö tulee suunnitella taiten. Fazerintien varren julkisivut kertovat alueesta ja luovat ryhdikkyyttä ja houkuttelevuutta alueelle. Muita tärkeitä kaupunkikuvallisia paikkoja ovat mm. näkymä Metsätien-Hopeatien risteyksestä etelään sekä näkymät Porvoonväylältä, Länsimäentieltä ja Fazerin vierailukeskukselta. Kaupunkikuvallisesti tärkeitä paikkoja sijoittuu myös suunnittelualueen keskelle alueen sisäisen viheralueen ympäristöön.

Koska alue on suuri, on tärkeät paikat mahdollista suunnitella toisistaan erottuviksi ja paikkaansa korostaviksi kohdiksi uutta kaupunginosaa. Viitasammakon suojeltava elinympäristö on erityinen mahdollisuus niin alueen identiteetin määrittelyyn kuin luonnonkin näkökulmista. Sen arvon tulee näkyä suunnitelmissa. Kilpailualueen ja sen läheisten viheralueiden tulee olla helposti saavutettavia erityisesti kävellen ja pyöräillen. Reittien tulee olla jatkuvia ja niiden tulee kytkeytyä lähiympäristöön ja pidemmälle. Viheralueiden tulee olla monipuolisia, houkuttelevia, laadukkaita ja vehreitä sekä houkutella eri-ikäisiä käyttäjiä. Aluetta reunustavien laajojen viheralueiden lisäksi on hyvä ideoida korttelirakenteen sisällä sijaitsevia lähipuistoja.

Alue tulee suunnitella vihertehokkaasti. Korttelialueita kytkevät, houkuttelevat yhteydet ja kortteli- sekä tonttialueet ovat osa tätä rakennetta. Vihertehokkuuden lisäämisen keinoja ovat mm. olevan puuston säilyttäminen ja uuden istuttaminen, kerroksellinen ja kukkiva kasvillisuus, kasvikatot, kaupunkiviljely, köynnökset sekä maanpäälliset, kasvipintaiset hulevesien hallinta-aiheet, kuten sadepuutarhat tai viivytykset ja imeytyspaineet. Pihoja ei tule ratkaista kansipihoina.

TAVOITEKOKONAISUUS IV: LIIKENNE JA LIIKKUMINEN

- Rauhoitetaan alueen sisäiset osat, keskitetään liikenne pääväylien läheisyyteen. Huomioidaan kuitenkin autopaikkojen läheisyys ja saavutettavuus asunnoilta sekä huolto-, muutto- ja palveluliikenne.
- Huomioidaan Fazerin tehtaiden vaatima raskasliikenne sekä muu kulkeminen osana suunnittelua, myös olemassa olevat virkistysreitit.
- Huomioidaan Vantaan ratikan katusuunnitelmat ja niissä esitetyt liikenteelliset ratkaisut. Huomioidaan ratikasta aiheutuvat tärinä ja äänet asuin- ja työpaikka-alueiden suunnittelussa.
- Luodaan vehreitä kevyen liikenteen väyliä ja turvataan suunnittelualueen sisäisten ja ulkopuolisten viher- ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus. Luodaan sujuvaa ja miellyttävää kävely-ympäristöä alueen sisälle.
- Keskitetään pysäköintiä ja suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia mahdollisuuksien mukaan ja integroidaan niihin muuta toimintaa mahdollisuuksien mukaan.
- Luodaan sujuvaa arkea, keskitetään keskeiset palvelut ja toiminnot hyvien liikenneyhteyksien ja varsinkin ratikkapysäkin läheisyyteen.
- Liikenteellisten ja liikenneverkon kokonaisratkaisujen pysäköintiratkaisut mukaan lukien tulee tukea alueen taloudellista toteutettavuutta.

TAVOITEKOKONAISUUTTA KOSKEVAT SUUNNITTELUOHJEET:

Kilpailun tavoitteena on luoda liikkumisen ja liikenteen osalta toimiva, turvallinen ja viihtyisä ympäristö, jossa eri liikennemuodot ovat tasapainossa ja tukevat asukkaita ja alueen käyttäjiä. Suunnitelman tulee mahdollistaa sujuva arki ja ympäristön helppo saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ottaen erityisesti huomioon alueen erityispiirteet kuten raskasliikenne, kevyen liikenteen väylät ja virkistysreitit.

Alueen kehitys tukeutuu raideliikenteeseen (Vantaan ratikka). Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Fazerilan pysäkillä tulee suunnitella sujuviksi. Vantaan ratikan linjaus kulkee kilpailualueen läpi Fazerintiellä. Kilpailuehdotuksessa tulee esittää kilpailualueen sisäisen liikenteen ja liikkumisen verkosto sekä sen luonteva ja jatkuva liittyminen ympäröivään liikenneverkkoon. Kaupunginosan tulee olla käveltävä. Ensisijaisia liikkumismuotoja ovat kävely ja pyöräily sekä joukkoliikenne. Liikkumisen tulee olla sujuvaa, esteetöntä ja turvallista. Alueen reittien korkean laadun tulee houkuttaa kävelemään. Suunnitelma huomioi myös tulevaisuuden liikkumisen tavat ja varaa niille tilaa. Alueelle tulee suunnitella sellaisia liikenneratkaisuja, jotka tukevat sujuvaa arkea asukkaille ja alueen käyttäjille. Tämä tarkoittaa nopeita ja käteviä kulkuyhteyksiä eri palveluihin, erityisesti julkisen liikenteen pysäkkien läheisyyteen sijoitettavia palveluja. Suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida ratikasta aiheutuvat tärinä ja äänet.

Alueen suunnittelun lähtökohtana ovat toimivat ja houkuttelevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka liittyvät osaksi lähiympäristön kävelyn ja pyöräilyn reitistöä. Pyöräilyn osalta tulee huomioida

yleiskaavassa osoitetut pyöräilyreitit ja jalankulun osalta erityisesti viihtyisän ympäristön luominen asukkaana, työntekijän sekä palveluja käyttävän näkökulmasta. Jalankulku- ja pyöräilyreitit tulee erottaa suunnittelussa toisistaan. Suunnittelussa tulee luoda vehreitä ja miellyttäviä kevyen liikenteen väyliä, jotka yhdistävät alueen eri osat ja tekevät liikkumisesta sujuvaa ja houkuttelevaa. Kävely- ja pyöräilyväylät tulee sijoittaa niin, että ne ovat turvallisia ja esteettömiä. Myös alueen viher- ja virkistysalueiden tulee olla helposti saavutettavissa kaikilta alueen osilta. Suunnitelmassa tulee varmistaa, että kevyen liikenteen väylät yhdistävät asuinalueet ja viheralueet toisiinsa, tarjoten sujuvat kulkureitit esimerkiksi puistoihin ja luontopoluille.

Liittyminen suunnittelualueelta kaupungin nykyiseen katuverkkoon tapahtuu ajoneuvoyhteyksin Metsätieltä sekä Länsimäentieltä ja Fazerintieltä Vantaan ratikan katusuunnitelmissa esitettyjä liittymien kautta. Liikenteellisten ratkaisujen ja liikenneverkon kokonaisratkaisun tulee tukea alueen taloudellista toteutettavuutta. Suunnitteluratkaisun tueksi tulee tarvittaessa kehittää uudenlaisia kunnallisteknisiä ratkaisuja.

Kilpailualueen pysäköinti tulee osoittaa kilpailualueelle ja kilpailuehdotuksessa esitettyjen toimintojen edellyttämällä tavalla. Pysäköinnin osalta tulee esittää alueellinen ja ympäristöön sopiva pysäköintiperiaate. Tavoitteena on tilankäytöllisesti tehokas ja muuntojoustava ratkaisu, joka on taloudellinen ja vaihteittain toteutettavissa. Vuorottaisuutta ja paikkojen nimeämättömyyttä tulee hyödyntää suunnitelmassa mahdollisuuksien mukaan. Paikotuslaitosten maantasokerrokset tulee ratkaista kaupunkirakennetta elävöittävinä liiketilakerroksina mahdollisuuksien mukaan. Pysäköinnin ratkaisua tutkittaessa tulee noudattaa Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeistusta. Lisäksi on huomioitava Fazerin tehdasalueen pysäköintitarpeet ja niiden säilyminen.

Koska alueesta muodostuu kaupunkimaista ympäristöä, on myös liikkeissä ja palveluissa asiointia varten tarkoitettu lyhytaikainen kadunvarsipaikotus mahdollistettava ja mietittävä kokonaisuutena siten, että se edistää helppoa asiointia ja samalla edustavan kaupunkikuvan muodostumista sekä helppoja huoltomahdollisuuksia erityisesti talvikunnossapitoa ajatellen. Myös huollon, saattoliikenteen, kuljetuspalveluiden ja vieraspysäköinnin paikat voi sijoittaa maantasoon.

Alla on esitetty alueen pysäköinnin mitoitus koskevat kaupungin asettamat pysäköinnin mitoituksen normit, jotka löytyvät myös kilpailuohjelman liiteluettelosta.

KAUPUNGIN ASETTAMAT PYSÄKÖINNIN MITOITUSNORMIT:

ASUMINEN:

- 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa
- asumisen vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²
- asumisen huoltopaikat 1 ap / 5000 k-m²
- jos asumisen paikat ovat nimeämättömiä, voi asumisen normistoa vähentää – 15 %
- polkupyörien pysäköintiin tulee osoittaa 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti

LIIKE- JA TOIMISTORAKENTAMINEN:

- 1 ap / 100 k-m²
- polkupyörien pysäköintiin 1 pyöräpaikka 50 k-m² kohti.

PÄIVÄKOTI:

- 1 ap / 150 k-m²

Pysäköinti tulee kilpailuehdotuksissa osoittaa muuntojoustavaksi siten, että paikoitusta voidaan toteuttaa rakentamisajankohdan todellista tarvetta vastaava määrä. Pysäköinnin tarpeisiin varattavien alueiden tai rakennusten tulee olla kokonaan tai osittain muutettavissa myöhemmin toiseen käyttötarkoitukseen korttelirakenteen kokonaisidean siitä kärsimättä. Pysäköinnin järjestämisessä tulee varautua erilaisiin tulevaisuuden ajoneuvoihin ja ratkaisuihin, kuten yhteiskäyttöisyyteen ja sähköladattaviin autoihin.

Kortteleiden ja muiden kilpailualueen toimintojen polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Myös pyöräpysäköinnin mitoitusta koskee kaupungin asettama normisto.

TAVOITEKOKONAISUUS V: TYÖ JA PALVELUT

- Varataan yleiskaavan A/TP -alueen maankäytön kerrosalasta 25 % muille toiminnoille kuin asumiselle ja kaupungin tuottamille palveluille. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, antaa näkemys alueelle soveltuvista toiminnoista alueen työpaikkakysyntä ja hyvä kaupunkirakenne ja aluekehitys huomioon ottaen.
- Huomioidaan kaavarungossa määritetty työpaikkojen sijoittumisen painottuminen.
- Kilpailuehdotuksessa esitettävien ratkaisujen tulee olla joustavia ja mahdollistavia, huomioiden muuttuvat palveluiden ja työpaikkojen kysyntätilanteet ja mahdollistaen erilaisia toimintoja.
- Tarkastellaan uusien työpaikkojen sijoittamista alueella. Tarkastellaan mahdollisuutta hakea synergiaetuja uusille toiminnoille ja työpaikoille jo alueella sijaitsevista työpaikoista ja toiminnoista. Tavoitellaan noin 200 uutta työpaikkaa alueelle.
- Luodaan melunkestäviä, miellyttäviä ja hyvin saavutettavia työpaikkaympäristöjä. Huomioidaan myös pienyrittäjät.
- Varaudutaan vähintään yhteen uuteen päiväkotiin ja aluetta palvelevaan päivittäistavarakauppaan.
- Huomioidaan olemassa olevien liikuntapalveluiden, esim. alueella sijaitsevan ulkoilureitin säilyminen ja uusien liikuntapalveluiden muodostuminen.

TAVOITEKOKONAISUUTTA KOSKEVAT SUUNNITTELUOHJEET:

Kilpailun tavoitteena on luoda monipuolinen, kestävä ja toimiva alue, jossa asumisen, työpaikkojen ja palveluiden tasapaino on huolellisesti suunniteltu. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon alueen nykyiset toiminnot ja mahdollisuudet synnyttää uusia työpaikkoja sekä lisätä alueen elinvoimaisuutta. Lisäksi alueen asukkaille ja käyttäjille tulee tarjota monenlaisia palveluja ja virkistysmahdollisuuksia.

Uuden yleiskaavan A/TP-alueen maankäytön kerrosalasta 25 % on muuta, kuin asumista ja kaupungin tarjoamia palveluita, eli työpaikkarakentamista ja liiketiloja. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, antaa näkemys alueelle soveltuvista toiminnoista alueen työpaikkakysyntä ja hyvä kaupunkirakenne ja aluekehitys huomioon ottaen. Työpaikkojen sijoittuminen alueella on yksi ratkaistavista kilpailutehtävistä. Työ voi sijoittua esimerkiksi monipuolisiin toimitiloihin, palvelurakennuksiin sekä rakennusten katutasokerroksiin. Aluetta palvelevan päiväkodin ja lähikaupan lisäksi tulee suunnitella mitoitukseen soveltuva määrä työtä, palveluita ja liikkeitä. Uudet työtilat tulee suunnitella muuntojoustaviksi, jolloin voidaan dynaamisesti vastata muuttuviin kysyntätilanteisiin ja työn tekemisen tapoihin ja toimintojen muutoksiin. Toimistorakennusten tulee muodostaa investointikelpoisia kokonaisuuksia. Lisäksi alueelle tulee sijoittaa tilat alueen asukkaiden lähipalveluna tarvitsemia päiväkotia- yms. palveluja varten. Noin 10 % alueen tulevista asukkaista on päiväkotikäisiä ja 10 % kouluikäisiä. Nämä luvut toimivat mitoitusohjeena näiden lähipalveluna järjestettävien kaupungin palveluiden suunnittelussa.

Suunnittelussa tulee keskittyä uusien työpaikkojen synnyttämiseen alueelle, tavoitteenaan luoda noin 200 uutta työpaikkaa. Suunnitelmassa tulee hyödyntää alueella jo olevia työpaikkoja ja toimintoja luomalla synergiaetuja uusille toiminnoille. Alueelle tulee luoda mahdollisuuksia myös pienyrittäjille, kuten liiketiloja ja työtiloja, jotka tukevat paikallista liiketoimintaa ja edistävät alueen

elinvoimaisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon pienyritysten tarpeet, kuten joustavat tilaratkaisut ja edulliset tilavuokrat.

Työpaikkaympäristöjen suunnittelussa tulee huomioida meluntorjunta ja luoda melunkestäviä työtiloja, erityisesti alueilla, joissa on mahdollisesti liikenteen aiheuttamaa melua. Rakennusten sijoittelu, rakennusmateriaalit ja maisemointi tulee valita siten, että työpaikkaympäristöt ovat rauhallisia ja terveellisiä.

Työpaikkaympäristöjen tulee olla hyvin saavutettavissa sekä julkisilla kulkuneuvoilla että autolla. Erityisesti työpaikoille tulisi suunnitella hyvät pyöräily- ja kävelyreitit. Tavoitteena on luoda ympäristö, joka tukee monenlaisten työpaikkojen toimivuutta ja tekee alueesta houkuttelevan työskentely-ympäristön.

Suunnitelmassa tulee varautua vähintään yhteen uuteen päiväkotiin. Päiväkoti tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle ja huomioida henkilökunnan ja saattoliikenteen pysäköintitarpeet. Varataan päiväkodille noin 1330 br-m² ja pihalle 4200 m².

Suunnittelussa tulee huomioida myös alueen päivittäistavarakaupan tarpeet. Alueelle tulee varata tila kaupalle, joka palvelee asukkaita ja työssäkäyviä. Kaupan tulee olla helposti saavutettavissa. Varataan päivittäistavarakaupalle maksimissaan 2000 m² ja 1ap/100 k-m² kpl autopaikkoja.

Suunnittelussa tulee säilyttää ja mahdollisesti kehittää alueella jo olevia liikuntapalveluja, kuten hiihtoladut, ulkoilureitit ja muut liikuntamahdollisuudet. Nykyiset liikuntapalvelut tulee integroida osaksi uuden alueen kokonaisuutta. Alueelle tulee suunnitella uusia liikuntapalveluja, jotka tukevat asukkaiden ja työntekijöiden aktiivista elämäntapaa. Liikuntapalveluiden tulee olla monipuolisia ja helposti saavutettavia, ja niitä tulee yhdistää muun alueen palvelujen kanssa.



8 § Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / SP

VD/9231/10.02.04.00/2017

SP/TKA/VIK

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Asuintalojen korkeus vaihtelee neljästä yhdeksään kerrokseen. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 20 340 k-m² ja Y-tontille 15 500 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15709, osaa korttelista 15697 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki, sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Muutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17697 sekä virkistys-, raitiotie- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 15709.

Alue sijaitsee osoitteissa Ojahaantie 5, Hakamaankuja 2, Louhelantie 4 ja Norotie 2 ja rajautuu lännessä Ojahaantiehen ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantiehen ja etelässä Vaskivuorentiehen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja nykyisen pysäköintitontin osalta Myyrmäen Huolto Oy.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Meluselvitys Akukon Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC, luonnonsuojelualue SL ja lähivirkistysalue VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävä kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialue Y, lähivirkistysalue VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelyaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m².

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden yhtenäiskoulun ja asuntoalueen rakentaminen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuinpientalojen kortteliin tulisi kaksi rivitaloa, joissa on kaksi kerrosta ja asuinkäyttöön soveltuva ullakko. Asuntorakentamista tulisi yhteensä 21 700 k-m² sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².



Asuinkortteleiden sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä rivitalojen ja liiketilan käyttöön maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja iso liikuntahalli. Koulurakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi. Koulurakennus toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, tilankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Osa koulupihaista tulee liikuntahallin katolle. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Vihertehokkuus on vähintään 1,0. Rakentamista sallitaan 15 000 k-m².

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös luonnonsuojelualue SL, lähivirkistysalueita VL, puisto VP ja katualueita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2024.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Kaavatilaisuus pidettiin 27.3.2024.

Mielipiteitä saatiin 21 kpl, joissa huomautettiin erityisesti rakentamisen myötä vähenevästä luontoalueesta, rakentamisen ja pysäköintitalon sijoittumisesta lähelle nykyisiä kerrostaloja sekä liikenteestä.

- Tontin luontoalue pienenee rakentamisen myötä, mutta Varian asfalttipihan tilalle istutetaan monilajinen koulupiha. Rakentamista on siirretty pois päin Norotien taloista. Pysäköintitalo on siirretty Louhelantien puolelle. Ojahaantien ja Vaskivuorentien risteykseen valmistuu liikennevalot 2028, kun koulu valmistuu. Nykyinen Varian liikenne (998 opiskelijaa) poistuu.

Mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava sijoittuu kaupungin maalle ja tuottaa asuinkerrosalaa 21 700 k-m² sekä yleisten rakennusten tontin 15 000 k-m². Asuntoja tulisi noin 430 kpl, joista rivitaloissa noin 8–10 kpl.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 hyväksyi Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvityksen muutoksin kilpailutoiminnasta. Päätös sisälsi pöytäkirjalausuman kattopihasta.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002366 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavan uudelleen valmistelu

Kaavamuutos on valmisteltu uudelleen siten, että kattopiha on poistettu, koulutonttia on laajennettu ja asumista on vastaavasti vähennetty.

Muutokset kaavaehdotukseen

Koulutontin pinta-alaa on lisätty kattopihan verran.

Tällöin rivitalot 1 360 k-m² ovat jääneet pois ja jäljellä on kerrostalojen rakennusoikeus 20 340 k-m².

Pysäköintitalo on pienentynyt, koska kerrostalojen vieraspaikat sijoittuvat nyt maantasoon rivitalojen pysäköintipaikkojen paikalle – siten pysäköintitalo on tullut edullisemmaksi rakentaa.

Mahdollisen juniorikatsomon vuoksi Y-tontin uusi rakennusoikeus on 15 500 k-m².

Laajennetulle Y-tontille mahtuu 35 autopaikan sijaan 52 autopaikkaa.

Samalla Noropuistoa on levennetty, jolloin puistoon voidaan istuttaa metsikkö.

Kaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja selostusta on tarkistettu.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002366 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.4.2025

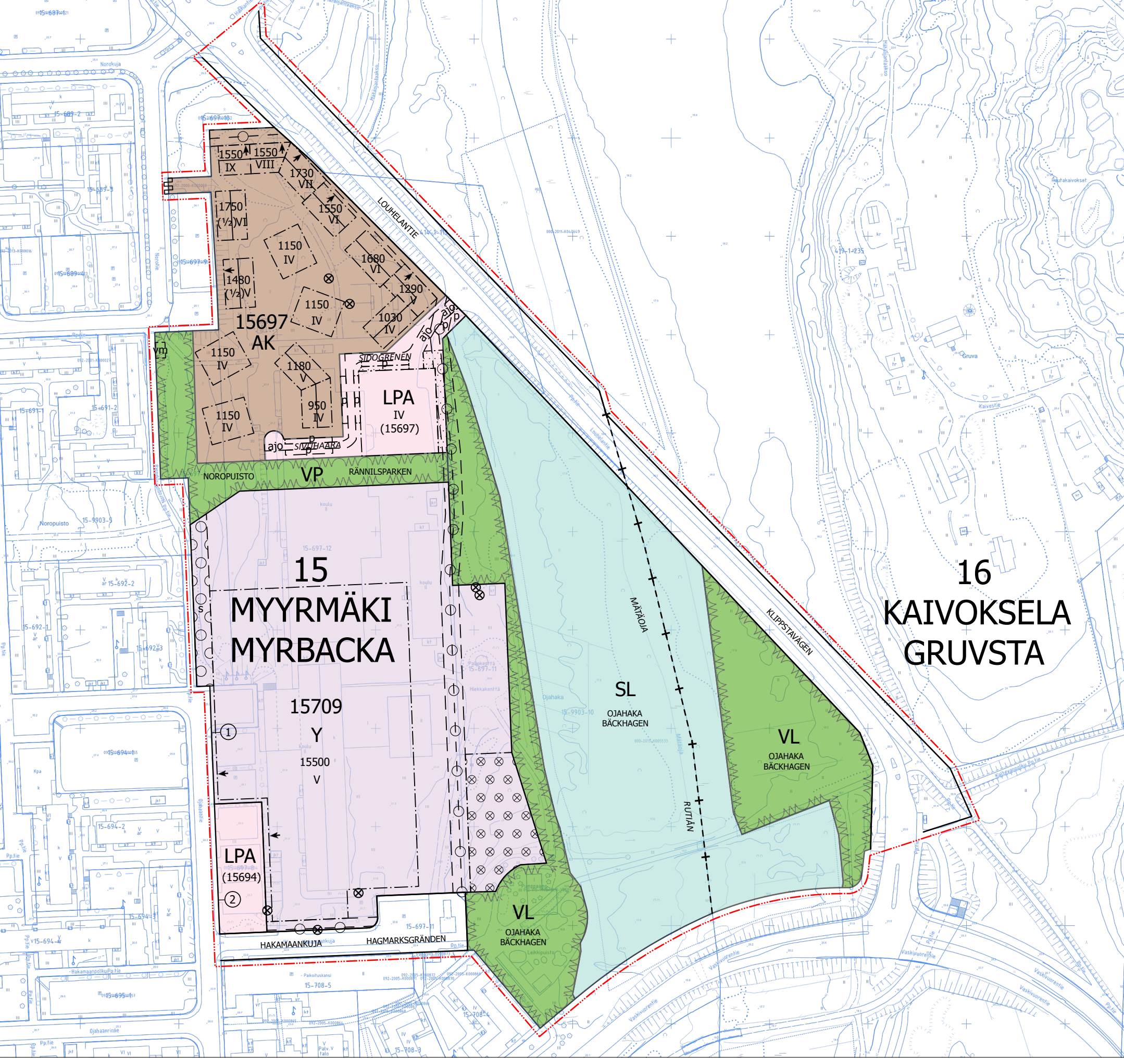


Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

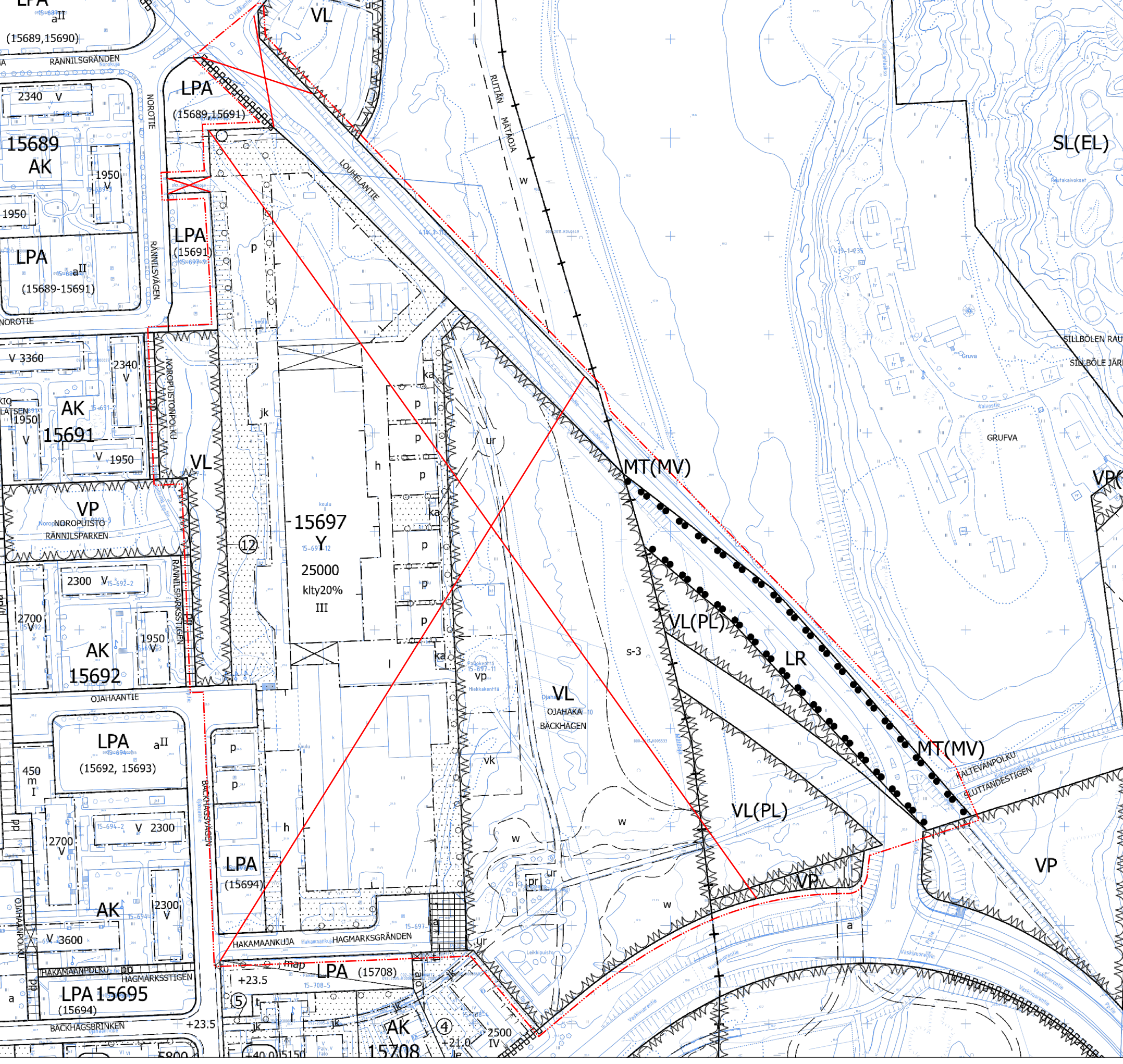
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[illegible]

Pisteluoluen pääliskivimateriaalin on puuta. Jukiskiviuhrin tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murettuja ja maantähtisiä. Pisteluissa jokaisen kerroksen tulee poiketa väriäilytään aiemmasta ja yleimmästä kerroksesta. Jukiskiviuhrin ei sallita kalvalla, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harvusti käyttää korostuskohteina.	Huovutussuodattimen (punkitus) iräi. Fasadafärgeri vara färgigra, värna, bruna och jordräna. I punktusfärgi värja värdigra skilla sig i färgten från de nedre och övre väningarna.
Rakennusten jukiskiviuhrin yksityiskohtien ja värikylläisen tulee olla erilaisia eri rakennusaloilla.	Vitt, svart eller grått tilläts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande om en accentueringsmedel.
Parvekkeet Jokaisessa asunnossa tulee olla parvekke tai maantasopihä.	Detaljerne och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadsgränsar.
Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelmaa ja ne tulee jäsentää jukiskiviuhrinomaisten.	Balkonger och utskjutande parterier får nä utånför byggnadsgrän, om de färdmäär byggnadsens arkitektur.
Rakennusten kadunkäytävillä jukiskiviuhrin on sallittua tehdä kaupunkikuvallisen esteen sijasta niiden huoneistojen liitviä yksityisiä erikkeitä, ranskalaisia parvekkeita jatta ulokeparvekkeita.	På byggnadens fasader mot gatan ska de del på stadsbilsfärdssigt centrat ställen byggas enskilda buskräp, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.
Parvekkeiden jukiskivimateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja kestää ja niissä tulee käyttää jukiskiviuhrin määräätyä materiaaleja vähintään 30 % parvekkeiden jukiskiviuhrin pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuväylien, arkkien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä jukiskiviuhrin ja jukiskiviuhrin lautasissa vastaavasti.	Balkongernas fasadmateriäl ska hällä hög kvalitet och vara lätlig och materialen ska vara i samma färg som användas i minst 30 % av balkongernas fasadlyta. De synliga yorna på balkonger, parterier, askar och uträpning ska hanteras som fasader och ska ätt de motvarer kvalitetnivån på fasaderna.
Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennuksen ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katalueiden puoleisista jukiskiviuhrin ulokenev rakenteiden, erkeit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkeliasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennuksen yli, ei saa tukea maasta.	Balkonger och utskjutande parterier får nä utånför byggnadsgrän, om de färdmäär byggnadsens arkitektur. Om inte något annat har angäts i plankarten får de av byggnadens fasader som vetter mot gatunäddet utskjutande konstruktioner, balkonger och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockeln. Balkonger som nä utånför byggnadsgrän får inte stötta sig från marken.
Kivijalkakerosen ja maantasokeroksen toiminnon	Stenofästnings- och markplansvängens funktioner
Rakennuksen tulee muodostaa aivan kivijalkakeros. Aukaiden yhteyttät, pokkuyräpöydänsä sekä harvittettua tulee sijoittaa pääosan korttelien maantasokerokeksen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avoisan ja toiminnallisen vaikutelman.	I byggnadsgrän ska en öppen stenofästning bildas. Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförärd och hobbyrum ska placeras i huskällarens i kvarterens stenofästning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.
Kunni rakennusten kadunkäytävillä rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava aivan rakennuksen keinojen, runsaalla iukku-akutuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusaloilla ja valaistuksella. Kivijalkakerosen ympäröivien jukiskiviuhrinomaisten tulee pääosan olla peikkälmurettu tila ja luonnokki.	Av varje byggnads stenofästning ska en helhet byggas som ska färdmäär med arkitektoniska medel, som statiska förtenörpningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenofästningens sluta yra för att färdmäär som ett huskällarens består av på platsen muste regel och natursten.
Maantasokeroksen tilat tulee järjestellä ja rakentaa suunnitella muutojoustavasti.	Markplansvängens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.
Pihat ja ulkoalueet	Gärder och utomhusområden
Korttelipihä tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisen kokonaisuutena korttelijäte riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäisen pihasuunnitelma, jossa keikii- ja oskueluvali, reitit, hulejärjestelmät ja istutukset tulee järjestellä koko korttelin yhtenäisä ja viälisä rajat ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennusluja-asia-kiipihin.	Kvartersgärden ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av bostadstingningen. För kvarteret ska en enhetlig gärdsplan utarbetas, där omräden för lek och vistelse, ledre, dagvattenstystem och planteringsomräden för ordnat och varierat förtenörträd. Gränserna mellan tomterna får inte inbäggas. Planen för gärdens ska bifogas till bygghuvudshandlingen.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihä tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolla sileitään vuodenaikojen vaihtelu huomioon pieniä puia, pensaita, pensaita, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttävää lajeja, mukaan lukien kukkivia puia ja niittäviä kasveja. Korttelipihan osat, jota ei käytetä väittämättömiä kulkuteita, keikii- tai oskuelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviellyyn, on sileitettävä. Istutuksia tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita lajia.	Vid planeringen av kvartersgärden ska behoven hos användarna i olika åldrar beaktas. Gärdens ska förverkligas som ett område med mångsidig värdhet, där delat planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och örter och ger smärk strukturer växling, smärk färdlägga blommande växter och pollinerande insekter. Korttelerna och ångsavgättighet medräknade. Delar av kvartersgärden som inte används för nödvändiga gångvägar, omräden för lek eller vistelse eller utrymmen för stadsodling, ska förses med planterings. I planeringarna ska stövträd planteras användas i mån av möjlighet.
Pääosalla maantasokeroksen asunnosto tulee olla oma pihä.	Majoriteten av bostäderna i markplanen ska ha egen gärd. Tomten måste täckas med genomstäpliga material.
Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpiseivä materiaaleja.	De tomtlar som ligger mellan byggnaderna och gatunädderna ska hanteras som en del av ett högkiskligt urbant gatunädd. Ymmärläet ska samordnas med ymmärläet i gatunädderna.
Rakennusten ja katalueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkealaatuisia kaupunkimaisista kataluista. Pinnomateriaalit tulee yhteensovittaa katalueiden pinnomateriaalien kanssa. Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtään edusta on kietävää.	Den främre delen av affärs-, kontor-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.



Ak- ja LPA-kvartterien tulee yhdessä saavuttaa vähintään vierteaikaisuus I,0.

Hulevedet tulee viivytellä yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuskatua varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma jossa osoitetaan hulevesien käsittelytapa-alueen mukaan.

Louhelantien ja Noronien kautta tulella tulee kävelysteille kiertolinjat sisäpihalta.

Ajoneuvot, joidot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteilleissa tonttijosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla ilmastokasvatavaa ja energiatehokasta, mahdollista uusutuotuvan organjan tuotanto tontilla ja osottaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiaratkaisujen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian luottoalan tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katote sijoituksessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaismaa.

Melumurtojunta

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja teillelennemäärä vastaan on oltava asuinosa vähintään 32 db, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtoissa vähintään 28 db.

Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekeilla ja terasseilla tulee tekniikan ratkaisun huolehdita siitä, ettei ohijajenen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuntojen tulotiloja tai vilennyks tule järjestää siten, ettei lämmönlämmen keskiaamtu (LAeq) ylitä yöllä (ko 22–7) 30 db.

Likenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap / 130 km², nämä LPA-tontille
Pysäköintialue.
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat : 1 ap / 50 km², nämä LPA-tontille pihalle.

Ajoneuvot AK-tontille tulee järjestää LPA-alueen kautta.

Asuntojen autopaikkojen määrä voi olla vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimenmättömän paikoin pysäköintialue.

Koko AK-korttein vieraspysäköintitiloi tulee toteuttaa yhteisesti vähintään 1 ap / 1500 km²-LPA-tontille pihalle.

Koko AK-korttein lyhytaikaista huoltopysäköintia ja kotipalvelujen pysäköintialue varten tulee varata AK-tontille, tonttijon estämättä, parkoraketyksillä läheisyyteen yhteisesti vähintään 1 ap / 1500 km², nämä on paljastettava nurmikulla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunot 2 pp / asunto, liikkeit ja palvelutilat 1 pp / 30 km², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 km².

Pyöräpysäköitsä vähintään 80 % on oltava säälösajoituksia.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristöarkkentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ophaanen puolellele tontinsalle.

Koulurakennus tulee sovitaa ritenteeseen ja toteuttaa rimnerakennuksina, joita Ophaanen, Hakamaankujan ja lähivälikatualueen suodeten tonttienkoron korostaa puolesta raitiatusta kaupunkikalvaisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikalvaisesti tärkeitä katujalukuksia ja saapumisuntia tulee korostaa ja muodostaa nihiin kaupunkikalvaisen ja orientoutumista ohjaava kiinnekehote:

- Ophaanen ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmakulmassa

Kaupunkikalvaisiin kiinnekehoita tulee korostaa jalukuksissa arkkitehtuurin keinoin.

Ak- ja LPA-kvartterien ska tilsamann uppinnast 1:0 i grefektiivitet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För byggprojekt ska en kvartersvis dagvattnetsplan utarbetas med de gallrande kraven för hanteringen av dagvattnet.

Klipptäckvägens och Rännilagsvägens gatuumråden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Korfbordens, ledningarn och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarterns överbredd av motdelindelningen.

Klimatneutralitet

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv och klimatvänligt, möjliggör produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Lösningar för förnybar energi ska vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energilagringar i byggnader. 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.

Bullerhinder

Ljudsköljeringens ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara i budstöder i ljudster minst 32 db, samt affars-, kontors-, service- och arbetslokaler minst 28 db. Bakgrunden och terrassen mot Klippstäckvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar göras för att bullernivån enligt riksdirektivet inte överskrider.

Byggnadens ventilation eller nedkyldning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22-7).

Trafik och parkering

Minimiattalat bilplatser:

Budstöder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affars-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomtens på gården.
Kvarterindeliser till AK-lomterna ska ordas genom LPA-området.

Antalet budstödernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omärkade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteret gemensamt minst 1 bp / 1500 m² vy ska genomsyras för gåsparkering på LPA-tomten på gårdsplan.

För hela AK-kvarterets korttidsunderhållsparkering och parkering för hemtjänst ska gemensamt minst 1 bp / 5000 m²-vy reserveras på AK-tomten, utan hinder av underhållsplan, nära trappan, nära trappans beläggas med grässträsen.

Minimiattalat cykelplatser:

budstöder 2 cp / bostad, affär och servicetummen 1 cp / 50 m²-vy, kontors- och arbetstummen 1 cp / 50 m²-vy. Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Stadsbild och arkitektur

Arkitekt och miljöbyggande ska ha en högtaktig prägel och utförandet ska halla hög nivå.

Byggnaderna ska placeras på tomten på sidan av Backagårdsvägen.

Skolbyggnaden ska anpassas till sluttningen och genomföra som en sluttningssingling, så att skolländan i intimiteten på tomterna på sidan av Backagårdsvägen. Hagmarksgården och närliggande områden kan lösa på en stadsbildsmässig hög nivå.

De gatufasaderna som är svaga med tanke på stadsbildens och arkitektonisk kvalitet ska framhävas och en figurakt ska ges i dem med använde på stadsbildens och orienteringen:

- längs Backagårdsvägen och Hagmarksgården
- i tomten sydvästra hörn

Stadsbildsmässiga fokuster ska framhävas i fasaderna

	Rakennus tulee jakea toiminnallisiin osiin, siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerroksuudessa sekä käytettävissä väriissä ja materiaaleissa on vaihtelua. Julkisivujen tulee olla korkeakokoluokissa ja kestävästi materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutusta. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtasuamia. Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu. Rakennuksen julkisivun tulee olla värakis. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murettuja. Rakennuksen maantasorokkeen tilojen tulee avautua kadun suuntaan suoran ikkunan ja sisäkäynnin. Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Ojaahantien tai Hakamäenkauden varrelle. Jatellat tulee sijoittaa rakennukseen tai välitiloilleisesti näkösuojia istutusten ja/tai rakenteellisesti. Huoltopiha ja pysäköintialueet eivät saa sijaita kaupunkikuvallisesti näkyvillä sijainneissa Ojaahantien pitkin koululle saavutuksessa. Rakennusolosuhteet Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energiatalouden muuntamo. Väestönsuojat ja mahdollisen rakennuksen alle sijoittuvan pysäköinnin saa rakentaa rakennusolosuhteiden lisäksi. Katot Rakennusten katopintojen tulee olla pääosin nittyykkäitä. Katolle saa sijoittaa aurinkokenkäräjä. Pihat ja ulkoalueet Pihan ja pelikenttien tulee sijoittaa tontin itä- ja pohjoispuolel. Pihalle ja kentille tulee järjestää kulkuyhteydet tontille rajoittavista puisto-, vier- ja kauteleista. Tontin pinnotteena tulee käyttää läpiseiväty materiaaleja. Rakennattama jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita. Säilytettävä puita ja sen jurteista oia saa vahingoittaa. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kiveä, istuttaa tai muuten käsitellä osana laadukaasta kaupunkimaista katutalua ja sen tulee liittyä sujuvasti kaupun. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Hulevedet on viivytettävä. Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa. Hillinneutraisuus Rakennusten energiantarve tulee ottaa kokonaan kattaa paikallisesti tuotetuilla uusiutuvalle energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korkeittokäsitäisiä tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muuten vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katotiloja sijoitettavien on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen katotamissaan. Passiivisten aurinkosuojien tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevasti osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria. Mahdolliset energiakäivöt tulee sijoittaa alueen ympäristöarkentamassa. Ne eivät saa häiritä viihtäviä haitallisten luonnonseulojalueen luontovaivoihin. Meluntorjunta Rakennusten ulkoilueen ääneneristävyyden ΔL lento- ja temelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Liikenne ja pysäköinti Autoaikaajien vähimmäismäärä on 52 ap. Mopo- ja pyöräpysäköinnin määrä ratkaistaan rakennustavassa. Maantasopysäköintialueet tulee rajata puin ja pensain.	
VP	Puisto. Uuteen puistoon on istutettava metsäko ja rakennettava Norpoustan ja Ojaahan yhdistävä ulkoilureitti sekä jalankulkuyhteys LPA-tontin länsipäähen.	
VL	Lähiyhteyksialue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvo. Y-torjennin hulevesia saa johtaa ja käsitellä Ojaahan lähiyhteyksialueella.	
LPA	Autoaikaajien korttelialue. LPA-korttelia 15697 koskevia määräyksiä: Romaalinen numero osoittaa pysäköintialueen suurimman sallitun lukumäärän ja laskoksen laajuus on ilmaistu rakennusnaissa. Pysäköintialueen umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkko tai riittää tai puuta. Laitoksen valaistus ja auton värit eivät saa häiritä asuimista. Toteutuksen ja käytettyn julkisivumateriaalin tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee valaistussuhteisesti jakea pienempiin osiin kuvioimalla jotta eri tykseen variatioimalla. Pysäköintialueiden sivuilla tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemioimiseksi. Pysäköintialueen ylin kerros tulee kattaa. Pysäköintialueen katosta vähintään 50 % tulee olla nittyykkäitä. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennukseen on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katotiloja sijoitettavien on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen katotamissaan. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korkeittokäsitäisiä tai alueellisia. Pysäköintialueiden tulee sijoittaa korttelin LPA-tonttien lähiyhteyksialueella ja katotiloja sijoitettavien on suunniteltava laadukkaaksi osaksi julkisivun katotamissaan. AK- ja LPA-kauteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.	Byggnadsna saa delaa i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande form och detaljer, värmnings och färg, varmt och brutat som används. Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge trycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts några synliga elementfogar. Byggnadens huvudsakliga fasadmateriel är trä. Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av kyliga, varmt och brutat som används. Utmymnerna på byggnadens markplanering ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer. Utmymnem som lampar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Backhagsvägen eller Hagmarkgränden. Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot nyem med planterings och växtier konstruktioner. Underhållsgrändar och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man står i vägen längs Backhagsvägen. Byggrätt Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden. Skyddrum och eventuellt parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten. Tak Taktyper på byggnader ska vara huvudsakligen ångstark. Solfångare får placeras på taket. Gärden och utomhusområden Gårdar och spelplaner ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplaner ska ordnas från park-, grö- och gåtuumråden som gränar till tomten. Tomten måste delas med genomsläppliga material. På de delar av tomten som inte bebyggas och som inte används som lekplats och viltseleområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar. Träd som bevaras och des roystystem får ej skadas. Utmyrmet mellan byggnaden och gåtuumrådet ska stengäsgas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gatum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Groffnektivitet ska vara minst 1,0. Daggraven ska fördröjas. Smältvatten ska anläggas så att den inte framfäns i stadsbilden. Klimatneutralitet Byggnadens energihoev ska tillgöodas delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa. Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifägnar i byggnaden. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska placeras som en del av byggnadens arkitektur och när de placeras ska de inte av byggnadens taklandskap. Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska placeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad. Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggnade. De får inte påverka naturskyddsområdets naturvärden negativt. Bultehinder Ljuddisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuler i ytterskiktet i byggnader ska vara minst 32 dB. Trafik och parkering Minimiantalet parkeringsplatser är 52 bp. Antalet moped- och cykelparkering bestäms i bygglovet. Parkeringplatser i markplan ska gränsas med träd och häckar. Park. En skog ska planteras i den nya parken och en friluftsled som förbinder Rännilsparken och Backhagen ska byggas, samt en gångförbindelse till den västra änden av LPA-tomten. Område för närrektion. Vid planering, nittande och underhål av området ska områdets rekreativevärden bevaras. Daggraven från Y-kvarteret får ledas och renas i Backhagens närrektionssområde. Kvartersområde för bilplatser. För LPA-kvarteret 15697 gäller följande bestämmelser: Romensk siffra anger det höga tilläta antalet parkeringsplatser och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta. Fasadmaterialet i parkeringshusets sluta delar ska bestå av metallfasad eller galler eller trä. Anläggningens belysning och buller får inte störa boendet. På norra fasaden ska bokat fasadens användas. Ulförändat och de andra fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Fasaderna ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster och/eller variation i perforeringen. Parkeringsanslaggningsns sador ska klitterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet. Parkeringsanslaggningsns högsta väning ska övertäckas. Minst 50 % av parkeringshusets tak ska vara tack med ångstark. På taket får placeras funktioner och växtus. Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifägnar i byggnaden. Tekniska anordningar och strukturer som behövs för produktion av förnybar energi ska placeras som en del av byggnadens arkitektur och när de placeras på taket ska de placeras som en del av byggnadens taklandskap. Lösningar för förnybar energi ska vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa. Kvarterset AK-tomternas avfallshantering och energiverkets transformator ska placeras på markplanet i parkeringsanläggningen. Den öppna utrymningstak kan placeras intill parkeringshuset. I parkeringshuset ska minst 5 % av planeringen reserveras för laddningspunkter för elbilar. Laddningsbredskap ska skapas i alla parkeringsplatser. AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans öppna minst 1,0 i gröffnektivitet.

Ajoyhteydet ja avoin pysäköintialue toteutetaan kadunomaisesti reuna- ja sisäpuolella. Ajoyhteydet suojellaan ja ajoneuvot pysäköintipaikat on määriteltävä nimeillä. Louhelantien ja Noronpuiston tulle järjestetään ajankulkuyhteydet AK-alueelle. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, jotta ei käytetä ajankulkuyhteyksiä liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita. Liike-, toimisto-, palvelu- ja työttömien edustusta on kivettyä. Tontilla tulee olla ajankulkuyhteydet etelään Noronpuistoon. Ajoyhteydet AK-tontille tulee järjestää LPA-alueen kautta. Ajoyhteydet, johtot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteilla tontista riippumatta.	Luonnonsuojelualue. Kaupunginosan raja. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Ristil merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalanomittimella. Romaalinen alueen osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon. Suhteellisen alueen murtoluku romaalaisen numeron osassa osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalan luottavaksi tilaksi. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Istutettava alueen osa. Ohjeellinen alueen osa, jonka puustosta tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemahoitolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Suojeltava puu. Katu. Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ohjeellinen pysäköintipaikka. Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Suluissa olevat numerot osoittavat kortteli, joiden autoaika-alueen saa alueella sijoittaa. TONTTILUOKA Tämän asemakaavan alueella olevien korttelien on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnän ole toisin osoitettu. MUUTA Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön sallimissa muodoissa 3D-kinesteitä.	Körforbindelser och öppen parkering ska genomföras med på ett gattulikt sätt med kantsten och planteringar. Endast körförbindelse ska asfalteras. Öppna parkeringsplatser ska beläggas med grästräsk. Från Klippstavigen och Rännilsparken ska ordnas fotgängarförbindelser till AK-området. Obebyggda delar av tonten som inte används för fotgängare, parkering eller för trafik ska det finnas träd och buskar. Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas. Tonten ska ha en gångförbindelse söderut till Rännilsparken. Körförbindelser till AK-tomterna ska ordnas genom LPA-området. Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarteren oberoende av tomtindelningen. Naturskyddsområde. Stadsdelsgräns. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktigande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romerska siffran anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Bräktade inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan. Byggnadsyta. Riktigande byggnadsyta där transformator får placeras. Linje som anger takens riktning. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Del av område som ska planteras. Riktigande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området. Träd som skall skyddas. Gata. Riktigande körförbindelse inom området. Riktigande parkeringsplats. Riktigande del av område reserverad för underjordisk ledning. Del av gatunätets gräns där in- och utfart är förbjuden. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestäms. ANNAT I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavaliitus Detaljplanering		Miläus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaattio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinatit ETRS-GK25, höljysjärjestelmä N2000.
Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 25.3.2025 10:49		(Aluekijutus kaupunginjohtoon)

002366 OJAHAKA

Myyrmäki, Kaivoksela



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

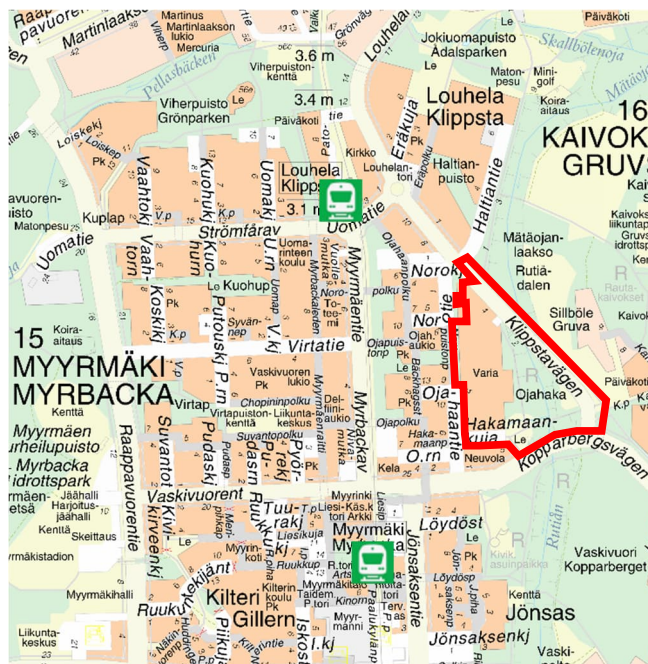
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002366

VD/9231/10.02.04.00/2017

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Asuintalojen korkeus vaihtelee neljästä yhdeksään kerrokseen. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 20 340 k-m² ja Y-tontille 15 500 k-m².

Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue sijaitsee osoitteissa Ojahaantie 5, Hakamaankuja 2, Louhelantie 4 ja Norotie 2.

Alue rajautuu lännessä Ojahaantien ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantien ja etelässä Vaskivuorentien.

Koulutontilta on Myyrmäen asemalle 700 metriä ja asuinkorttelista Louhelan asemalle 450 metriä.

 Kaava-alueen sijainti.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kortteli 15709, osa korttelia 15697 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita.

(Voimassa olevan asemakaavan kortteli 15697 sekä virkistys- ja katualueita.)

Vantaan kaupunginosa 16 Kaivoksela

Virkistys-, suojelu- ja katualueita.

(Voimassa olevan asemakaavan virkistys-, raitiotie- ja katualueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

Kaavan laatijat

Anna Hakamäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki

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	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	34
4. Asemakaavan kuvaus	40
4.1 Kaavan rakenne	41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
4.3 Aluevaraukset	44
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset	52
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	62
4.6 Nimistö	64
5. Asemakaavan toteutus.....	65
6. Kaavatyöhön osallistuneet	65

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotoshakemus 16.10.2017

Osallistuminen ja vuorovaikutus 12.3. – 18.4.2024, yleisötilaisuus 27.3.2024

Kaavan asiakirjat, taustaselvitykset ja lähteet

- Katsaus suunnittelualueen pohjoisosan lehtokohteeseen. Vantaan ympäristökeskus 31.10.2019
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. Ramboll 26.5.2022
- Luontokatsaus. Vantaan ympäristökeskus 17.8.2023
- Asemakaavan meluselvitys. Akukon Oy 19.12.2024
- Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä kaakosta.

Google earth 2024

Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, luonnonsuojelualuetta SL ja lähivirkistysaluetta VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävä kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysaluetta VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelyaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun, päiväkodin, liikuntahallin, keskuskeittiön ja asuinkorttelin rakentamisen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän kerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuntorakentamista tulisi 20 340 k-m² sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².

Asuinkorttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille istutetaan kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä vieraille, liiketilalle ja huollolle maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Koulu toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, maankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Rakentamista sallitaan 15 500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös luonnonsuojelualue SL, lähivirkistysalueita VL, puistoa VP ja katualueita.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Myyrmäki on 18 000 asukkaan kaupunginosa ja 60 000 asukkaan suuralue. Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut ja tiheä joukkoliikenne.

Kaava-alueella on Varian ammattioppilaitos, Mätäojan luonnonsuojelualue ja runsaasti puustoa.

Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa. / Google maps 2024

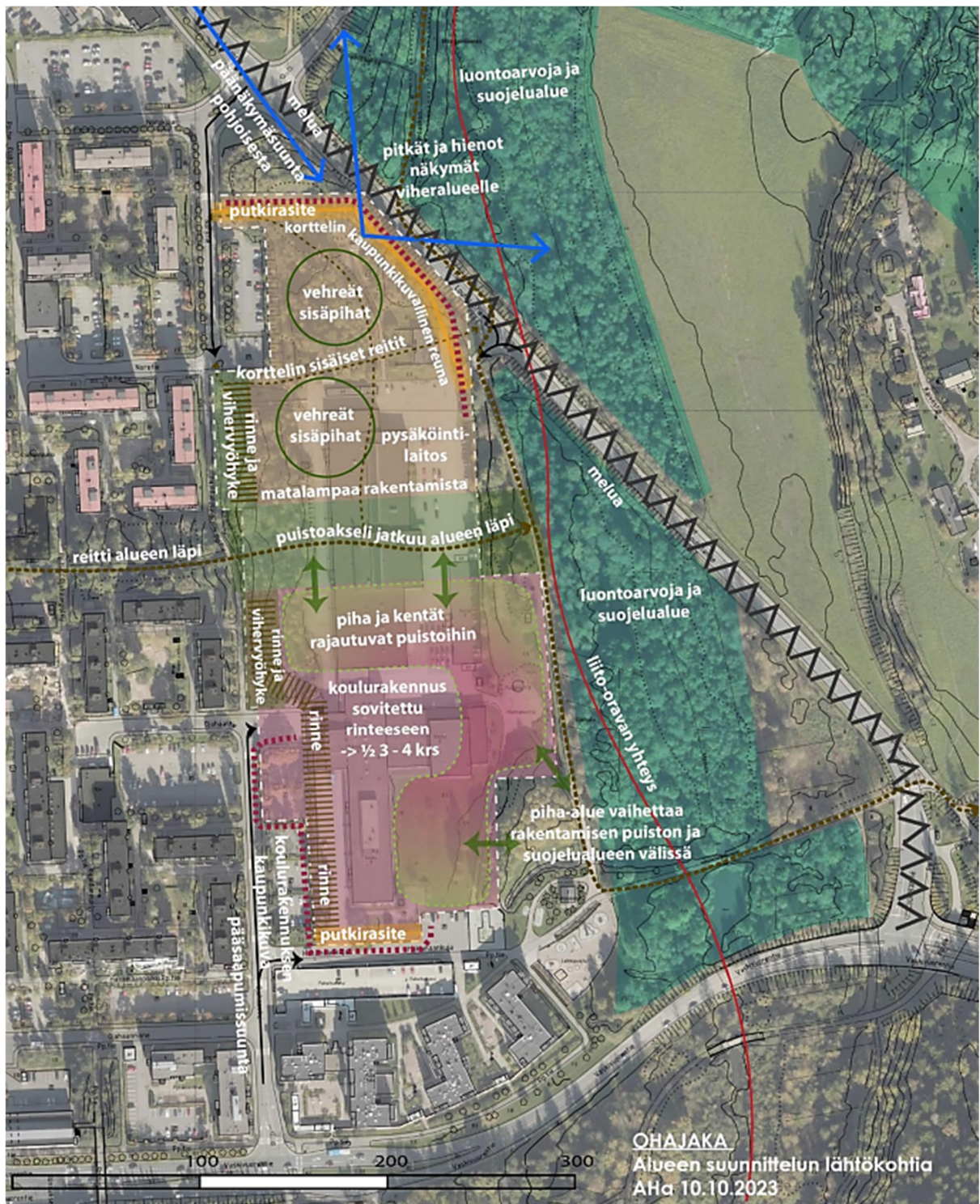
Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat.

Myyrmäkeä kehitetään aluekeskuksena, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Keskustassa on myös Myyrmäkitalo sekä sosiaali- ja terveyskeskus. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee useita urheiluhalleja ja hotelli. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen keskustaan on suunnitteilla Myyrmäkitalon paikalle uusi kaupunkikulttuuritalo (elämystentalo) ja Montun paikalle uusi opistotalo (oivallustentalo). Näihin sijoittuisi kirjasto, taidemuseo, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun, musiikkiopiston ja aikuisopiston tiloja ja nuorisotiloja. Lisäksi vireillä on uimahallin laajentaminen, useita päiväkotihankkeita, paloaseman rakentaminen ja useita asuntorakentamishankkeita ja kivitajaliiketiljoja.

Tontilla oleva Varian ammattioppilaitos puretaan ja se siirtyy Vehkalaan syksyllä 2025. Uuden yhtenäiskoulun (1–9. luokat) ja liikuntahallin on tarkoitus valmistua 2028.

Rakentamisalue sijoittuu Ojahaan ja Mätäojan virkistys- ja luonnonsuojelualueiden länsipuolelle nykyisen asuntoalueen viereen.



Analyysi suunnittelun lähtökohdista. / Anna Hakamäki 10/2023

2.1.2. Luonnonympäristö

Tontin eteläosa on entistä peltoa, pohjoisosa on lehti- ja kuusimetsää. Tontilla on myös joitakin kookkaita mäntyjä. Hakamaantien varrella kasvaa iso vanha jalava.

Alueen itäosassa on Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue, jossa virtaa Mätäoja. Se on Vantaanjoen vanha lasku-uoma. Luonnonsuojelualueella esiintyy halavasepikkä, joka on kova-kuoriaislaji. Se on erikoistunut asumaan tulvivilla runsaasti puumaisia pajuja kasvavilla alueilla. Alueen länsiosassa Noropuistonpolun rinteellä kasvaa vanhoja kuusia, mäntyjä, koivuja ja haapoja. Alueella on liito-oravan yhteys (Ramboll 2022).



Luontokohteet.

Mätäoanlaaksossa on merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueen läheisyydessä liito-oravan elinympäristö, kolo- ja papanapuita.

- Luonnonsuojelulla rauhoitettu alue, Mätäoja ja halavasepikkä.
- Liito-oravan ydinalue.
- Liito-oravan elinympäristö, liito-oravan puita.
- Liito-oravalle hyvin soveltuva elinympäristö.
- Liito-oravan reitti.
- Arvokas hyönteiskohde.
- Lehtomainen kangas.
- Lahokaviosammal.
- Metsälinnustoalue.
- Arvopuita, mäntyjä ja jalavia.

Vantaa 2024

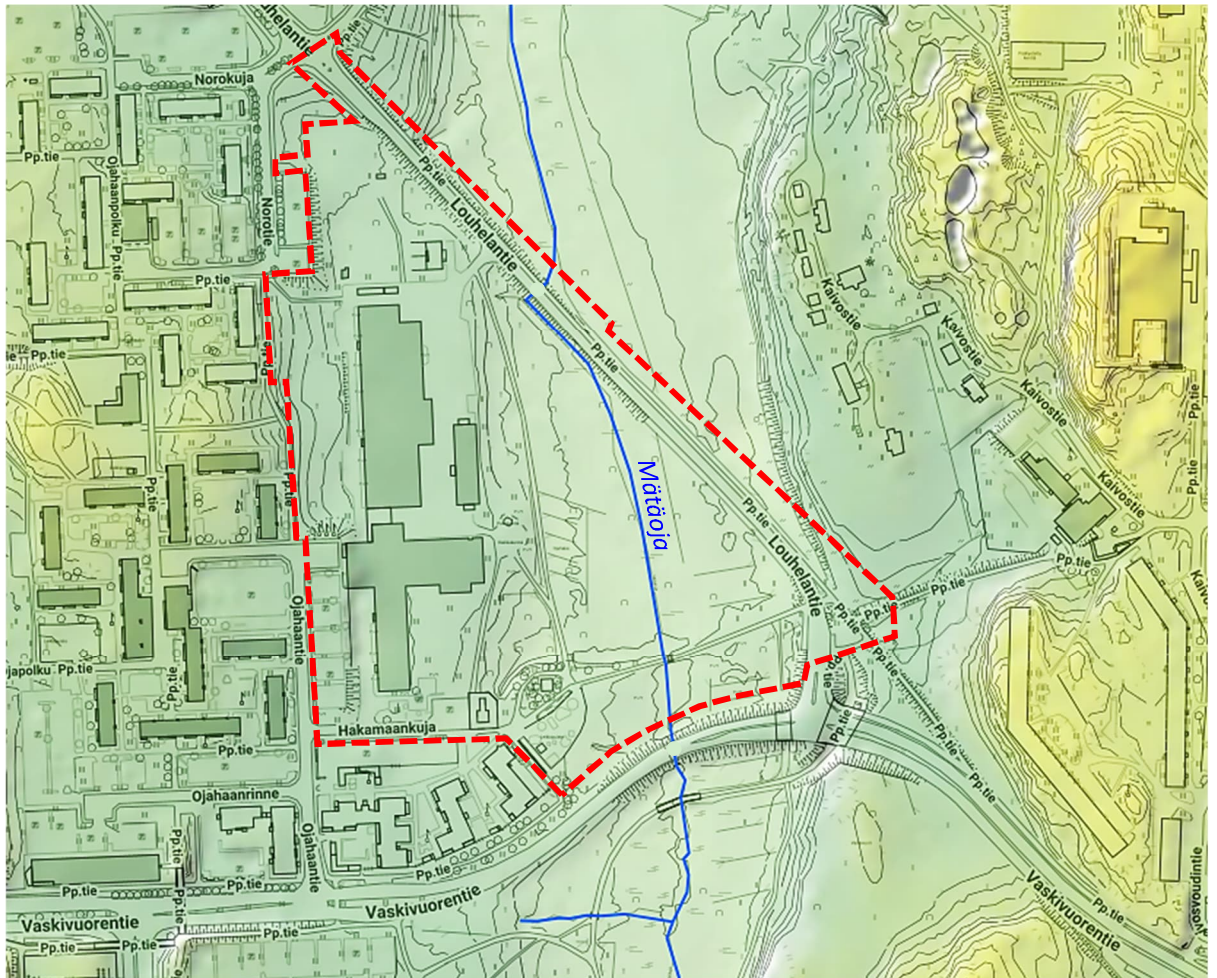
Kaava-alueella on Mätäoan luonnonsuojelun keskiössä. Mätäoan uoma kiemurtelee tiheän pajuluhdan kätköissä. Puro virtaa paikoin pääuomassaan, välillä selkeä pääuoma häviää ja luhta muuttuu mättäiden ja purouomien verkostoksi. Avovesilampareita löytyy pitkin matkaa koko suojelualueella. Alueen pohjoisosassa on pieni avosuo. Suojelualueen keskivaiheilla on komea tervaleppämetsikkö. Luhta-alueita reunustavat kosteat lehdot. Mätäoja on koko Vantaan hienoimpia ja arvokkaimpia luontokohteita.

Mätäoanlaakson järeiden tervaleppien katveessa on tiheitä vehkakasvustoja. Monin paikoin Mätäoan varren pajuissa köynnöstelevät parhaimmillaan useiden metrien mittaisiksi kasvavat punakoisot.

Mätäoanlaaksossa kasvaa myös erityisesti suojeltu pieni kämmekkä, sääskenvalkku. Alueen muita ruohoja ovat muun muassa keltakurjenmiekka, lehtopalsami, tiheitä kasvustoja muodostava järvikorte ja Vantaalla hyvin harvinainen isohierakka.

Suojaisissa tiheiköissä hirvet ja kaurit liikuskelevat aivan ihmisasutuksen tuntumassa. Lintuja on paljon. Alkukesällä tiheikössä laulavat satakielet, luhta- ja viitakerttuset sekä lehto- ja mustapääkertut. Uomaan kaivettujen lammikoiden ansiosta alueella pesii vesilintuja, kuten sinisorsia, telkkiä ja taveja. Viime vuosina alueella on pesinyt myös Suomessa harvinainen liejukana. Pikkutikkoja pesii useita pareja. Halavasepikkä, piileskelee suuren osan elämästään toukkana puron varren halavien ja mustuvapajujen rungoissa. (Vantaan luonnonsuojelualueet vuonna 2014)

Luonnonsuojelualue on rauhoitettu 2004, 2007 ja 2012. Sen pinta-ala on yhteensä 28,9 ha.



Alueen sijainti kaupunki- ja maisemarakenteessa ja korkeussuhteet.

Vantaa 2025

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Mätäojanlaaksossa ja sen länsipuolisella reunatasanteella. Lännessä alue liittyy Myyrmäen kerrostaloalueeseen ja idässä Kaivoksen maakunnallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen, erityisesti sen rinnevyöhykkeeseen.

Maasto on loivasti kumpuilevaa mäkimaisemaa, joka reunaosiltaan laskeutuu alatasanteiksi ja laaksomuodostumiksi. Niistä Mätäojanlaakso on huomattavin. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat vielä 1960-luvun lopulla lehtomaista maastoa tai viljeltyjä peltöjä.

Topografia

Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen, joka laskeutuu länsipuolelta idässä sijaitsevaan Mätäojanlaaksoon. Korttelialueen itä- ja länsipuolilla on korkoeroa keskimäärin noin 4–5 metriä.

Maaperä

Nykyinen rakennettu tontti ja kadut ovat täyttömaata. Muilta osin maaperä on silttiä ja savea. Korttelialueen paalutusvyöhyksellä on alle 10 metriä.

Tontilla on tehty maaperätutkimuksia vuosina 1973–2019. Alueella esiintyy kiilamaisia savikerrostumia Mätäojalle päin. Pohjaveden pinta on todennäköisesti kalteva ja viettää kohti Mätäojaa. Stabiilitettä on selvitetty paviljonkikoulun suunnittelun yhteydessä. Alueen stabiilitetti on riittämätön ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä pitkien liukupintojen vuoksi. Alueellinen stabiilitetti tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä tarkentavat rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset ja pohjarakennussuunnitelmat. Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneiden maiden riskiä.



Näkymä etelästä.

Google earth 2024

Lähiluonto Varian tontilla

Varian tontin pohjoisosassa on puustoinen lehto, josta on laadittu seuraava luontokatsaus:

”Ilmakuvassa suunnittelualueen pohjoisosa näkyy vihreänä kasvipeitteisenä alueena. Sen pohjoisin pää Louhelantien ja Norotien kulmauksessa on lehtoa, joka erottuu edukseen viereisestä kasvipeitteistä alueesta varsinkin puustonsa suhteen. Jo ainakin 1950-luvulta peräisin olevassa ilmakuvassa metsäisenä erottuva alue on säilynyt puustoisena yhtäjaksoisesti tähän päivään asti.

Suojaisassa metsikössä on järeitä kuusia ja haapoja, metsikön länsipuoliskossa on haavikkoja, jossa kasvaa sekapuina rauduskoivuja. Alikasvoksessa on mm. vaahteraa ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksen lehtolajistosta löytyy mm. sinivuokko. Maassa makaa yksittäisiä lehtipuiden lahoja runkoja.

Metsikkö tarjoaa suojaisen päivälepopaikan pienille eläimille, kuten rusakoille, ja pesimäympäristön linnuille, kuten rastaille ja monille pikkulinnuille. Lehdon kasvilajisto on tavanomaista lehtolajistoa. Lehtoalue on pieni, vajaa 0,2 hehtaaria, eikä sillä ole erityisiä merkittäviä luontoarvoja.” (Jarmo Honkanen 31.10.2019)

Vesistöt ja vesitalous

Pääosa Varian tontista (55 %) on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia ympäröivät virkistysalueet, joissa osassa on hulevesien käsittelyrakenteita. Hulevedet johtuvat Mätäojaan, johon lisätään virtaaman parantamiseksi vettä Päijännetunnelista. Mätäojanlaakso toimii luontaisena tulva-alueena.

Mätäoja on vesilain tarkoittama puro. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta, mutta on herkkä vesikohde.



*Varian pääsisäänkäynti Ojahaantien katuaukiolta.
Arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluoto.*

TKa 17.11.2024

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne

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, Myyrmäki 1994, Louhelan uusi ostoskeskus 2012 ja Kehärata 2015.

Rakentaminen

Alkuperäisen Myyrmäki 3 -asemakaavan on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumppanit (1970). Korttelirakenne on ajalle tyypilliseen tapaan väljäkhöä ruutukaavakaupunkia. Kerrostalot Norokujalta Ojahaanrinteelle ovat valmistuneet 1972–74. Ne on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo. Talojen pitkät julkisivut ja parvekekaiteet ovat betonia. Umpipäädyt ja liikesiivet ovat punatiiltä. Parvekkeita on myöhemmin lasitettu.

Varian tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen ammattioppilaitos (1984), siihen liittyvä yksikerroksinen asuintalo (1984) ja kaksikerroksinen vaalea puinen koulupaviljonki (2020). Lisäksi tontilla on talousrakennuksia ja muuntaja.

Tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m² (kerrosneliömetriä), josta myymälä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %. Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tontille on rakennettu ammattioppilaitos 12 880 k-m², asuintalo 200 k-m², oppilaitoksen paviljonki 1 674 k-m² ja talousrakennus 40 k-m², nämä yhteensä 14 796 k-m².

Alueen länsipuolella on valkoisia punatiilipäätyisiä asuinkerrostaloja vuosilta 1973–1974. Alueen eteläpuolella Hakamaankujalla on punatiililaattapintaisia kerrostaloja ja pysäköintitalo vuodelta 2005. Kaava-alueen pohjoispuolisia pysäköintitontteja ei ole rakennettu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Varia kaakosta. Turvapuoli, lähihoito, matkailu, leipuri-kondiittori, ruokala ja liikuntasali.

TKa 14.11.2024

Virkistys

Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue on osa laajempaa Mätäojanlaaksoa. Hakamaankujan itäpäässä on leikki- ja kuntoilualueet.

Mätäojanlaakson virkistysalueet ovat Raappavuorten ohella Myyrmäen suuralueen vetovoimaista viherkehää. Mätäojanlaakson maisema on vaihtelevasti puustoista kosteikkoa ja kauniisti kumpuilevaa peltoa. Erityispiirteitä ovat muinaisjäännökset, kulttuurimaiseman historia ja luonnonarvot. Mätäojanlaakson viheralue jatkuu etelään Helsinkiin.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään suurin ja tiheimmin asuttu. Vuonna 2023 asukkaita oli 18 600. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta yli 64-vuotiaita on väestöstä noin 24 %. Myyrmäen väestöstä noin 54 % asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Kaupunginosan sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu muun muassa korkea ikä, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet.

Palvelut

Myyrmäki on aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa on urheiluhalleja, urheilukenttiä ja stadion. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, erityisteemana on katutaide.

Työpaikat

Myyrmäki liittyy laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Vuoden 2022 lopussa Vantaalla oli 126 900 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Viidennes työpaikoista on Myyrmäen suuralueella, 25 300. Näistä Myyrmäen kaupunginosassa on 5 267 työpaikkaa, mikä on 4,5 % enemmän kuin vuonna 2021. Vuonna 2022 Vantaalle tuli 8 400 työpaikkaa, niistä Myyrmäen suuralueelle lähes 2 200 (26 %). (Tilastokatsaus 1:2024)



Varian eteläpääty. Huoltopiha ja pääasiallinen sisään kulku.

TKa 14.11.2024

Varialla on Myyrmäessä nyt 998 opiskelijaa ja henkilökuntaa noin 90 (kevät 2025).

Liikenne

Myyrmäki on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Vaskivuorentien liikennemäärä on 13 000 ajon/vrk, Louhelantien 5 200 ajon/vrk ja Ojahaantien 1 700 ajon/vrk (2024). Kaduilla on jalkakäytävät ja pääkaduilla pyörätiet. Ojahaan virkistysalueella on ulkoilureitti.

Myyrmäki on seudullisen joukkoliikenteen keskus. Louhelan asemalle on tulevasta asuinkorttelista 450 metriä ja Myyrmäen asemalle koulutontilta 700 metriä. Myyrmäkeen tulee kuusi seudullista runkobussilinjaa. Lisäksi on täydentävää bussiliikennettä. Louhelantietä kulkee bussi 321 Linnainen – Myyrmäki – Martinlaakso – Varisto – Askisto.

Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Alueella on kaukolämpö, vesijohto, jäteviemäri, hulevesiviemäri, sähkö- ja telejohdot. Hulevedet laskevat Mätäojaan. Alueella voidaan hyödyntää myös aurinkolämpöä ja maalämpöä.

Ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

- Tiemelu

Jäljempänä on esitetty kaavaan laadittu tiemeluselvytys Akukon Oy 19.12.2024, sivulla 63.

- Pienhiukkaset

HSY:n ilmanlaatuvohykkeet Louhelantien (5 200 ajon/vrk) ajoradan reunasta: minimietäisyys on 0 m, suositus 11 m, herkän kohteen (koulu) osalta minimi 11 m, suositus 22 m.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki,

LPA-tontin 15-697-8 (Ojahaantie 7) osalta Myyrmäen Huolto Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteina on muun ohella, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle ja edistetään palvelujen saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

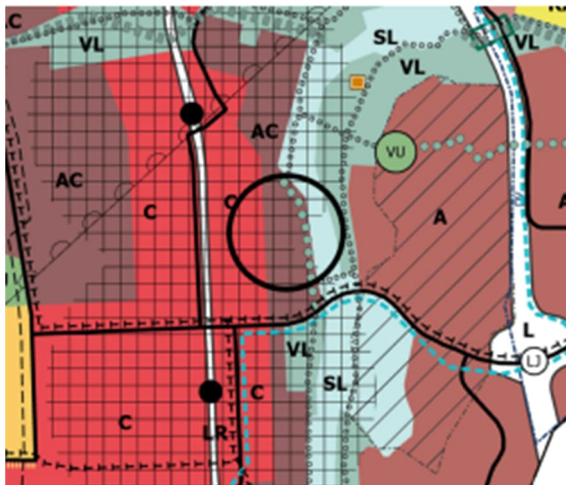
Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle ja osittain suojelualueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella on merkitty viheryhteystarve ja itäpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä Kaivokselan asuinalue. – Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

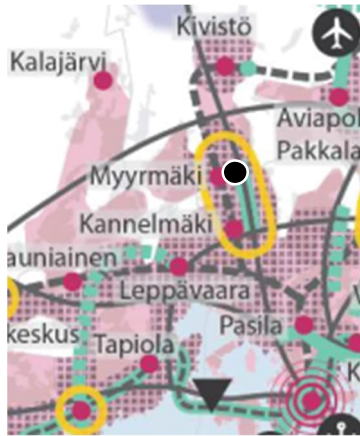
Yleiskaava



Ote Vantaan yleiskaavasta.

Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin kaupunkikeskustan asuinalue (AC), jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Merkintä sallii koulun sijoittumisen alueelle. Alueeseen kuuluu myös osia luonnonsuojelualueesta (SL) ja lähivirkistysalueesta (VL). Alueella kulkevat myös virkistysalueyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävä kasvun vyöhyke (ruudutus). Alue rajautuu

länsipuolelta kaupunkikeskustan alueeseen (C). Eteläpuolella kulkee joukkoliikenteen runko-yhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, ja pyöräliikenteen baana. Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (Lden 50–55 dB). – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

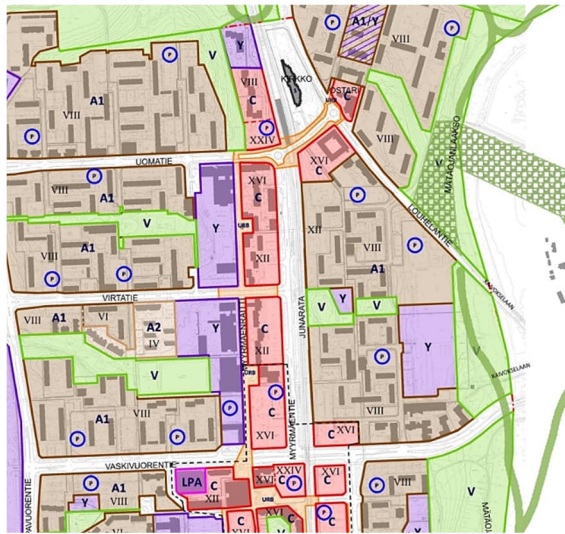
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2060. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Maankäytön kehittämisen ensisijaiselle vyöhykkeelle tulee kohdistaa vähintään 95 % asuntotuotannosta. Kaavamuutos kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023)

Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke

Monipuolinen keskus

Kaupunkiuudistusalue

Liikennehanke
2024–2035

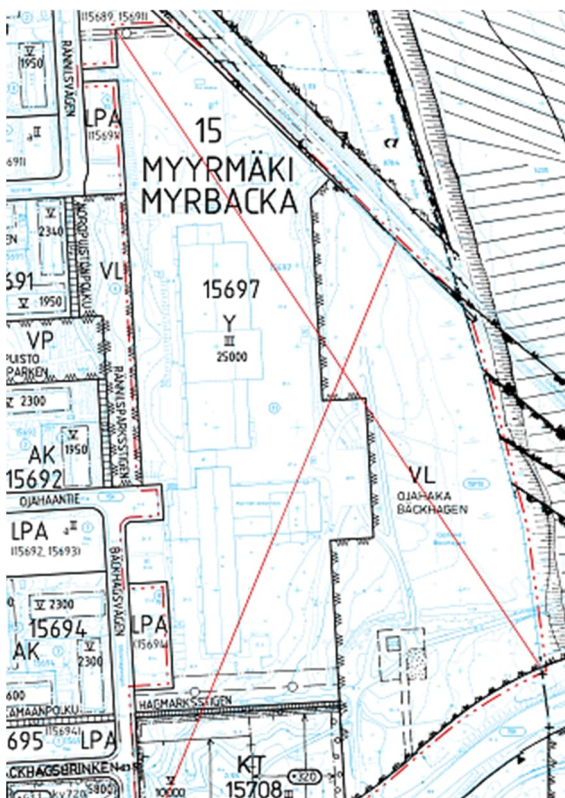


Myyrmäen kaavarunko

Ote Myyrmäen kaavarungosta.

Myyrmäen kaavarungossa (Kh 29.4.2019) alue on osoitettu pohjoisosasta asuinalueeksi (A1) ja eteläosasta julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (Y). Asumisen pysäköinti tulee hoitaa keskitetysti (P). Korttelien itäpuolinen alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), jossa sijaitsee säilytettävä tai vahvistettava liito-oravan liikkumisyhteys.

– Kaavamuutos noudattaa kaavarungon tavoitteita ja on kaavarungon mukainen.



Vuonna 2003 kumottu edellinen asemakaava

Ammattioppilaitoksen tontti vuonna 2003 kumotussa asemakaavassa 001322.

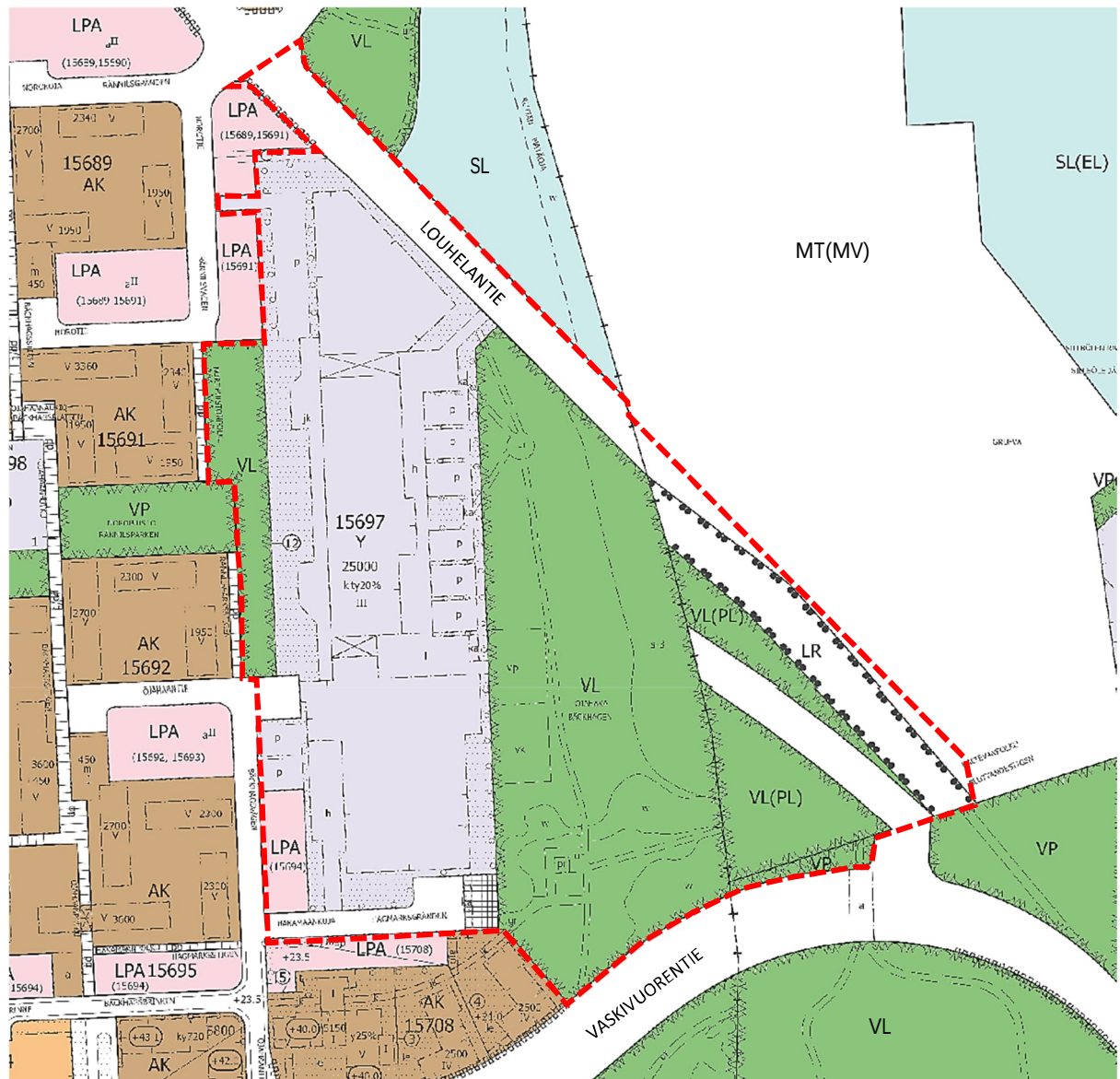
Alueen ensimmäinen asemakaava 150500 Myyrmäki 3 vahvistettiin 17.5.1972.

Asemakaavamuutoksessa 001322, joka vahvistettiin 20.10.1997, kortteli 15697 oli yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Rakennusoikeudesta 25 000 k-m² oli käyttämättä 11 880 k-m². Suurin sallittu kerrosluku oli III.

Tontin pohjois- ja eteläosiin oli merkitty johtoräsitteet. Kaavamuutoksessa luovuttiin tontin laajentamisesta itään, mikä on kuitenkin nyt tarpeen tulevan koulun kenttää ja hulevesien viivytystä varten. Samoin kaavaan lisätyt Varian oppilaitosta vastaavat yksityiskohtaiset rakennusalat on nyt tarpeen poistaa.

Voimassa oleva asemakaava



AK	Asuinrakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LR	Raitiotiealue.
MT(MV)	Maanviljelysalue.
SL	Luonnonsuojelualue.
SL(EL)	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
VL(PL)	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

15697	Korttelin numero.
25000	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
kty20%	Myymlä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
h	Huoltoliikenteen alue.
p	Pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Torialue.
	Kaavamuutosalue.

Ajantasa-asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa (001405, Kv 20.10.2003) kaavamuutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), sen rakennusoikeus on 25 000 k-m² ja suurin kerrosluku kolme (III), sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaavaksi muuttuneessa Kaivoksen rakennuskaavassa (LH 22.8.1961) kaavamuutosalue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), katualuetta, raitiotiealuetta (LR) ja maanviljelysaluetta (MV).

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki asemakaavamuutosta 16.10.2017.

Muutosesitys ja sen perustelut: Esitetään muutettavaksi nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) osittain asumiseen alueen pohjoisosista. Tavoitteena on, että nykyiselle Y-tontille kaavoitetaan eteläosaan uusi tontti yhtenäiskoululle (ala- ja yläkoulu) sekä päiväkodille ja nykyisen tontin pohjoisosaan kerrostalorakentamista. Uudet pääkäyttötarkoitukset olisivat yleisten rakennusten (Y) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueet. – Kaupunki tavoittelee maankäytöltään tehokkaita ja kaupunkimaisia keskustakortteleita.

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan, Kala 29.1.2018.

Varian Vehkalan toimipisteen tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Kh 6.9.2021.

Keittiöiden palveluverkkosuunnitelman laatimisen periaatteet, Kh 16.12.2024.

Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025.



Alustava luonnos. / Anna Hakamäki, Kala 14.1.2020



Iso jalava Hakamaankujalla, tontin sisääntulokohdassa (keskellä).

TKa 14.11.2024

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia olivat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki) • alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit) • kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät • asukas- ym. yhdistykset • kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallisia olivat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: • Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus • pelastuslaitos • tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt • rajoittuvat naapurikunnat • HSY • HSL • kaupungin viranomaiset.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.3.2024.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 13.3.2024, Vantaan Sanomissa 20.3.2024 sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja sähköpostilla viranomaisille.

Asukastilaisuus pidettiin Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona 27.3.2024 klo 17.00.

Asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki oli tavoitettavissa puhelimitse tiistaina 2.4.2024 klo 13.00–14.30 ja torstaina 4.4.2024 klo 9.30–11.00.

Mielipiteet pyydettiin 18.4.2024 mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavan aineisto on internetsivuilla

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmakeen-ajahakaan-uusi-yhtenaiskoulu-ja-asuntoja>

Kuulutukset löytyvät palvelusta paatokset.vantaa.fi

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukkaiden suurimmaksi huoleksi nousi koulun tuottama ajoneuvo- ja saattoliikenne.

1. Caruna Oy / Rejlers Finland Oy, 13.3.2024

"Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

2. Yksityishenkilö, 20.3.2024

"Haluan tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkotikatu Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noropuistonpolun ja Varian välisessä kuusikossa ja sekametsässä.

Kaavaan muutos on jätetty rinne- ja viheralueeksi. Alue on todella tärkeä alueen lapsille ja muutenkin yleiseen ulkoiluun. Toivoisin, että kaavaan tehtäisiin sellainen muutos, missä jo valmista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa MAHDOLLISIMMAN paljon."

=> Noropuistonpolun vieressä metsärinnettä jää virkistysalueeksi.

3. Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Vastustan ehdotettua rakentamista alueella 002366 Ojahaka.

Alueella muutoinkin enää vähän jäljellä luontoa ja puustoa, joten harvinaisten lepakkojen, hyönteisten, oravien ja lintujen elinmahdollisuudet katoavat. Alueella palokärki, käpytikka, pikkutikka, valkoselkätikka. Alueella myös haukkalintuja. Pienemmistä linnuista puhumattakaan.

Myyrmäen tuhoaminen täyteen rakentamalla on järjetöntä. Alue muuttuu betoni slummiksi ilman minkäänlaista vihreyttä!"

=> Aluetta ei rakenneta täyteen. Varian tontin rakentamaton pohjoisosaa muuttuu asuinkortteliksi. Norotien itäpuolella on kaksi rakentamatonta pysäköintitonttia. Alueelle jää virkistysaluetta ja linnuille metsää. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus. Puustoinen alue pienee asutuksen keskellä olevista pikkumetsästä. Eläimistön kannalta on oleellista, että rakennettavan alueen itäpuolella on laaja yhtenäinen metsä- ja luontoalue, josta eläimille löytyy sopivia elinympäristöjä. Korttelien väliin lisätään eläinten liikkumista helpottava viheryhteys, joka yhdistää asutuksen keskellä olevia pikkupuistoja Mätäojan luonnonsuojelualueeseen.

4. Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Haluaisin kommentoida suunniteltua kaava-aluetta.

Tuossa on iso osa kaavasta luonnonsuojelualueella, jonne ei varmastikaan ole hyvä rakentaa, jotta nykyinen eliöstö, jota varten suojelualue on rajattu, ei kärsisi. Vantaalla on paljon tilaa rakentaa, myös Myyrmäen alueella, joten luonnon monimuotoisuus tulisi ehdottomasti huomioida suunnitelmia tehdessä."

=> Rauhoitetulle luonnonsuojelualueelle ei rakenneta, vaan se merkitään asemakaavaan luonnonsuojelualueeksi. Se on nyt asemakaavassa virkistys- ja katualueita.



Koivikko Noropuistonpolun eteläpäässä, rinnemetsikkö etelästä.

TKa 17.11.2024

5. Yksityishenkilö, 28.3.2024

"Tulevan uuden koulurakennukseen ja asuin sekä parkkirakennukseen liittyen.

Kannatan vaihtoehtoa 1

Parkkihalli: Sijainti Louhelantien varressa parempi (olettaen että liikennöinti Louhelantieltä). Ojahaantien liikennöinnin kasvaessa muun rakentamisen myötä ei turhaan kuormittaisi lisää tätä pientä katu. Urheilukentät ja koulun piha: sijoittuu rauhallisempaan alueeseen eikä kuormita lähialueen asuinhuoneistoja mikäli ilta- ja viikonloppukäyttöä enemmän kuin nykyisessä ammatti-koulussa. Näyttäisi siltä että ykkös vaihtoehdossa mahtuu myös uusien asuintalojen ja koulun pihan väliin viheristutukset. Joka tarjoaa tulevillekin asukkaille rauhaa ja viihtyvyyttä."

=> Pysäköintitalo on sijoitettu Louhelantien puolelle. Uusien asuintalojen ja koulun kentän väliin istutetaan puisto. Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 4B pohjalta (s. 38–39).

"Ojahaantien kääntöpaikan parkkipaikka: Mietityttää miten se saadaan kääntymään tuohon asentoon että autot olisivat toisella reunalla (nyt piirretty oikeaan reunaan). Talvisin ko alue toimii merkittävänä lumen varastointi paikkana. Lisäksi kulmauksessa on Hakamaakujan roskahuone, joihin siellä liikennöivillä yrityksillä pitää olla esteetön kulku. Myös mopoparkki ko alueen vasemmassa kulmassa ei ole käytännön kannalta optimaalinen. Nykyisellään lasten leikkiessä Hakamaankujan päässä olevilla leikkialueilla olemme kohdanneet monen monta läheltä piti tilannetta kun pyörätietä käyttävät mopot ja kevytmoottoripyörät käyttävät tätä pientä Hakamaankujan ja Louhelantien välistä patkkaa oikoreittinä. Mopojen parkki olisi loogisinta olla samassa paikassa kuin autojenkin Ojahaantien päässä, jottei ohjata heitä pienten lasten leikkialueelle ja kulkureitille jota Kaivokselan ala-asteen ja päiväkodin lapset käyttävät."

=> Hakamaankujan kääntöpaikalla säilyy yleinen pysäköinti. Se suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmassa. Mopoparkin tarkempi sijoittelu ratkaistaan koulutontin rakennusluvassa.

"Muutoin itse rakennuksista minulla ei ole muuta huomiota kuin toive että kulkureitit pysyvät siellä missä ne nytkin ovat. Ehdottomasti tärkeää ettei olemassa olevien eikä uusien talojen pihoista tule läpikulkureittejä. Viherkatto kuulostaa mainiolta ajatukselta."

=> Koulutontin kulkureiteistä ja viherkatosta annetaan kaavamääräykset.

"Yleistä huomioitavaa Hakamaakujalla asuvana, nykyinen pieni parkkipaikka kääntöpaikalla ei lähtökohtaisesti riitä viikonloppuna puistossa leikkiville perheille. Perheet saapuvat autoilla ja ne parkkeerataan kaikille mahdollisille vapaana oleville alueille jo nykyisellään."

=> Koulutontin pysäköintipaikkaa voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin.

"Olisi myös hienoa jos kaavassa voitaisi osoittaa tupakkapaikka koulua käyville ja siellä työskentele-ville, jotta se ei jäisi meidän ympärillä asuvien haasteeksi."

=> Pihan järjestelyt ratkaistaan hankkeen pihasuunnitelmassa ja rakennusluvassa.

6. Yksityishenkilö, 2.4.2024

"Osallistuin asukastilaisuuteen 27.3.2024, mutta haluan lisäksi tuoda muutaman huomion esiin myös tässä muodossa. Asuintalojen osalta voin todeta, että kussakin esitetystä vaihtoehdossa niiden sijoittelu oli sellainen, ettei Hakamaankujan puolella ole lausuttavaa. Samoin luonnonsuojelualueen ja sen vieressä nyt olevan kävelyraitin säilyminen ovat erinomaisia asioita. Huomiota pyydän kiinnittämään seuraaviin asioihin.

1. alueelle on suunniteltu suuren koulun piha ja lukuisia kenttiä myös ilta-aikaiseen käyttöön

1. - toiveena on, että pihan ja kenttien sijoittelu suunnitellaan sijoittelulla ja/tai suojaamalla siten ettei äänimaailma tuo turhia haittoja asumisympäristöömme. Tällä hetkellä tässä Hakamaankujan päässä ammattikoulun, lasten leikkipaikan tai kuntoiluvälineiden sijainnista huolimatta on muutamaan poikkeusta lukuun ottamatta ollut varsin rauhallista."

=> 1. Koulurakennus sijoittuu tontin länsiosaan ja piha koulun itäpuolelle. Pallokenttä sijoittuu koulun ja liikuntahallin pohjoispuolelle, kauimmaksi Hakamaantiestä.

"2. Taloyhtiön pihamaalla on omaan käyttöön tarkoitettu istutus-, leikki- ja istuskelualue sekä portti Vaskivuorentielle. Satunnaisia kulkijoita aina välillä eksyy viettämään aikaansa taloyhtiön alueelle. Pyydän, että koulun ja kenttien suunnittelussa pyritään ohjamaan kulkeminen väyläsuunniteluin ja sisäänkäyntien sijoittelulla niin, että liikkuminen ohjautuisi enimmäkseen katualueelle."

=> 2. Koulun liikkuminen sijoittuu yleisille alueille.

"3. Hakamaankujan kääntöpaikalla on nyt kymmenen pysäköintipaikkaa. Käytännössä ko. paikat ovat hyvin aktiivisessa käytössä ja toisaalta lukuun ottamatta eräitä poikkeuksia, jolloin mitkään pysäköintikoinsäännöt eivät ole pitäneet (esim. roskien tyhjennys ja parkkihallista ajo estyneet, nurmikkopysäköinti ja kävelyraiteilla ajo lisääntyneet), paikat ovat havaintojen perusteella riittäneet. Pyydän, että suunnittelussa pyritään ohjaamaan esim. kenttien (ilta)kulku siten, että tämän kääntöpaikan kapasiteettia ei pyritä hyödyntämään uusilla toiminnoilla. Asukastilaisuudessa olleista vaihtoehdoista vaihtoehto 1 lähtökohtaisesti olisi mieluisin."

=> 3. Koulutontin pysäköintiä voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin. Koulutontin suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 4B pohjalta (s. 38–39).

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 5.4.2024

"Asemakaava-aluetta palveleva yleinen vesihuolto ympäröi kaavamuutosaluetta. Sekä asuin-korttelista että koulutontista on laadittu useampi alustava suunnitelmaluonnos kaavatyön pohjaksi, joissa koulun liittyminen nykyiseen yleiseen vesihuoltoon Ojahaantielle mahdollistetaan sijoittamalla asuinalue pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Uuden yleisen vesihuollon tarve



Kuusikko Noropuistonpolun pohjoispäässä, rinnemetsikkö etelästä.

TKa 17.11.2024

ja laajuus tarkentuu alueen jatkosuunnittelussa. Uuden asuinkorttelin ja täydennysrakentamisen kiinteistöjen kytkentä yleiseen vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille.

Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, sekä johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää koko alueen läpi kulkevalle nykyiselle viemäri- ja Hakamaankujan päälinjoille. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Norotien laidalla tai alueen pohjois- ja itäosissa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä.”

=> Uudet vesihuoltolinjat sijoittuvat yleisille alueille. Louhelantien ja uuden Sivuhaaran kulmauksessa johtoja siirretään, mikä on tutkittu mahdolliseksi.

8. Yksityishenkilöt (12), (päiväkoti Villikatin lasten vanhempia), 9.4.2024

”Haluamme tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkoti Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noropuistonpolun ja Vantaan Ammattiopisto Varian (Myrmyäen toimipiste) välisessä kuusikossa ja sekametsässä. Alue on tärkeä alueen lapsille, koiran ulkoiluttajille ja yleiseen ulkoiluun. Puuston kohdalla toteutuu monelle perheelle lähimetsäperiaate muutaman sadan metrin päässä kotoa. Kaavaan muutos on edelleen jätetty rinne- ja viheralueeksi. Toivoisimme kuitenkin, että kaavaan tehtäisiin vielä sellainen muutos, että jo valmista, pitkään kasvanutta ja luontoarvotaan monipuolista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa mahdollisimman paljon ja valmisteilla olevia rakennuksia siirrettäisiin lähemmäksi Louhelantietä.”

=> Noropuistonpolun itäpuolella metsärinne säilyy virkistysalueena. Rakennuksia on siirretty idemmäksi, lähemmäksi Louhelantietä.

9. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 10.4.2024**"Sähköverkko**

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

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

Asemakaavan muutosalueella tulee huomioida nykyiset ja uudet tilavaraukset muuntamoille. Alueella sijaitsee entuudestaan puistomuuntamo M2751, joka palvelee länsipuolen kortteleita 15689, 15690 ja 15691. Varialla on koulua varten oma kiinteistömuuntamo M1101.

Jokainen osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnitelmavaihtoehtoissa esitellyistä suunnitelmaluonnoksista edellyttää uusien muuntamoiden sijoittamista alueelle. Jokaisen vaihtoehdon kohdalla VES esittää muuntamoiden tilavaratarpeet alueelle. Muuntamo alueen pohjoisosan asumisen tarpeisiin, muuntamo pysäköintirakennukseen sekä muuntamo koulun tarpeisiin. Muuntamoiden paikat tulee tarkemmin määritellä alueelle kun luonnosvaihtoehdoista jokin valikoituu edistettäväksi. Muuntamoille tulee esittää ohjeelliset rakennusalat asemakaavakarttaan vm- merkinnällä sekä sanallisesti kaavamääräyksiin.

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

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. ---

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Muutosehdotuksen mukaisten rakennusten liittäminen kaukolämpöön onnistuu olemassa olevaan verkostoon.

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

=> Tontilla olevia johtoja siirretään. Muuntaja siirretään tontilta puistoon.

10. Yksityishenkilö, 11.4.2024

"Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7- kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5. Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää taloyhtiömme (Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8) eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saataisivat varjostaa alakerran asuntoja.

Kaavan tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Tämä on erityisen tärkeätä myös As Oy Vantaan Kvartsin asukkaiden kannalta, koska uudet talot tulevat 5- kerroksisen rakennuksemme eteläpuolelle ja rakennuksen päädyssä ovat asuntojen valaistuksen ja näkymien kannalta tärkeimmät ikkunat. Alueen paras ja kaunein puusto sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle."

=> Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävä kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohoo korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan, jolloin pihoista tulee valoisia.



Norotien pysäköintialue, taustalla pohjoisosan rakentamaton pysäköintitontti. AHa 4/2020

Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Tehty varjostusselvitys. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Norotien liittymän eteläpuolella on Myyrmäen Huolto Oy:n rakentamaton pysäköintitontti.

”Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojajakadulle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia.”

=> Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia. 50 % lisäys liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

11. Yksityishenkilö, 11.4.2024

”Mielestäni ko tontille ei ole syytä rakentaa asuinrakennuksia eikä liikuntahallia. Perustelen sillä, että Myyrmäki on jo nyt liian täyteen rakennettu. Asunnot sekä halli tuovat lisää liikennettä Myyrmäkeen. Sitä emme todellakaan halua! Entä paljon puhutut hiilinielut: metsäpläntti kerrallaan niitä tuhotaan. Koulun uusiminen on ihan ok, koska kunnostaminen on varmaankin kalliimpaa kuin uuden rakentaminen

Toisin sanoen vastustan kaavamuutosta!”

=> Koulu, liikuntahalli ja asuinkortteli vastaavat kaupungin kasvuun, ja ne on kestävä kehityksen mukaista sijoittaa ratavyöhykkeelle. Rakentaminen sijoittuu pääosin Varian tontille.

12. Yksityishenkilö, 15.4.2024

"Kaavan tavoitteet ja alustavat suunnitelmat näyttävät hyviltä.

Suunnittelualueella on paljon puustoa, erityisesti reunoilla, ja toivottavasti siitä merkittävä osa saadaan säilymään. Noropuiston jatkuminen puistoakselina vaikuttaa hyvältä lähtökohdalta.

Kaava-alueen ulkopuolella on syytä huomioida turvalliset koulutiet uuteen kouluun. Erityinen ongelmakohta on Vaskivuorentie.

Kaava-alueen reunoilla ehdotan pidemmän tähtäimen tavoitetta nostaa Louhelantie ja Vaskivuoren-tie silloille Mätäojan yli. Teiden vertikaalinen profiili suoristuisi ja pirstottu Mätäojanlaakson luontoalue yhdistyisi paremmin"

=> Alueella säilyy virkistysalueita. Koulutontilla säilyy isoja puita. Vaskivuorentien risteykseen tulee liikennevalot, kun koulu valmistuu 2028. Vaskivuorentien ja Louhelantien liittymä ei kuulu kaava-alueeseen, nosto silloille on kallista, aiheuttaisi maatäyttöjä, levittäisi tiemelua eikä parantaisi katujen toimivuutta.

13. Yksityishenkilö, 15.4.2024

"Kaava vaikuttaa olevan linjassa yleiskaavan ja kaavarungon kanssa. Toivoisin kuitenkin huomioitavan Noropuistonpolun puoleiset valo- ja tuuliolosuhteet sekä viihtyisyys muutoinkin. Nyt siitä uhkaa tulla hämärä, häiriökäyttäytymistä houkutteleva kanjoni erityisesti vaihtoehtoluonnoksessa 2 jossa parkkihallin ja xxx väliin jää suhteellinen pieni etäisyys.

Alueen estetiikalle luonteenomainen tuulimyllykorttelirakenne tukisi yllä mainittuja seikkoja. Sen henkistä ideaa on erityisesti vaihtoehdossa 3, etenkin, jos Noropuiston puoleista kulmaa avaa hieman.

Eli lyhyesti: Mielipiteeni on, että erityisesti Noropuistonpolkuun rajautuvia ratkaisuja tulisi tarkastella huolella suunnittelualueen rajautuessa olemassa olevaan rakentamiseen."

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolulta pois päin. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Rakennukset ovat erillisiä, paitsi Louhelantien puolella.

14. Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2024

"Aivan alueen reunan tuntumassa, Louhelantien itäpuolella, sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) suojattu Gruvan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. tunnus 92010041). Muinaismuistoalueen läheisyyteen ei kuitenkaan olla osoittamassa maankäyttöä. Kaavan tavoitteena on Louhelantien osalta todentaa toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. 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."

15. Yksityishenkilö, 17.4.2024

"1. Suunniteltavan korttelin asuintalojen tulisi olla korkeintaan 7-kerroksisia. Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Tätä korkeammat talot eivät sovellu alueen kaupunkikuvaan. Korkeimmat talot tulisi sijoittaa Louhelantien varteen. Korttelin pohjoispäähän sijoitetut korkeat rakennukset hallitsevat näkymää taloyhtiömme etelään suuntautuvista ikkunoista ja saattavat varjostaa alakerran asuntoja."



Ojahaan puisto ja puistoreitti etelästä, vasemmalla liikuntapaikka.

AHa 4/2020

=> 1. Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohooa korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan. Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Tehty varjostusselvitys. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla.

"2. Koska tavoitteena on vihreä ja viihtyisä ympäristö, tulisi alueen paras ja kaunein puusto voida säilyttää. Se sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella osittain kaavamuutosalueen ulkopuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle."

=> 2. Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamatonta tonttimaata. Kaava-alueella säilyy luonnonsuojelu- ja virkistysalueita. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus.

"3. Louhelantie tulee rauhoittaa tarpeettomalta läpiajoliikenteeltä. Koska Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myrmäestä ja osasta Martinlaaksoa, se kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakadulle kuulumatonta liikennettä. Tämä aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä on vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Louhelantielle tulee tehdä toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi. Tällaisia toimenpiteitä ovat läpiajokiellot, alennetut nopeusrajoitukset ja hidasteet. Liikennemelua voidaan vähentää alentamalla nopeuksia ja päällystevalinnalla."

=> 3. Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myrmyäen keskustan kautta. Luhtitie valmistui kesällä 2023 eikä se merkittävästi lisännyt liikennettä Louhelantiella. Talon ääneneristävyydsmääräys 35 dB kattaa hyvin sekä lento- että tiemelun vaatimuksen 32 dB. 50 % lisäksi liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

"4. Suunniteltavan pysäköintitalon liittymän tulisi olla Louhelantielle, jossa se on liikenteen kannalta luontevinta ja mahdollista hyödyntää nykyistä liittymää, kuten suunnitteluvaihtoehdossa 3."

=> 4. Pysäköintitalon liittymä tulee Louhelantielle.

16. Yksityishenkilöt (3), 18.4.2024

"Asumme Norotie 6:ssa (As Oy Myyrinkuori). Kaavaehdotuksen kaikki 3 vaihtoehtoa näyttäisivät tuovan rakennuksia hyvin lähelle (ehkä 15m) ikkunoita ja samalla hävittävän täysin rinteessä olevan vanhan metsän. Havainnekuvat ovat lisäksi ristiriidassa sivun 3 kuvaan, jossa siihen on piirretty kapea rinne/vihervyöhyke.

Rinteessä oleva vanha metsä (ehkä 100 v puita) on luontoarvojen lisäksi ehdottoman tärkeä meille ja myös laajemmallekin. Se on asukkaiden ja päiväkotien lasten ulkoilumetsä ja myös koirien ulkoilukäytössä."

=> Rakentamista on siirretty idemmäksi. Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena.

"Kaikkein mahdollisin on se vaihtoehto, että siinä olisi parkkitalo, joka toisi uuden asuinalueen liikenteen Norotielle. Ajoluiska parkkitaloon veisi viimeisetkin puut. Myös ne kaksi muuta vaihtoehtoa, jossa siihen tulisi korkeita 5-6 krs asuintaloja, tuhoaisivat koko metsän. Kuvista arvioiden ulkoilutien ja uusien talojen väli olisi n 10 m, joten siinä ei voisi olla mitään metsää."

=> Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle.

"Uudet talot saisivat tulla lähimmillään rinteeseen alle pienen parkkipaikan itäreunan tasalle, jolloin metsävyöhykettä olisi ehkä 30-40 m. Jos näistä puuttuvista taloista jäisi alueen kerrosneliöihin "vajausta", niin miksi talot kentän pohjoisreunalla eivät voisi olla korkeampia kuin esim. 1 vaihtoehdon 2-3 kerroksiset."

=> Lähimpiä taloja on käännetty, jolloin niistä ei katsota suoraan Norotie 6:n taloa. Korttelin talot ovat etelän puolella matalampia pihojen valoisuuden vuoksi. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja korttelirakenne. Kaava ei sisällä pientaloja.

"Vaikka asuinalueen rakentaminen viivästyisikin monilla vuosilla, niin pelkona on, että mitä tapahtuu metsälle jos tällainen kaava tulee. Kun ammattikoulua puretaan, niin varmaankin aletaan "valmistelutöihin" uuden alueen osalta eli hakataan metsät sileäksi laajalti. Tästä esimerkki näkyy Myyrmäen länsiosassa Raappavuorentien länsipuolella."

=> Puita on tarpeen kaataa vain rakennettavilta tonteilta.

"Muita havaintoja ja kommentteja.

On hyvä, että kaavaesityksen talot eivät korkeudeltaan poikkea merkittävästi alueen nykyisistä, joten se ei näytä niin tiukkaan rakennetulta kuin Myyrmäen ja Martinlaakson keskustat."

=> Rakentaminen kohoo korttelin eteläosasta pohjoiskärkeä kohti, jolloin piha on valoisa.

"Liikenne kaavan eteläreunalla tulee olemaan hankalaa sekä jalankulkijoiden että autoilijoiden osalta. Tähän tuli mieleen pari ehdotusta erityisesti jos Vaskivuoren ylittävä nykyinen silta suunnitellaan purettavaksi.

1. Uusi kävelysilta Vaskivuorentien yli ihan junaradan viereen. Se palvelisi aika hyvin, kun valtaosan kävelijöiden suunta on asemalle tai ostoskeskuksiin.

2. Voisiko Vaskivuoren tien nostaa Mätäojan kohdalta sillalle, niin saisi yhtenäisen kävelytien Mätäojan länsipuolellekin kuten itäpuolen "pupu"-tunneli. Myös jos silta olisi hiukan pidempi ja korkeampi, niin lisäksi saisi ajokaistat koulun alueelle ilman vasemmalle kääntymistä Ojahtielle eli ajoreitti Vaskivuorentien ali. Ehkä sillan alle voisi saada parkkipaikkokin. Ehkä 3 m korkea silta ei juurikaan pilaisi luonnonsuojeluarvoja nykyistä enemmän."

=> Esitetyt siltaratkaisut eivät kuulu kaava-alueeseen.



Ojahaan leikki- ja liikuntapaikka.

AHa 4/2020

17. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

"Asumme Norotiellä (As Oy Myyrinkuori), ja luonnollisesti kaavaehdotus vaikuttaa meihin suoraan. Kaikissa vaihtoehdoissa on puolensa ja ovat varmasti hyviä, mutta emme toivoisi metsää kaadettavan. Kaikissa vaihtoehdoissa vaikuttaisi jäävän vähän, jos ollenkaan, puita Norotie 6 talon edessä olevaan rinteeseen. Kuten varmasti kaikki tietävät metsä on tärkeä osa luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. On etuoikeus saada asua kaupungissa niin että takapihalla on metsä jossa voidaan lasten kanssa ihmetellä luontoa, kaikkia kukkia, sieniä, pieniä eläimiä ja toki se on myös huikean kaunis vuodenajasta riippumatta. Se tuo suojaa ja rauhaa. Metsästä nauttivat ei ainoastaan lapsiperheet, vaan kaikki jotka tässä ulkoilee, päiväkodit (joita on monia alueella), asukkaat ja koiran ulkoiluttajat mainitakseni osan.

Ehdottaisimme että parkkitalo rakennettaisiin maan alle."

=> Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena. Parkkitalo maksaa maan päällä 20 000 € / autopaikka, maan alla 50 000 € / autopaikka. Eroa ei kateta autopaikkojen myynnillä, jolloin se nostaisi asuntojen hintaa. Pysäköintitalo voidaan sijoittaa useampaan kerrokseen, jolloin se säästää maata ja pihoilta voidaan istuttaa maanvaraisesti myös isoja puita.

18. Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 18.4.2024

"Luonto ja ympäristö

Kaavan tavoitteena on vihreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella oleva puusto (isoja kuusia ja haapoja) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle.

Mätäoanlaakso ja puistoalue kevyenliikenteen reitteineen on alueen asukkaille tärkeä sekä luontoarvoiltaan monipuolinen. Alue tulee säilyttää ja sieltä ei tule kaataa yhtään puuta tai kasvustoa "varmuuden vuoksi"."

=> Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamattomia tontteja. Mätäoan luonnonsuojelualue ja Ojahaan virkistysalue säilyvät, mutta hiekkakenttä liitetään koulutonttiin. Paikka on täyttömaata ja on ollut aiemminkin koulutonttia. Lopputulos näyttää samalta, onko kenttä virkistysalueella vai tontilla, mutta huolto on helpompaa koulutontin huollon yhteydessä.

"Talojen korkeus

Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5.

Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää Louhelantie 8:ssa sijaitsevan kerrostalon eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saattaisivat varjostaa alakerran asuntoja."

=> Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Arvokkaat luontoalueet (s. 7) säilyvät.

"Liikenne

Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myymästä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakkululle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Siksi tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia. Muutenkin liikennejärjestelyitä tulee katsoa kokonaisuutena uudistaessa Ojahaantien ympäristöä."

=> Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myymäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia.

19. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

"Norotie 6:n asukkaina haluamme jättää kaavaan seuraavan mielipiteen. (Talomme on merkitty keltaisena palkkina liitteenä oleviin kuviin.)

Suunnittelualueelle, nykyisen Varian alueelle on esitetty kaavamuutos, joka mahdollistaisi uuden yhtenäiskoulun ja sen pohjoisosan uuden asuinalueen rakentamisen. Asuinrakennusosikudeksi on esitetty 22 000–25 000 k-m². Suunniteltu uusi asuinalue rajautuu länsireunaltaan Norotie 6:n editse kulkevaan Noropuistonpolkuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelualueen tavoitekuvasa Noropuistonpolun reuna (Norotie 6:n ja uuden rakentamisen välissä) on esitetty säilytettävän vehreänä alueena, kuvassa teksti "rinne ja vihervyöhyke asuintalojen väliin". Vaihtoehtosuunnitelmissa uusi rakentaminen on kuitenkin tuotu tiiviisti Noropolun reunaan. Norotie 6:n edustalle Noropuistonpolun varteen eri vaihtoehtoissa on visioitu 5-6kerroksisia asuinkekkorakentaloja tai 4-kerroksista pysäköintitaloa. Ajantasa-asemakaavassa kyseinen alue on viheraluetta, vaihtoehtosuunnitelmissa rakentaminen on ulotettu kyseiselle viheralueelle. Ero kaavoittajan esittelemän tavoitekuvan ja vaihtoehtosuunnitelmien välillä on valtava, esitetyt ratkaisut eivät ole missään linjassa tavoitekuvan kanssa.

Olemme jyrkästi vastaan esitettyä kaavamuutosta, joka mahdollistaisi tiiviisti Norotie 6:n edustalle esitetyn rakentamisen. Ehdoton ei pysäköintitalolle (VE2). Kaavoituksessa kaupungin esittämän tavoitelinjauksen mukaisesti Noropuistonpolun ympäristö on säilytettävänä vehreänä viherkaistana ja olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin on jätettävä riittävästi tilaa.



Varian pohjoisosa Louhelantien sisään tulolta nähtynä. Sähköpuoli.

TKa 14.11.2024

Ehdotettu ratkaisu olisi toteutuessaan katastrofi Norotie 6:n asukkaille. Kyseessä on 1970-luvun alun taloyhtiö. Yhtiö on läpikäynyt isoja remontteja (mm. julkisivuremontti), suunnitteilla on toteuttaa tulevan vuoden aikana linjasaneeraus. Nyt esitetty kaavamuutos kyseenalaistaa, onko taloyhtiön järkevää lähteä toteuttamaan tällaista mittavaa remonttia, jos talon eteen ollaan rakentamassa pysäköintitalo tai korkea kerrostalo, joka vie asunnoista näkyvät. Tällainen ympäristöön sopimaton, liian tiivis rakentaminen romuttaa lopullisesti vanhojen kerrostaloasuntojen arvon. (Ei myöskään tuo lisäarvoa uusien asuntojen ikkunanäkyville.) Linjasaneeraus itsessään tulee nostamaan asumiskulut (rahoitusvastikkeen /lainan kautta) tasolle, johon kaikilla ei välttämättä ole edes varaa. Asunnon myynti onkin monella edessä. Todettakoon, että olemme myyneet ensimmäisen kerroksen, 97,5m² asuntoamme nyt lähes vuoden Oikotiellä, hintapyyntinä 154 000euroa. Arvio tulevan linja-saneerauksen kustannuksesta on noin 100 000euroa. Emme ole saaneet yhtään yhteyden-ottoa saati tarjousta asuntoon liittyen. Välittäjän näkemys on, että asunnon arvo ei nouse linjasaneeraushojen suhteessa. Tulevaisuuden kuva on karu monelle taloyhtiön vanhoista asukkaista, itsemme mukaan lukien.

Peräänkuulutamme Vantaalta vastuullisuutta asiassa: fiksulla, olemassa olevaa lähiörakentamista ja asukkaita kunnioittavalla kaavoituksella ja rakentamisella Myyrmäkeä uudistamaan! Kiitos.”

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolusta pois päin, jolloin metsärinne säilyy virkistysalueena. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Uusi talo sijaitsee maastossa noin 4,5 metriä alempana ja on matalampi (4 kerrosta) kuin Norotie 6:n talo (5 kerrosta + maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi). Uusi asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m².

20. Vantaan Energia Oy, 18.4.2024

”- Kaukolämpöverkko: osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee huomioida näkökulmat hiilineutraaliudesta sekä kokonaispäästöistä, sekä kaukolämpöputkien sijainti.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohteena olevan korttelin läheisyydessä on kaukolämpöverkko.

- Esitämme mielipiteenämme, että kaavamääräyksillä ei estetä kaukolämmön hyödyntämistä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ollut mainintaa hiilineutraaliustavoitteista kaava-alueella, eikä viittauksia kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan. Esitämme mielipiteenämme, että kaavatyön edetessä kaavamääräyksillä ei tulisi rajata ulkopuolelle Vantaan Energian mahdollisuutta toimittaa alueelle kaukolämpöä. Tulevan kaavamääräyksen tulisi mahdollistaa

alueellisesti tuotettu, uusiutuva energia sekä korostaa energian hiilineutraaliutta. Mielestämme esimerkkimääräys voisi olla *"uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia."*

- Alueelliset energiaratkaisut voivat osoittautua ilmastovaikutusten kannalta perustellummiksi.
- Vähintään vaihtoehtona paikalliselle, uusiutuvalla energialle tulisi tarkastella myös Vantaan Energian tuottamaa hiilineutraalia kaukolämpöä (uusiolämpöä)."

=> Uusi rakentamislaki edellyttää resurssiviisautta eri tavoin. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkolämpöä, mutta kaava ei voi suosia tiettyä energiamuotoa. Kaukolämpöputkia joudutaan tontilla siirtämään. Annetaan esitetty kaavamääräys.

21. Yksityishenkilö, saapunut myöhässä 2.9.2024

"Valitus suuren yläkoulun rakennuttamisesta Myyrmäen Louhelaan nykyisen ammattioppilaitoksen tontille.

Vantaa voisi toimia nyt ja tulevaisuudessa esimerkillisesti huomioiden ensisijaisesti lapsen edun, rakennuttamalla ainoastaan pienempiä yksiköitä yhtenäisen koulupolun avulla.

Miten Vantaa perustelee uuden suuren yläkoulun rakentamista Myyrmäen Louhelaan. Miten väestömäärän kehitys on laskettu jotta suuren yläkoulurakennuksen ylläpitokustannukset rakentamiskustannukset tulevat katetuiksi kohtuullisessa ajassa. Miksi Vantaa ei suosisi lapsen edun mukaisesti pienempiä yksiköitä lukioasteelle saakka. Esimerkiksi Viherlaaksossa on upea yhtenäinen koulupolku alueen koululaisille sekä päiväkotikiikarille.

Mikäli Valituksen kohteena oleva Suuri yläkoulu -hanke toteutuisi Louhelaan, pitenisi lähikoulumatka oleellisesti esimerkiksi Kivimäestä. Koulumatkojen käveleminen olisi aina toivottavaa, jopa säässä kuin säässä mikäli koulumatka olisi kohtuullinen.

Mikäli Louhelaan suunniteltu yläkoulu -hanke muutettaisiin ehdotetuksi yhtenäiseksi koulupoluksi niin mahdollisesti Myyrmäen Urheilupuistoon voisi suunnitella tulevan myös uuden yläkoulun sekä mahdollisesti myös lukion. Rajatorpan ala-aste on vastikään rakennettu joka voisi toimia osana tätä kokonaisuutta. Myyrmäen urheilupuistossa valmiina oleva hotellirakennus voisi esimerkiksi soveltua myös koulurakennukseksi. Koulukokonaisuus Myyrmäen Urheilupuistossa voisi profiloitua urheilukouluksi ja urheilulukioksi Vantaalla.

Mikäli Myyrmäen Urheilupuistoon saataisiin uusi koulu voisi mahdollisesti Kilterin koulun oppilaat siirtää uuteen kouluun tavanomaisen opetussuunnitelman mukaiseen opetukseen. Kilterin koulun tilat jäisivät näin muuhun tarvittavaan opetuskäyttöön esimerkiksi Musiikki Opiston käyttöön tai Kansalaisopiston käyttöön. Myös Kaivokselan alakoulun tilat jäisivät muuhun käyttöön esimerkiksi päivähoidon tarpeisiin, mikäli Louhelan Koulutontille yhtenäisen koulukokonaisuus.

Vaadin Myyrmäen Suuralueen Koulusuunnitelman uudelleensuunnittelua sekä asiasta uudelleen päättämistä valituksen kohteena olevan Kouluhankkeen Suuren Koon vuoksi, huomioiden uudessa suunnitelmassa alueen kehittämisen kannalta tärkeät vetovoimatekijät. Vaadin Myyrmäen Louhelan Koulutontin tehokkaampaa käyttämistä kaikille kouluasteille mikäli tonttia ei käytetä/kaavoiteta muuhun tarkoitukseen."

=> Ojahaan koulu vastaa kaupungin kasvuun. Vantaa tarjoaa koulupolun varhaiskasvatuksesta lukioon. Myyrmäen, Kivimäen ja Kaivokselan kouluja ei olla lakkauttamassa. Hotelli ei sovellu koulukäyttöön. Mieliä pidetään Ojahaan koulua liian suurena, mutta vaaditaan riittävästi vielä suurempaa koulua Myyrmäen urheilupuistoon sekä Myyrmäen ja Kaivokselan lähikoulujen lakkauttamista.



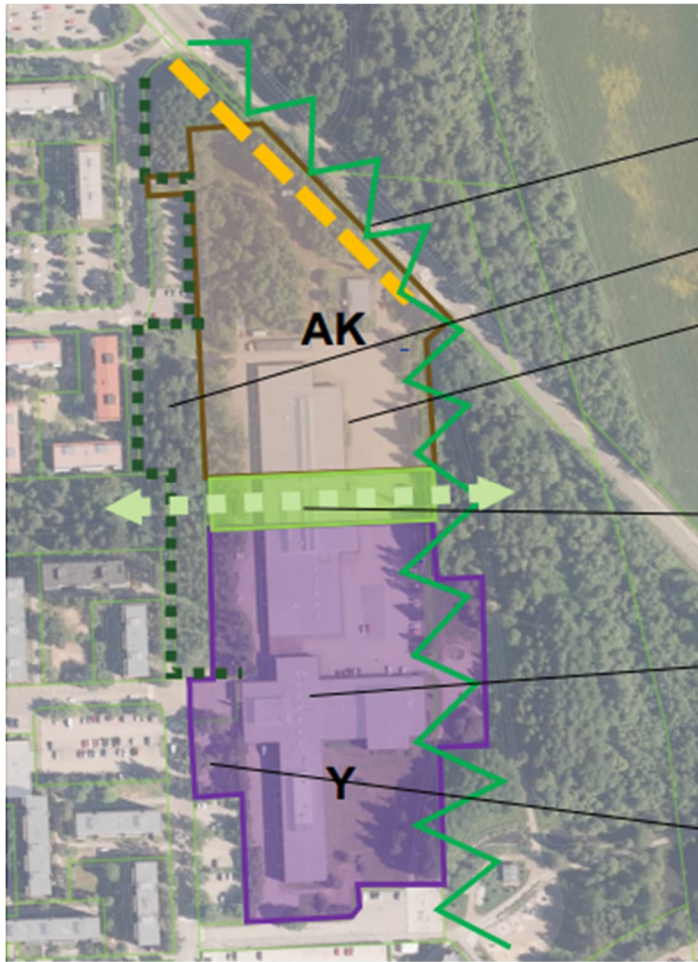
Tontin laajennusalue nykyiselle hiekkakentälle.

TKa 14.11.2024

Yhteenveto asukasillan mielipiteistä

Asuinkortteli	Koulutontti
Noropuistonpolun metsikkö pitää säästää	Huoli kenttien häiriökäytöstä (melu, valaistus)
Pysäköintitalo Louhelantien puolelle	➤ Voisiko tehdä melusuojausta etelään aidalla tai puilla? ➤ Voisiko valaistuksen sammuttaa klo 22?
Asuinrakentamisen korkeus enintään 5 tai 7 kerrosta, riippuen mielipiteestä	
Rakennukset varjostavat länessä ja pohjoisessa olevia taloyhtiöitä	Huoli kouluun tulijoiden kulkureiteistä, sillä ne eivät saa oikea asunto-osakeyhtiöiden pihojen poikki.
Louhelantiellä pitää kieltää läpiajo tai tuoda hidasteita tai laskea nopeusrajoitusta ja pinnoittaa hiljaisella asfaltilla	➤ Koulun sisäänkäyntien sijainnit ja reitit niihin pitää suunnitella niin, ettei läpikulkua muodostu
Louhelantie ja Vaskivuorentie voitaisiin nostaa silloille Mätäojan yli	➤ Tulee suunnitella turvalliset reitit kouluun, erityisesti Vaskivuorentieltä
Vaskivuorentien ja Ojahaantien liittymään tarvitaan liikennevalot	➤ Olisi myös hienoa, jos kaavassa voitaisiin osoittaa tupakkapaikka
Noropuiston jatkuminen puistoakselina on hyvä lähtökohta	
Parkkitalon voisi sijoittaa maan alle	
Hakamaankujan kääntöpaikan tilajärjestelyt ja toimivuus huolettavat	

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET



Asemakaavamuutoksen tavoitteita

Rakentaminen sovitetaan kaupunkirakenteen ja luonnonsuojelualueen väliin.

Vihreä reuna nykyisen asumisen puoleiselle sivulle.

Pohjoisosaa asumiselle

- Louhelantien varren jäsentäminen ja kaupunkimaistaminen
- Kerrostalorakentaminen mahdollistaa keskitettyjen pysäköintiratkaisujen kannattavuuden

Puistoakselit ja vehreät reitit alueen läpi ja alueen halkovat jalankulun yhteystarpeet. Nykyisin tontilla on paljon läpikulkua.

Koulun sijoitus tontin eteläkärkeen luontevaa

- Sujuva yhteys Myyrmäen asemalle, kävellen alle 10 minuuttia
- Saattoliikenteen toimivuus

Kaupunkikuvallinen kohentaminen

- Koulurakennuksen suunnittelulla ja sijoittumisella tontin länsireunaan

Anna Hakamäki 27.3.2024

Kaupunkisuunnittelu

Kaupungin tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uuden noin 1000 oppilaan yhtenäiskoulun ja ison liikuntahallin rakentamisen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Alueella tällä hetkellä sijaitseva Varian ammattioppilaitos siirtyy uusiin tiloihin Vehkalaan syksyllä 2025, minkä jälkeen vanha rakennus puretaan. Yhtenäiskoulun ensimmäisen vaiheen tulisi olla toiminnassa vuonna 2028.

Pohjoisosan Louhelantiehen, Norotiehen sekä Noropuistoon rajautuvan alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkortteliksi. Asumisen tavoitteelliseksi rakennusoikeudeksi oli esitetty noin 22 000 k-m². Alueelle kaavoitetaan neljästä yhdeksään kerroksisia asuinkerrostaloja 20 340 k-m² ja pysäköintitalo.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen olemassa oleville alueille, erityisesti radanvarsien keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille, sekä Myyrmäen keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantaminen. Yhtenäiskoulun sijoittuminen kaikilla kulkumuodoilla erinomaisesti saavutettavalle sijainnille edistää kestävästä kaupunkirakenteen muodostamista. Kaavahankkeessa edistetään tavoitetta myös muuttamalla osa yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeellä sijaitsevasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asuinkerrostalojen kortteliksi (AK).

Alueesta suunnitellaan kaupunkirakenteen kehitystä tukeva kokonaisuus.

Rakennukset toteutetaan korkeatasoisesti ja korttelit suunnitellaan kokonaisuudeksi muun muassa arkkitehtuurin, massoittelemisen sekä värityksen suhteen.

Asuinkorttelin sisälle muodostuu vehreitä ja viihtyisiä sisäpihoja. Koko aluetta ja sen reitistöä on suunniteltu osana Myyrmäen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehitystä. Erityisesti reitistön suunnittelussa on otettu huomioon alueen merkitys Myyrmäen keskusta-alueen sekä Mätäojarlaakson virkistysalueiden välisenä kytkeväenä vyöhykkeenä. Myyrmäen maisemallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan kehityksen kannalta suunnittelualue sijaitsee merkittäväällä alueella. Kaava noudattaa Myyrmäen kaavarungon tavoitteita (Kh 29.4.2019).

Tavoitteena on todentaa Louhelantien toteutunut tilanne siltä osin, kuin alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022)

Vantaa on kestävyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-tavoitteet (Kv 13.11.2023)

- Rakennetaan yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja rai-deliikenteeseen tukeutuen sekä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja.

Maapoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018, täydennys Kv 10.10.2022)

- Asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asemakaavavaranantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden asuntorakentamista.
- Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään asemanseuduilla ja keskus-toissa, joissa on hyvät palvelut.

Arkkitehtuuriohjelma (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)

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Ilmastomuutoksen sopeutuminen liitetään suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne tukee terveyttä ja hyvinvointia. Parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.

Vihertehokkuus

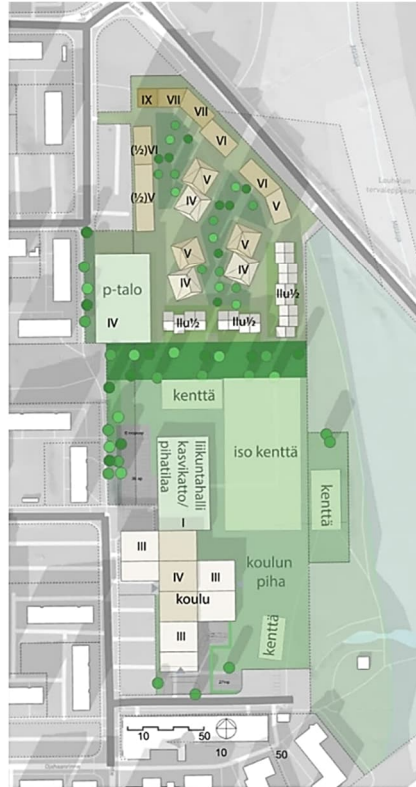
Asemakaavassa määrätään korttelialueille vihertehokkuustaso. Vihertehokkuus tarkoittaa painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmällä edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

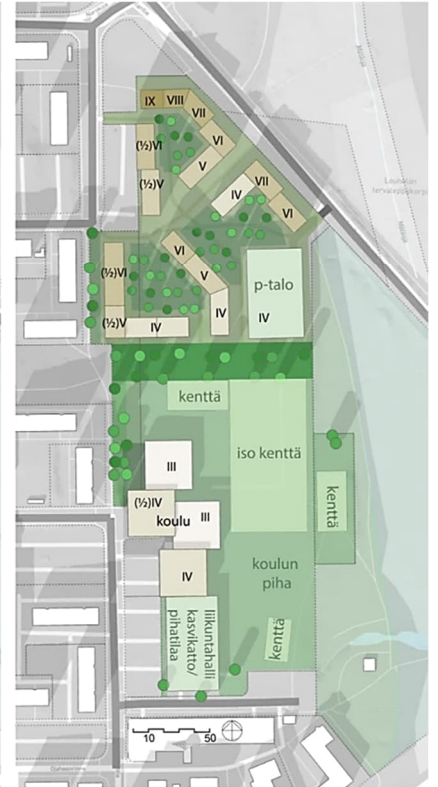


Vaihtoehto 1

/ Anna Hakamäki 3/2024



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin kaavatyön pohjaksi sekä asuinkorttelista että koulutontista useampi alustava suunnitelmaluonnos. Kaikissa vaihtoehtoissa asuminen sijoituu alueen pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Lisäksi kaikissa on esitetty uusi puisto alueen poikki itä-länsi-suuntaisesti yhdistäen Noropuiston ja Ojahaanpuiston toisiinsa sekä parantaa alueen virkistysyhteyksiä. Puisto tuo alueelle vehreyttä, lisää asukkaiden virkistysmahdollisuuksia sekä helpottaa hulevesien käsittelyä.

Kaikissa vaihtoehtoissa on Noropuistonpolun varrelle nykyisten ja uusien asuinrakennusten väliin on jätetty puustoinen vyöhyke, jonka tilantarve on tutkittu tarkemmin jatkosuunnittelussa. Puustoinen vyöhyke vähentää uuden rakentamisen näkyvyyttä nykyisiin asuinrakennuksiin, yhdessä alaspäin viettävän rinteensä kanssa.

Koulun piha-alueen lähtökohtana on kaikissa vaihtoehtoissa, että se sijoittuu tontin itäosaan rajautuen Ojahaan virkistysalueeseen. Näin koulun piha ja virkistysalue hyötyvät toiminnallisesti toisistaan ja samalla muodostuu luonteva maisemallinen ja toiminnallinen siirtymä pihalta virkistysalueelle ja edelleen luonnonsuojelualueelle.

Koulun kattoja voidaan hyödyntää aurinkopaneeleille ja niittykattoina. Liikuntahallin katolle esitettiin koulun kattopihaa, joka pienentäisi tonttitarvetta ja jollaisia on toteutettu eri puolilla Pohjois-Eurooppaa.

Vaihtoehtoluonnos 1



Vaihtoehdon 1 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkorttelin rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen reunoille, jolloin ne muodostavat suurkorttelin. Korttelin ulkoreunoja rajaavat 5–8-kerroksiset lamellikerrostalot. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Samalla ne muodostavat kaupunkimaisempaa reunaa Louhelantien puolelle ja suojaavat korttelipihaa tiemelulta.

Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Korttelin puustomaisten pihojen keskellä on pistemäisiä 4–5 kerroksisia kerrostaloja. Puiston pohjoisreunaan ja pysäköintitalon kattotasolle on esitetty kaupunkipientaloja pihoiheen.

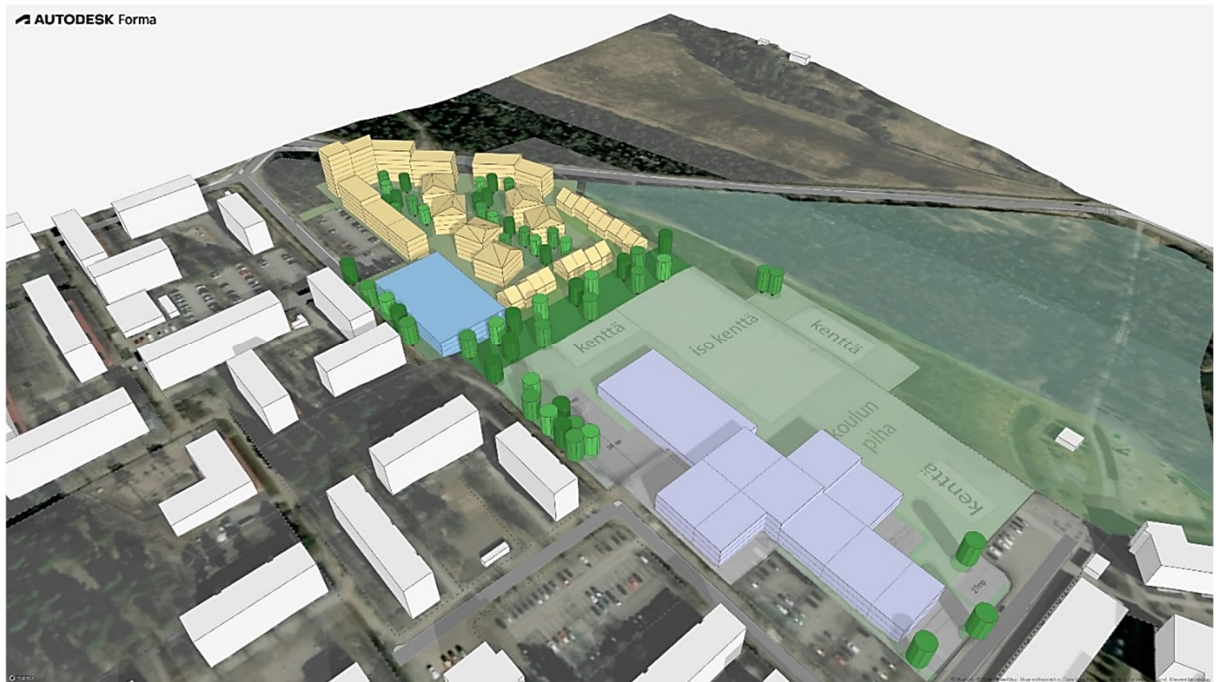
Korttelissa on tavoiteltu monipuolisia asuinmahdollisuuksia ja rakennustypologioita. Rakennusoikeutta muodostuisi noin 23 700 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 192 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka mahtuvat kolmekerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja on sijoitettu paikkaan, jossa sen kaupunkikuvallinen näkyvyys on pieni.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 13 250 k-m². Autopaikkoja oli 36 ap.

Vaihtoehtoluonnos 2



Vaihtoehtoon 2 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu pohjois- ja itäosassa olevista 5–9-kerroksista lamellikerrostaloista, etelä- ja itäreunalla olevista 2½-kerroksista kaupunkipientaloista sekä korttelin keskelle sijoituvista 4–5 kerroksista pistemäisistä asunkerrostaloista. Kaupunkipientalot toimivat kaupunkikuvallisena siirtymänä kerrostalojen sekä virkistys- ja suojelualueiden välillä.

Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Tällöin myös vaikutukset oleviin asuinrakennuksiin ovat pienemmät. Rakennusoikeutta muodostuisi noin 23 800 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 199 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin länsireunalle, jolloin ajoyhteys tulisi Norotien kautta. Pysäköintitalo sijoittuu korkotasoltaan Noropuistonpolun itäpuolella olevia nykyisiä asuinrakennuksia matalammalle.

Osallistumisessa pysäköintitalon toivottiin sijoittuvan Louhelantien puolelle, jolloin liikenne ei kulkisi Norotietä pitkin eikä pysäköintilaitos näkyisi nykyisistä kerrostaloista.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtoon 1 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat pohjois-etelä-suuntaisesti koulutontin pohjoispuoliskolle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 13 780 k-m².

Vaihtoehtoluonnos 3



Vaihtoehdon 3 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu kolmesta lamellikerrostalojen ryhmästä, joiden sisään muodostuu oma vihreä sisäpiha. Kerrostalolamellien korkeudet vaihtelevat 4–9-kerroksen välillä. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Rakennusten korkeudet madaltuvat tässäkin vaihtoehdossa etelään ja länteen.

Rakennusoikeutta muodostuisi tässä vaihtoehdossa eniten, noin 24 900 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 209 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka sijoittuvat nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu vaihtoehto 1:n tavoin korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja se on sijoitettu paikkaan, jossa sen näkyvyys on pieni.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Vaihtoehdoista 1 ja 2 poiketen liikuntahalli sijoittuu korttelin eteläreunaan Hakamaankujan varteen. Koulun ja urheilukentän pysäköinti on tässä vaihtoehdossa sijoitettu liikuntahallin pohjakerroksen pysäköintihalliin sekä asuinkorttelin pysäköintitaloon, mikä olisi kallis ratkaisu. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 12 800 k-m². Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Pysäköinti, saattoliikenne sekä huolto sijoittuisivat rakenteellisesti liikuntahallin alimpaan maantasokerrokseen.

Myöhemmin koulun ja liikuntahallin tilatarpeet ovat kasvaneet esiopetuksen, aluekeittiön ja juniorikatsomon osalta. Koulutonttia on laajennettu, kattopiha on poistettu ja koulutontin pysäköinti on ratkaistu maantasoisesti.

Vaihtoehtoluonnokset 4A ja 4B, liikuntahallin juniorikilpailut ja koulutontin laajennus



Vaihtoehto 4A.

Koulupiha liikuntahallin katolla. Juniorikatsomo.
Asuntorakentamista 21 700 k-m², arvo 15 M€.
Myös rivitaloja. / AHa ja EEi 11/2024



Vaihtoehto 4B.

Koulutonttia ja liikuntahallia laajennettu.
Asuntorakentamista 19 300 k-m², arvo 13,5 M€.
Ei rivitaloja eikä osaa kerrostalosta. / Tka 1/2025

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 täydensi Ojahaan tarveselvityksen sivua 18 seuraavasti:
Liikuntatila soveltuu mm. salibandyyn, futsalin, koripallon, lentopallon, käsipallon, voimistelun ja tanssin harjoitteluun ja kilpailumiseen.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
"Kaupunginhallitus ei pidä ensisijaisena ratkaisuna liikuntahallin katon käyttöä välituntipihana, vaan siihen on hankesuunnitelmassa etsittävä muita ratkaisuja. Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaavaa laadittaessa Ojahaan yhtenäiskoululle tulee turvata riittävän suuri tontti. Aluekeittiön sijoittuminen kohteeseen on tärkeää."

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 päätti, että kaavoitusta jatketaan vaihtoehdon 4B pohjalta, jossa kattopihaa ei tule, koulun tonttia laajennetaan ja asumista vähennetään.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisua on jalostettu vaihtoehdon 1 pohjalta, sillä se vastaa parhaiten tavoitteisiin ja osallisten mielipiteisiin. Eri vaihtoehdoista laadittiin valoisuus- ja aurinkoisuustarkastelut, joiden perusteella kortteliratkaisua säädettiin paremmaksi.

Jatkosuunnittelussa korttelia ja rakennusten massoittelemia on muokattu siten, että Noropuistonpolun puoleiset lamellikerrostalot poistettiin ja niiden paikalle sijoitettiin kaksi pistemäistä ja matalampaa kerrostaloa. Näin Noropuistonpolun itäpuolelle jäävää metsikköä säilytetään enemmän osallisten toiveiden mukaisesti. Sen seurauksena pysäköintitalon vieressä olleet pistemäiset talot korvautuivat taittuvalla lamellirakennuksella.

Norotien pysäköintikentän itäpuolinen lamellitalo erotettiin kahdeksi lamelliksi, jotta korttelipihalle saatiin enemmän valoa ja rakennuksiin monipuolisempia asuntoja. Korttelin pohjoisosan pistetalot ovat niin ikään erillisiä ja niiden koordinaatistoa toisiinsa nähden käännettiin, jolloin korttelin ja asuntojen valaistusolosuhteet ja näkymät paranivat.

Korttelin pohjoisreunan rakennusten kerroslukuja korotettiin kerroksella, kun rakennusoikeutta laskettiin korttelin länsireunalla nykyisen asuntoalueen puolella. Muutos ei esimerkiksi varjostuksen osalta muuta tilannetta lähistön olevien asuinrakennuksien suhteen. Louhelantien varrella olevaan eteläisempään lamelliriviin lisättiin korttelin pihalle kääntyvä osuus. Pysäköintilaitoksen katolla olleet rivitalot poistettiin kaavataloudellisista ja teknisistä syistä.

Korttelin keskelle muodostuu laadukas, yhtenäinen ja tieliikennemelulta suojattu korttelipiha. Korttelipiha mahdollistaa hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista sekä hyvän vihertehokkuuden ja maanvaraisen pihan.

Valittu ratkaisu noudattaa varsin pitkälle alkuperäistä luonnosta, mutta koulun kerroslukuja on paikoin nostettu kerroksella lisääntyneiden tilatarpeiden vuoksi. Viitesuunnitelman maantasopysäköintiratkaisua on muokattu paremmin toimivaksi liikennesuunnittelun kanssa. Viitesuunnitelmassa pysäköinti on ratkaistu maantasopysäköintinä, mutta toteutussuunnittelussa voidaan vielä selvittää pysäköintipaikkojen rakentamista koulun tai liikuntahallin alle rinnettä vastaan. Rakennusoikeutta koululle ja liikuntahallille on yhteensä 15 500 k-m².

Liikuntahallin kattopihan siirto maantasoon vaihtoehdossa 4B laajentaa koulutonttia ja vähentää asuntorakentamista. Pienimuotoiset rivitalot jäävät pois. Liikuntahallin juniorikilpailut edellyttävät kevyttä katsomoa, mikä vaatii lattia-alaa ja kustannuksia, mutta ei ylimääräistä pysäköintiä. Laajennetulle tontille mahtuu noin 52–54 autopaikkaa, kun vaihtoehdossa 4A niitä oli 44 ap. Nurmikentälle ei voi järjestää tilapäistä pysäköintiä.

Koska rivitalot jäivät pois, niille tarkoitettu maantasoinen pysäköinti toimii nyt kerrostalojen vieraspysäköintinä. Siten pysäköintitalo on pienentynyt, sisältää vain asukaspaikat ja tulee edullisemmaksi. Kaikki kerrostalot voidaan toteuttaa alkuperäisen kortteli-idean mukaisesti. Samalla viheralueita yhdistävä puisto on leventynyt 9 metristä 12 metriin ja puistoon voidaan istuttaa puurivin sijaan metsikkö.

Asuinkorttelin rakennusoikeus on 20 340 k-m².

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kaavan asemapiirros, joka esittää mahdollisen toteuttamiskäytön.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi ja Timo Kallaluoto 4/2025

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos täydentää yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen maankäyttöä, kun nykyinen Varian ammattioppilaitoksen tontti muutetaan asuinkortteliksi AK, autopaikkojen kortteliksi LPA ja yleisten rakennusten kortteliksi Y. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu puistoa VP, lähivirkistysalueita VL, luonnonsuojelualuetta SL ja katualueita.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK on 1,3 hehtaaria. Asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m² ja tonttitehokkuus $e = 1,53$. Lisäksi saa rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 100 k-m². Kerrosluku vaihtelee etelästä neljästä kerroksesta pohjoiseen yhdeksään kerrokseen, jolloin korttelipihasta tulee valoisa. Kortteliin muuttaa arviolta 450 asukasta.

Uudet AK- ja LPA-korttelit ovat yhteensä 1,7 hehtaaria, jolloin korttelitehokkuus on $e = 1,20$.

Pysäköintinormit

- Asunnoille 157 ap (1 ap / 130 asuink-m²), nämä LPA-tontin pysäköintilaitokseen, vieraspaikkoja 14 ap (1 / 1 500 k-m²), nämä LPA-tontin pihalle, sekä huoltopaikkoja AK-tonteille porrashuoneiden lähelle 5 ap (1 ap / 5 000 k-m²), yhteensä 176 ap.
- Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille 2 ap (1 ap / 50 k-m²), nämä LPA-tontin pihalle.
- Pyöräpaikkoja tulee 2 pp / asunto sekä liike- ja palvelutiloille 4 pp (1 pp / 30 k-m²).

Autopaikkojen korttelialueelle LPA sijoittuu noin 158 auton pysäköintilaitos, jonka kerrosluku on kolme (enintään neljä, IV), lisäksi maantasoon mahtuu 16–24 ap, josta vieraille 14–16 ap ja liikkeille 2–3 ap.

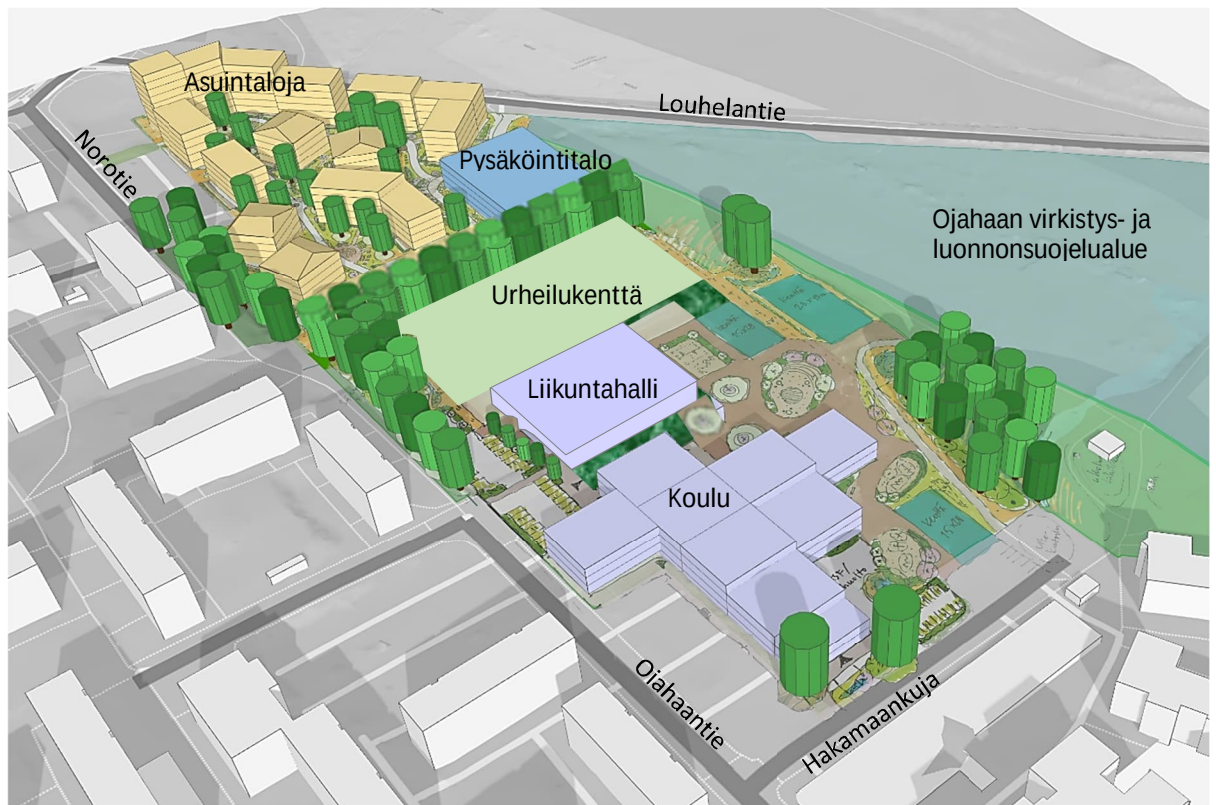
Yleisten rakennusten korttelialueelle Y sijoittuu yhtenäiskoulu, esiopetus, aluekeittiö ja liikuntahalli. Pinta-ala on 3,1 hehtaaria, rakennusoikeus 15 500 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,50$. Suurin sallittu kerrosluku on viisi (V).

Koulun ja liikuntahallin rakentaminen perustuu jo nykyiseen tarpeeseen. Koulu korvaa Sano-
malan väistökoulun ja vastaa Myyrmäen alueen kasvaneeseen perusopetuksen tarpeeseen.

Koulun ensimmäinen vaihe on 600 oppilasta (1.–9. luokat), kuusi vaativan erityisen tuen ryhmää (vammaisopetus) 44 oppilasta, kaksi esiopetusryhmää, jossa 42 lasta, 6 kasvattajaa ja mahdollinen avustaja. Koulun 1. vaiheen bruttoala on 8 625 br-m² + liikuntahalli 2 125 br-m² = 10 750 br-m². Liikuntahalli on yksikerroksinen ja palvelee sekä opetuksen että vapaa-ajan tarpeita. Liikuntatilan koko on 1 400 m², lisäksi tulevat pukuhuone- ym. tilat. Mahdollinen juniorikatsomo vaatii lisätilaa. Hanke sisältää myös aluekeittiön. Henkilökuntaa on aluksi 103. Hanke kuuluu kaupungin palveluverkko- ja investointisuunnitelmiin.

Toisessa vaiheessa koulu laajennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskouluksi 2030-luvulla. Tällöin hankkeen laajuus on yhteensä noin 14 500 k-m² ja henkilökuntaa on 140.

Koulutontille tarvitaan pysäköintiä enintään sama määrä kuin liikenteellisesti huonommin sijaitsevassa Hämeenkylässä koulussa, jossa on samoin yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Siten tontille tulisi noin 52 autopaikkaa, 5 mopoautopaikkaa ja 20 mopopaikkaa, nämä koulun ja liikuntahallin vuorottaiskäytössä. Lisäksi tulevat saatto- ja huoltopaikat. Kouluun on erinomaiset joukko-liikenneyhteydet.



Kaavan viistoilmakuva lounaasta. / Anna Hakamäki ja Timo Kallaluoto 4/2025

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asuinkorttelista muodostuu pikkukaupunkimainen kokonaisuus erisuuntaisista ja erikorkuisista rakennuksista. Melko tiivis, mutta matalahko rakentaminen ja värikkäät lämminsävyiset talot luovat alueelle italialaistyyppistä tunnelmaa. Korttelipihaista tulee vehreä.

Uudet asuintalot sopeutuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan ja rakeisuuteen. Lähinnä Noropuistonpolkua rakennuksia on käännetty niin, että niistä ei katsota suoraan nykyisiin taloihin. Korttelin itäreunalla koordinaatisto vaihtuu Louhelantien suuntaiseksi, jolloin rakennukset muodostavat kadulle kaupunkikuvaa jäsentävän reunan.

Uusi asuinkortteli toteuttaa määriteltäviä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista annetaan laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja tuodaan esiin julkisivujäsennyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoitelussa.

Lamellikerrostalojen julkisivuihin on saatu vaikutteita Ojahaan olevista rakennuksista, joissa on punatiilipäädyt ja loivat harjakatot, paikan omaa luonnetta korostavin lisäyksiin.

Korttelin keskellä sijaitsevien pistetalojen julkisivut ovat puuta ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Määräyksissä korostetaan maantasokerroksen yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin.

Koulukorttelin rakentaminen sijoittuu korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan varsille rajaamaan katunäkymiä. Tärkeä kaupunkikuvallinen laatutavoite on sovittaa koulurakennus rinnetontin korkomaailmaan toteuttamalla rakennus rinneteknisenä. Näin myös koulutontin maankäyttö tehostuu.



Aksonometria kaavan korttelialueista etelä-lounaasta, luonnos.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025

Koulutalo sijoittuu koulutontin etelä- ja länsiosiin. Rakennusten katoilla on niittykattoja ja aurinkopaneeleja. Julkisivut ovat pääosin puuta.

Liikuntahalli sijoittuu koulutalon pohjoispuolelle ja Noropuistonpolun itäpuolelle puustoisena säilyvän rinnemetsikön taakse, jolloin liikuntahalli ei näy merkittävästi naapuritaloista.

Koulun urheilukenttä sijoittuu liikuntahallin pohjoispuolelle ja koulupiha koulutalon ja liikuntahallin itäpuolelle, jossa se rajoittuu virkistysalueeseen.

Kerrostalokortteliin on esitetty Ojaahan ja Myyrmäen hengen mukaisesti hyvän kokoinen ja suojaisa korttelipiha. Maanvarainen piha mahdollistaa suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita.

Niittykatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmia voidaan tarkentaa, kunhan kaavan vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuusluvun perusteena on sijainti lähellä Myyrmäen keskustaa ja luonnonsuojelualuetta sekä se, että alueelta joudutaan kaatamaan jonkin verran puustoa kortteleiden rakentamisen vuoksi.

Rakentamislaisissa (2025) määrätään rakennusten elinkaaresta, vähähiilisyydestä, hiilijalanjäljestä, hiilikädenjäljestä ja energiatehokkuudesta. Rakennusjärjestyksessä (2025) määrätään lisäksi vihertehokkuudesta, hulevesien hallinnasta ja meluntorjunnasta. Rakentamislupahakemukseen liitetään piha- ja istutussuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma, hulevesisuunnitelma ja meluselvitys. Lain ja rakennusjärjestyksen säädöksiä ei toisteta asemakaavassa.

Kaavassa todennetaan lailla rauhoitettu Mätäojan luonnonsuojelualue. Viheralueiden rajoituksia tarkistetaan. Osa Ojaahan virkistysalueesta, vanha täyttöalue, jolla on hiekkakenttä, palautetaan takaisin koulutonttiin. Alueen poikki osoitetaan uusi puistoalue, joka yhdistää Noropuiston Ojaahan virkistys- ja luonnonsuojelualueeseen.

4.3 ALUEVARAUKSET

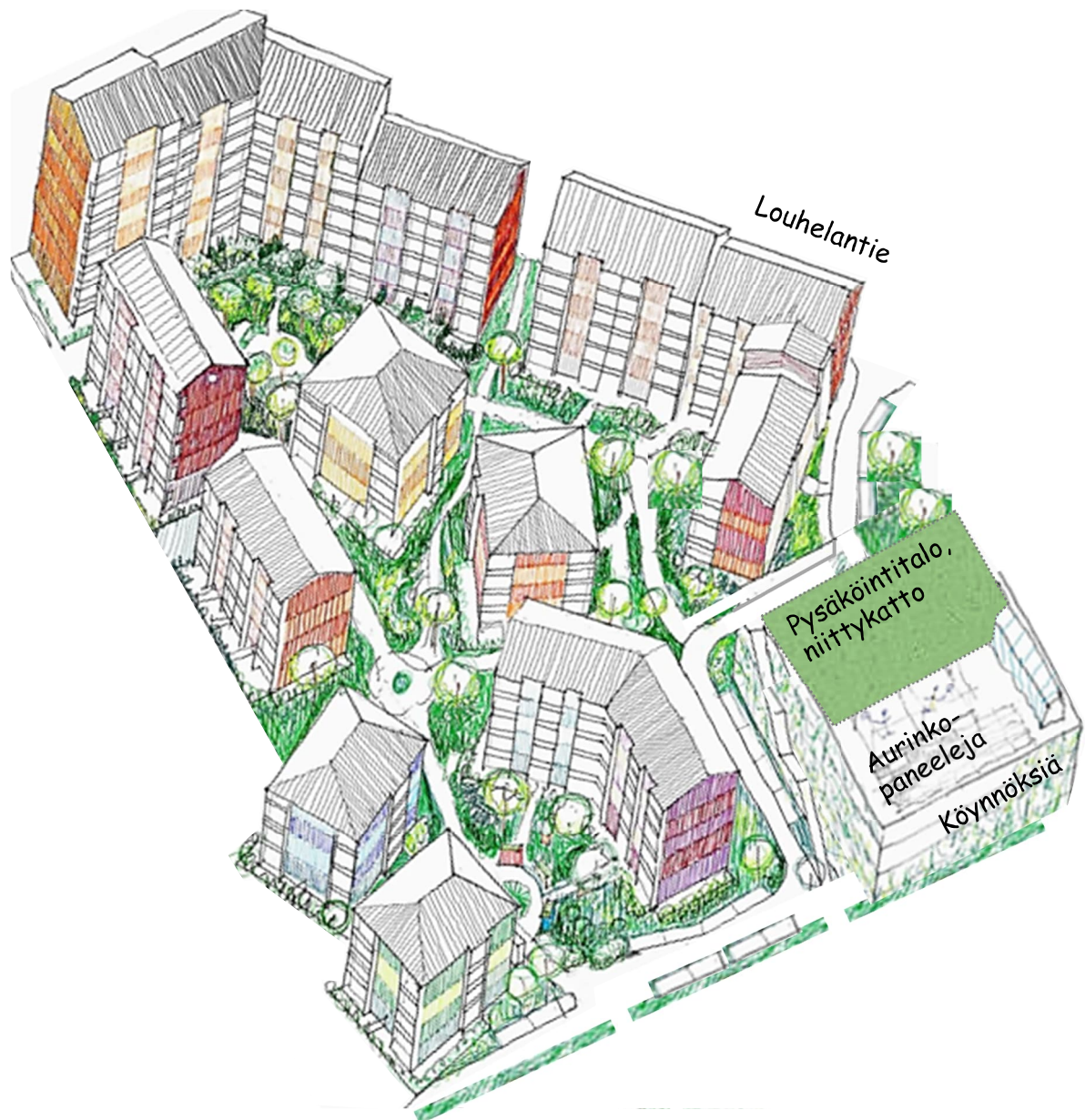
Alue on asuinkerrostalojen, autopaikkojen ja yleisten rakennusten korttelialueita sekä puistoa, lähivirkistysaluetta, luonnonsuojelualuetta ja katualueita.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkortteli koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistoista. Rakentamisen korkeus kasvaa etelästä neljästä kerroksesta pohjoiseen yhdeksään kerrokseen, jolloin pihoista saadaan valoisia. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 340 k-m². Lisäksi rakennetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².

Korttelin länsireunan ja keskiosan matalammat kerrostalot on käännetty muodostamaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa italialaisen pikkukaupungin tapaan. Hieman korkeammat itäreunan lamellitalot puolestaan kääntyvät noudattamaan Louhelantien koordinaatistoa. Näin kortteli sopeutuu Ojaahan kaupunkirakenteeseen samalla kun koordinaatiston käännökset luovat mielenkiintoa korttelirakenteeseen ja Louhelantien kaupunkikuvaan.

Korkeimmat lamellitalot sijoittuvat korttelin pohjoisreunaan lähimmäksi Louhelan asemaa ja muodostavat Louhelantieltä pohjoisesta saavuttaessa kaupunkikuvallisen kiinnepohdan.



Aksonometria asuinkortteleista ja pysäköintitalosta, luonnos.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025

Julkisivumateriaali on lamellitaloissa Ojahaan alueen mukaisesti rappaus ja päätyseinissä punatiili. Korttelin sisällä on pistetaloja, joiden julkisivumateriaali on puu ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Julkisivuväritys on korttelissa värikylläistä ja värisävyt murrettuja ja lämpimiä.

Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä ja jäsenystä ja on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, massoittelemalla, sisäänvetojen, värikylläisyyden ja materiaalin suhteen. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasoon muodostuu avoin, toiminnallinen ja muuntojoustava maantasokerros, joka huomioi kävelijän mittakaavaa.

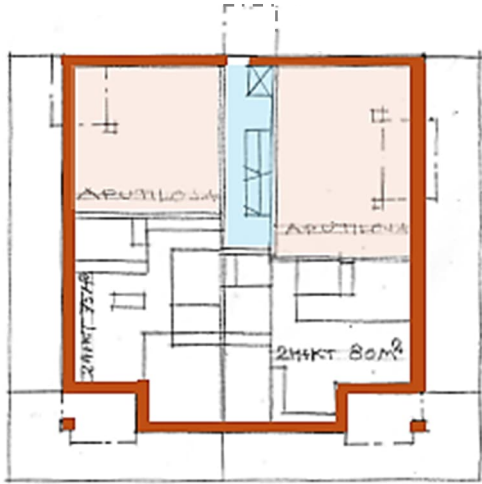


PEL = Pelastuspaikka.

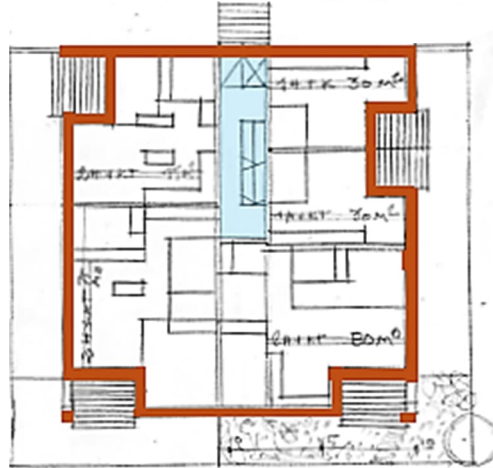
Asuinkorttelin pihasuunnitelma, luonnos. / Eeva Eitsi ja Timo Kallaluoto 4/2025

Kerrostalokorttelin 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.

Myös LPA-tontin vihertehokkuustavoite täyttyy, kun pysäköintitaloon tulee osin niittykatto.

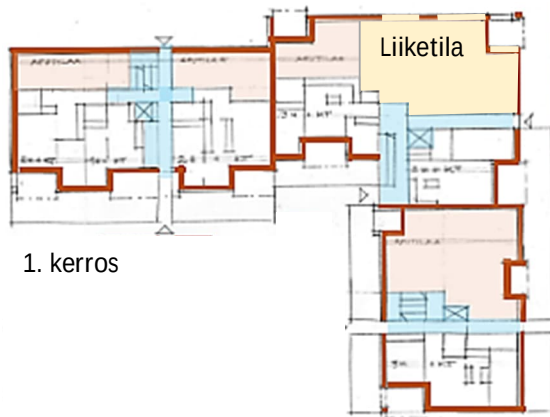


1. kerros



2.-4. kerros

Pistetalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025

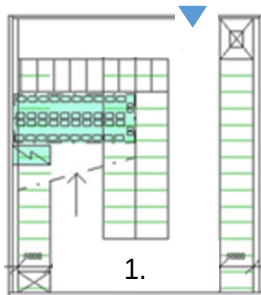


1. kerros

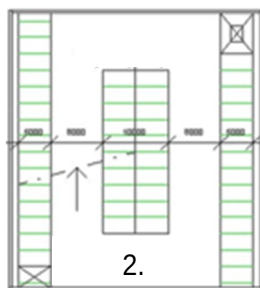


2.-4. kerros

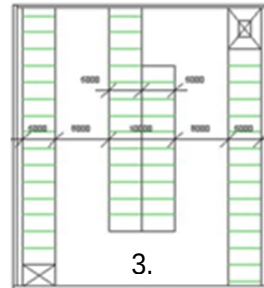
Lamellikerrostalojen asuntopohjaesimerkkejä korttelin kulmassa. / Anders Hedman 1/2025



1.



2.



3.

Pysäköintitalon
laajuus 39 x 43 m

1. kerros	57 ap
2.	49
3.	52
Yhteensä	158

Jätehuone ja muun-
tamo.

Pysäköintitalon luonnos. / Anders Hedman 3/2025

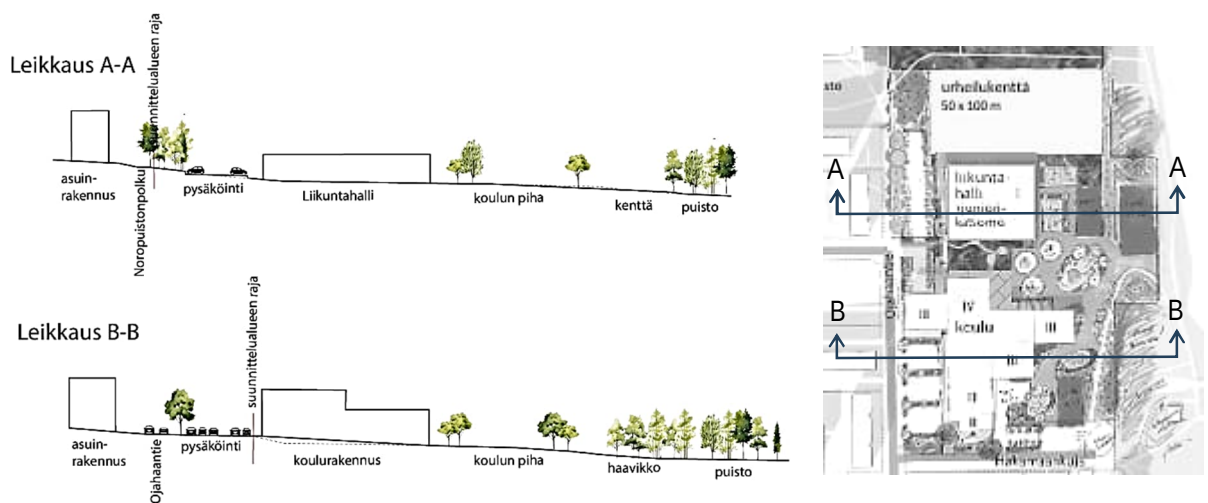
Suunnitelmassa on huomioitu ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät. Asuntojen ääneneristävyyssvaatimus lento- ja tiemelua vastaan on 32 dB. Louhelantien puoleisilla parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Suunnitelma tuottaa pysäköintitaloon asunnoille 158 ap ja pysäköintitontille vieraille 14–16 ap ja liiketiloille 2–3 ap. Lisäksi AK-korttelin pihalle porrashuoneiden läheisyyteen sijoittuu 5 huoltopaikkaa. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulutalo sovitetaan länsireunan rinteeseen rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontin-osien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat osallisten toiveen mukaisesti itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle.

Kaava mahdollistaa koulun toteuttamisen viiteen kerrokseen. Viitesuunnitelmassa koulutalo on esitetty toteutettavaksi neljä- ja kolmikerroksisena, mutta siinä voi olla viisikerroksisia osia. Liikuntahalli on yksikerroksinen.



*Koulutontin poikkileikkaukset ja toimintojen sovittaminen rinteeseen. / Anna Hakamäki
11/2024*

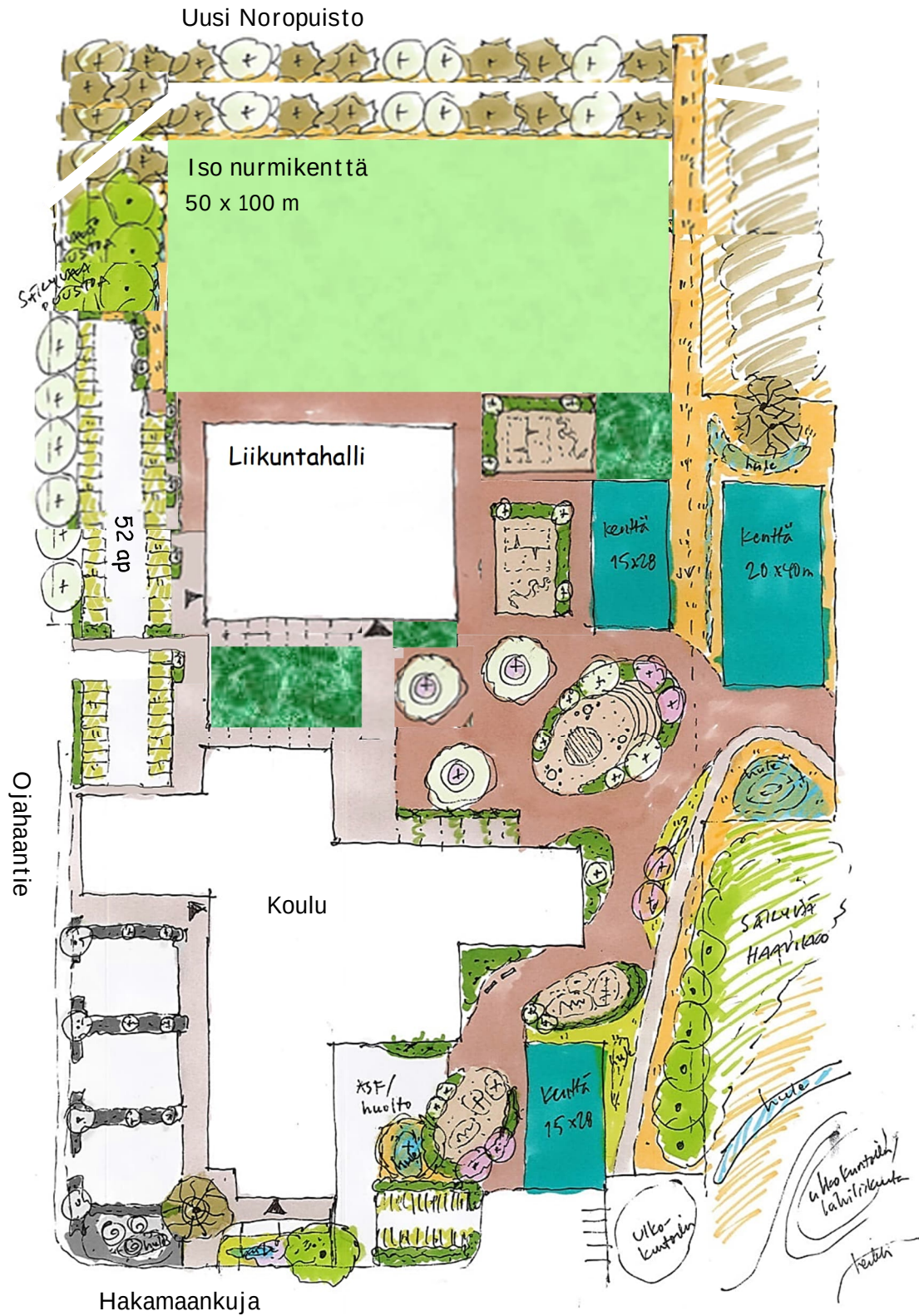
Koulurakennukselle ja liikuntahallille tulisi rakennusoikeutta yhteensä 15 500 k-m². Koulutontin tilatarpeet ovat lisääntyneet suunnittelun aikana aluekeittiön, esiopetuksen ja liikuntahallin juniorikatsomon vuoksi. Koulutontilla on useita erilaisia urheilukenttiä.

Viitesuunnitelmassa on esitetty 52 autopaikkaa, 5 mopoautopaikkaa ja 20 mopopaikkaa. Suunnitelmassa pysäköinti on esitetty kokonaan maantasopysäköintinä, mutta pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa myös rakenteellisesti koulurakennuksen tai liikuntahallin alle rinteeseen vastaiseen osaan. Tämä olisi kallista, mutta Noropuistonpolun varrella olevaa puustoa voitaisiin säilyttää enemmän. Koulun, liikuntahallin ja koulutontin tarkempi suunnittelu tehdään hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä.

Koulutontin autopaikkamäärä 52 ap täyttää Myyrmäen 1b-vyöhykkeen pysäköintinormit sekä koulun 1 ap / 300 k-m² x 15 500 k-m² = 52 ap että liikuntahallin 1 ap / 45 k-m² x 2 125 k-m² = 48 ap osalta. Koulun ja liikuntahallin pysäköinti on vuorottaiskäytössä, koska arkinen päivällä liikuntahalli on koulun käytössä. Kaduilla Hakamaankujan päässä on lisäksi 8 yleistä pysäköintipaikkaa ja Ojahaantiellä on aikarajoitettuja kadunvarsipaikkoja.



Koulukorttelin aksonometria etelä-lounaasta, luonnos. Koulutontin rakentamisen voi ratkaista toteutus suunnittelussa eri tavoilla. Katoilla on niittykattoja ja aurinkopaneeleja.
/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025



Koulukorttelin pihasuunnitelma, luonnos. / Eeva Eitsi, Teemu Vihervaara, Anna Hakamäki ja Timo Kallaluoto 4/2025

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle LPA. Alueen kautta järjestetään ajo- ja johtorasitteet Louhelantieltä AK-tonteille. Alueen kautta järjestyy myös jalkenkulku ja pyöräily AK-alueelta etelään Myyrmäen keskustan ja Ojahaan virkistysalueen suuntiin.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on korkeatasoista metallista julkisivuverkkoa tai ritilää. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla ja rei'ityksen varioinnilla. Valaistus ei saa häiritä asumista. Pysäköintilaitoksen sivuille istutetaan köynnöksiä julkisivun maisemointiseksi ja vihertehokkuuden edistämiseksi. Pysäköintilaitoksen ylin taso on katettu ja katosta vähintään puolet on niittykattoa, mikä on edellytys vihertehokkuustavoitteen täyttymiseksi ja hulevesien riittävään käsittelyyn.

Kerrostalojen asukkaille tarvitaan pysäköintitaloon 157 ap, josta voi vähentää 15 %, jos autopaikat toteutetaan nimettöminä. Tarvitaan siis kolme pysäköintitasoa. Tontille maantasoon tulee vieraille 14–16 ap ja liikkeille 2–3 ap. Tontille mahtuisi jopa 24 maantasopaikkaa. Kaikki yhteensä 150–181 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latausvalmius.

Pysäköintitaloon sijoitetaan jätehuone ja energialaitoksen muuntamo asuin- ja pysäköintikorttelien tarpeisiin, mutta syväkeräyssäiliöt saa sijoittaa pysäköintitalon viereen. Syväkeräyssäiliöt eli molokit vievät huomattavasti vähemmän tilaa kuin perinteiset jäteastiat, tyhjennyksiä on vuodessa jopa 80 % vähemmän ja CO2 päästöjä tulee 50 % vähemmän kuin pinta-astioilla.

Kaavaan kuuluu LPA-tontti 15-697-8 (Ojahaantie 7). Koska nykyinen Y-kortteli jaetaan kahtia, tarvitaan myös uusi korttelin ja LPA-tontin numero. Tonttijaon muutos ei muuta asemakaavamääräyksiä. LPA-tontin uusi numero on 15-709-2. Tontin osoite ei muutu.

VP, puisto

Koulu- ja asuinkortteleiden väliin sijoittuu uusi Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puisto, jolle istutetaan metsikkö ja toteutetaan nämä alueet yhdistävä puistopolku. Viheryhteydelle on ilmiselvä tarve, sillä Varian nykyisen tontin poikki tapahtuu paljon läpikulkua. Noropuistonpolun ja uuden asuinkorttelin välissä säilyvä rinnemetsikkö merkitään muun Noropuiston tapaan puistoksi VP (nyt lähivirkistysaluetta VL).

VL, lähivirkistysalue

Luonnonsuojelualuetta molemmin puolin reunustavat virkistysalueet merkitään Ojahaan lähivirkistysalueiksi VL. Alueella on ulkoilureitti ja leikkipaikka.

SL, luonnonsuojelualue

Mätäoan luonnonsuojelualue rajataan rauhoituspäätöksen mukaiseksi. Alueelle on annettu rauhoitusmääräykset, joten kaavamääräyksiä ei tarvita. Alueella on ulkoilureitti ja Mätäoan ylittävä silta.

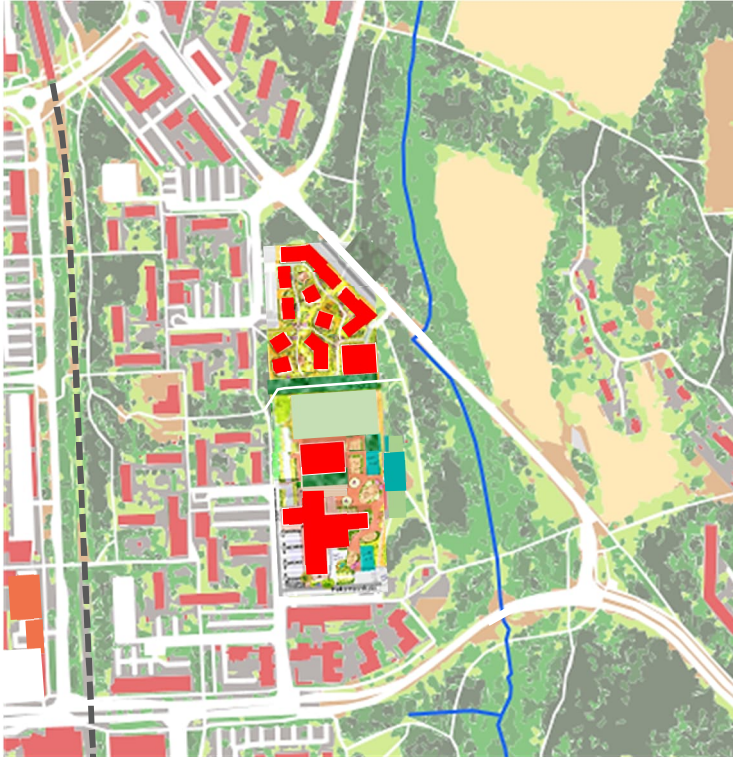
Katualueet

Katualueita ovat Louhelantie ja Hakamaankuja. Näiden tilavaraukset eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Louhelantien osalta todennetaan toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne ja maisema



Uusi rakentaminen sijoittuu nykyiselle Varian tontille. Tontin eteläosaan sijoittuu koulu ja pohjoisosaan asuintaloja. Näiden väliin muodostetaan uusi puistoyhteys Noropuistosta Ojahakaan ja Mätäojan luonnonsuojelualueelle. Vastaavasti koulutonttia laajennetaan itään aiemmin koulutonttina olleelle alueelle. Noropuiston metsärinne jää puistoksi.

Liikenne koulutontille hoituu Hakamaankujalta ja Ojahaantieltä, asuintonteille ja pysäköintitalolle Louhelantieltä.

■ Nykyinen rakentaminen.
■ Uusi rakentaminen.

Ratkaisu edistää täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta lähellä Myyrmäen palveluja, rautatieasemia ja bussipysäkkejä. Täydennysrakentaminen parantaa palveluja. Kaupunginosan hyvät palvelut ja erinomainen joukkoliikenne mahdollistavat käveltävän kaupungin ja autottoman elämän. Uudet korttelit liittyvät nykyisiin virkistysalueisiin.

Varian oppilaitos puretaan ja korvataan Vehkalaan rakenteilla olevalla oppilaitoksella 2025. Sen paikalle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli sekä tontin pohjoisosaan uusia asuntoja. Tontin keskelle sijoittuu pallokenttä ja Noropuistosta Ojahakaan vievä puistoyhteys.

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on nykyistä hieman tehokkaampaa ja osin korkeampaa, mutta on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli on yleiskäytössä kaupunkikeskustan asuinalueita ja kestävän kasvun vyöhykettä, jonne asuntorakentamista erityisesti ohjataan ja jossa sen tulee olla tehokasta.

Kaupunkikuva

Uusi asuinkortteli muodostaa pikkukaupunkimaisen kokonaisuuden erisuuntaisine ja erikorkuisine rakennuksineen. Tontin pohjoisosan metsikköä muuttuu rakentamiseen Louhelantien varrella. Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi koulurakennus ja liikuntahalli. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta.

Louhelantien varrella rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, rakennusmassojen polveilun ja julkisivuväriyksen suhteen. Korttelin pohjoisreunassa sijaitsevat korkeammat kerrostalot muodostavat Louhelantietä pohjoisen suunnasta saavuttaessa aluetta jäsentävän kaupunkikuvallisen kiinnostuksen kohdan. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta sekä säilyttämällä arvopuita ja puustoisia alueita. Tarkempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



Purettava Varian tilapäinen paviljonki. Sähköosasto.

TKa 14.11.2024

Arkkitehtitoimisto Parmaco Oy, suunnittelija Jari Palonen.

Asuminen

Kaava-alueelle rakennetaan yhdeksän kerrostaloa, joihin tulisi noin 340 asuntoa. Hanke lisää asuntotuotantoa, vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raide- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Suunnitelma mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman ja tarjoaa monenlaisia erityyppisiä esteettömiä uusia asuntoja. Asuntojen kokojakaumasta ja toteutusmuodoista sovitaan tonttikaupan ehtoissa. Omapihaiset asunnot lisäävät asumisen laatua. Muuttaminen alueen sisällä on mahdollista elämäntilanteen muuttuessa.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu Varian oppilaitos, sen 998 opiskelijaa, henkilökunta noin 90 ja kahvila-konditoria. Tilalle tulee koulun oppilaat, lopputilanteessa 1 000, ja työpaikat 140. Louhelantien varreen tulee liike- tai palvelutilaa. Työpaikkamäärä kasvaa noin 50 tp.

Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta, mutta yhtenäiskoulu vastaa osaltaan tähän tilatarpeeseen. Myyrmäen ja muun pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- tai pyörämatkan päässä.

Sosiaaliset vaikutukset

Koulutus on edellytys kestäväälle tulevaisuudelle. Liikunta tukee terveyttä ja hyvinvointia. Koulu ja liikuntahalli yhdistävät asukkaita ja vastaavat myös vanhempien, seurojen ja yhdistysten toiminnan tarpeisiin. Koulun esiopetusryhmä vahvistaa esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä.

Koulu korvaa asutuksesta syrjässä sijaitsevan Sanomalan väistökoulun. Uusi koulu ja esiopetus sijaitsevat keskeisesti asutukseen nähden, mikä lyhentää koulu- ja saattomatkoja. Isompi koulu tarjoaa parempia mahdollisuuksia valinnaisiin oppiaineisiin.

Alueelle tulee monipuolisesti erikokoisia asuntoja eri tuotantomuodoilla, joten alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Esteettömät asunnot edistävät liikkumista.



Ojaahan virkistysalue, ulkoilureitti pohjoisesta.

AHa 4/2020

Virkistys

Nykyiset virkistys- ja luonnonsuojelualueet säilyvät. Uudet asukkaat lisäävät virkistysalueiden ja jalankulkuteiden käyttöä. Koulupiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi, mikä korvaa Varian asfalttipihan ja sopii myös vapaa-ajan käyttöön. Uusi puisto yhdistää Noropuiston Ojaahan virkistys- ja luonnonsuojelualueeseen.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen ja Louhelan juna-asemista, runkobussilinjojen pysäkeistä, Vaskivuorentien ja Louhelantien pysäkeistä ja Myyrmäen bussiterminaalista.

Ojahaantien liikennemäärä välillä Ojahaanrinne – Vaskivuorentie		
Nykyinen Ojahaantien liikenne	1 720 ajon/vrk	Laskenta 28.11.2024
Poistuva KTY-tontin liikenne	- 340 ajon/vrk	
Ojahaantien arvioitu liikennemäärä rakentamisen jälkeen		
Ojahaantien nykyiset asunnot	1 380 ajon/vrk	
Ojahaantielle kaavoitettavat asunnot ¹	402 ajon/vrk	
Koulu ja liikuntahalli ²	pysäköinti 52 + saatto 74 ajon/huipputunti	
Päiväkoti ³	saatto 84 + henkilökunta 6 = 90 ajon/vrk	
Huolto	aluekeittiö 5 ajon/vrk + muu 2 ajon/vrk	
Ojahaantien ennusteliikenne yhteensä	2 005 ajon/vrk	Liikenne kasvaa 285 ajon/vrk
Liikennemäärä = molemmat suunnat meno ja paluu yhteensä. ¹) Ojahaanrinne 4 ja Ojahaantie 8, kaavat 002502, 002536. ²) Kuten Hämeenkyllän koulu. Koulun ja liikuntahallin huipputunti on osin eriaikainen asumisen kanssa. Varian liikenne poistuu. ³) Päiväkodin saatosta puolet tuodaan autolla, puolet jalan tai pyörällä tai joukkoliikenteellä.		

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli lisäävät ajoneuvoliikennettä Ojahaantiella ja Vaskivuorentiellä. Ojahaantien liikenne lisääntyy noin 285 ajon/vrk. Louhelantien liikenne ei merkittävästi kasva, koska Varian liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.



Perspektiivi koulutontilta koulupihaan suunnasta. / Anders Hedman 1/2025.

Asumisen liikenne tulee tonteille Louhelantieltä, koulun ja liikuntahallin liikenne Ojahaantieltä ja Hakamaankujalta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavaillun rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Vaskivuorentien ja Ojahaantien risteykseen toteutetaan liikennevalot liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi, kun koulu ja liikuntahalli valmistuvat 2028.

[Pysäköinti ja saattoliikenne](#)

Kaavassa sovelletaan uutta pysäköinnin mitoitusohjetta (2025). Pysäköinti sijoittuu osin maantasoisesti ja osin pysäköintilaitokseen.

Koulutontille on mitoitettu pysäköintipaikkoja 52 ap, liikuntaesteisille 1 ap, mopoautopaikkoja 5 kpl, mopopaikkoja 20 kpl ja polkupyöräpaikkoja 400 kpl. Hakamaankujan kääntöpaikalla on yleisiä autopaikkoja 8 ap. Huoltoa varten tulee huoltopaikka. Saattoliikenteelle tulee erillinen saattopaikka. Iltaisin ja viikonloppuisin koulun pysäköinti on liikuntahallin käytössä.

Kerrostalojen asukaspysäköinti 157 ap sijoittuu pysäköintitaloon, vieraspysäköinti 14 ap pysäköintitontille maanvaraisesti ja huoltopysäköinti 5 ap porrashuoneiden lähelle. Kerrostalokortteliin tulee viisi pelastuspaikkaa.

[Uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli](#)

Ojahaan yhtenäiskoulun ensimmäinen vaihe korvaa Kilterin koulun opetuspuoleisen Sanomalan aineopetustilat ja vastaa Myyrmäen alueen viime vuosina kasvaneeseen palvelutarpeeseen. Kaksi esiopetusryhmää vahvistaa ja tukee esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä. Liikuntahalli vastaa alueella jo nykyisin olevaan palvelutarpeeseen.

[Koulupiha](#)

Koulupiha on lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Piha tarjoaa liikkumismahdollisuuksia ja lisää luontokosketusta. Koulutontti laajenee virkistysalueelle nykyiselle hiekkakentälle. Nykyinen haavikko säilyy kaavassa puustoisena alueena.

Koulutontille rakennetaan liikuntahalli, jota käytetään liikunnan opetuksessa. Jalkapallokenttä on isokokoinen, ja siinä voi järjestää useita pelejä samaan aikaan. Koulun tontille tulevien urheilukenttien alustavat koot ovat iso kenttä 50 m x 100 m, koripallokenttä 15 m x 28 m sekä nurmi- ja ulkoiluliikuntakentät 20 m x 40 m.

Koulun ja liikuntahallin julkisivut

Koulun ja liikuntahallin julkisivusommittelu on pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Julkisivut ovat pääosin puuta. Katoille tulee aurinkopaneeleja ja niittykattoja.

Koulun kerrosluku

Koulurakennus sijoittuu tontin eteläpäätyyn rinteeseen noin 3 ½ – 4 kerroksisena rakennuksena. Asemakaavassa varaudutaan myös 5-kerroksisiin rakennusosiin. Rakennuksen kerrosluku tarkentuu hankesuunnittelun aikana.

Aluekeittiö

Aluekeittiöstä ruoka kuljetetaan kaupungin Länsi-Vantaan kohteisiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on pyytänyt konserniohjausta ja hankintaa varaamaan riittävän alue- ja muun keittiökapasiteetin tuleviin hankkeisiin. Tämä on tärkeää ateriapalveluiden laadun kehittämiseksi ja on myös olennainen elementti Vantin kehittämisohjelmassa, jonka kaupunginvaltuusto on velvoittanut yhtiötä viemään läpi.

Vantilta saatiin selvitys, kuinka paljon kuljetusten määrä kohteeseen lisääntyy, jos tontille toteutetaan oman koulukeittiön sijaan aluekeittiö.

Keittiön kuljetusten määrä ja pinta-ala					
Vaihtoehto	Annokset	Tulevat kuljetukset	Lähtevät kuljetukset	Kuljetukset yhteensä	Valmistuskeittiön pinta-ala
VE1 Oma koulu-keittiö	1 000, josta - Ojahaka oma 500 - kuljetettava ruoka 500	6–7 kuljetusta viikossa	3 kuljetusta (1 auto, kolme kertaa viikossa, klo 14–18 välillä)	9–10 kuljetusta viikossa	noin 170 m ²
VE2 Aluekeskuskeittiö Valittu vaihtoehto	3 000, josta - Ojahaka oma 1 000 - kuljetettava ruoka 2 000	6–7 kuljetusta viikossa	6–7 kuljetusta (2 autoa, kolme kertaa viikossa, klo 14–19 välillä)	12–14 kuljetusta viikossa	noin 370 m ²

Aluekeittiöön tulee kuljetuksia 3–4 kpl enemmän/viikko. Kuljetukset lisääntyvät niin vähän, ettei aluekeittiötä voi jättää toteuttamatta tällä perusteella. Tilantarve lisääntyy 200 m².

Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen perustuu nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan. Kaava tuottaa infrakustannuksia vain Sivuhaaran kulmauksen johtosiirron ja Vaskivuorentien risteyksen liikennevalojen osalta. Uusi Noropuisto maksaa noin 300 000 €. Kaupungin maalle tulee asuntorakennuskeutta 20 340 k-m², mikä tuottaa maanmyyntituloja noin 14,2 M€.

Perustaminen

Koulun ja liikuntahallin todennäköisin perustamistapa on paalutus. Alimmat lattiat tehdään kantavina. Nykyisten purettavien rakennusten paalutus on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Tonttijako

Asuinkortteli voidaan lohkoa pienempiin tontteihin, koska asemakaavassa nimenomaisesti määrätään, että ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta. (MRA 37 §)



Perspektiivi kerrostalokorttelista. / Anders Hedman 1/2025.

Kerrostalojen korttelipiha

Asuinkortteliin muodostuu pikkukaupunkimaista ympäristöä erikorkuisine ja erisuuntaisine rakennuksineen. Kortteliin muodostuu hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista, sekä hyvä vihertehokkuus ja maanvarainen piha, jolle voidaan istuttaa kookkaita puita. Pihat istutetaan vehreästi ja monilajisesti.

Kerrostalojen julkisivut

Lamellitalojen päädyt ovat punatiiltä ja pitkät sivut rapattuja. Pistetalojen julkisivut ovat pääosin puuta. Lamellitalojen päädyistä ja pistetalosta määrätään, että jokainen kerros poikkeaa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä. Näin rakennuksista tulee yksilöllisiä ja tunnistettavia. Julkisivut ovat värikkäitä, mutta sävyt maanläheisiä ja murrettuja.

Kaavan uudelleen valmistelu

Kaavamuutos on valmisteltu uudelleen siten, että kattopiha on poistettu, koulutonttia on laajennettu ja asumista on vastaavasti vähennetty.

Muutokset kaavaehdotukseen

Koulutontin pinta-alaa on lisätty kattopihan verran. Tällöin rivitalot 1 360 k-m² ovat jääneet pois ja jäljellä on kerrostalojen rakennusoikeus 20 340 k-m². Pysäköintitalo on pienentynyt, koska kerrostalojen vieraspaikat sijoittuvat nyt maantasoon rivitalojen pysäköintipaikkojen paikalle. Siten pysäköintitalo on tullut edullisemmaksi rakentaa. Mahdollisen juniorikatsomon vuoksi Y-tontin uusi rakennusoikeus on 15 500 k-m². Laajennetulle Y-tontille mahtuu 35 autopaikan sijaan 52 autopaikkaa. Samalla Noropuistoa on levennetty, jolloin puistoon voidaan istuttaa suurin sijaan metsikkö.

Kaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja selostusta on tarkistettu.



kesäpäivänseisaus klo 10



kesäpäivänseisaus klo 14



kesäpäivänseisaus klo 18

kevä- ja syyspäiväntasaus
klo 10kevä- ja syyspäiväntasaus
klo 14kevä- ja syyspäiväntasaus
klo 18

Varjotutkielma. / Anna Hakamäki, Autodesk Forma, 11/2024

Varjostus

Varjostusselvityksessä tarkasteltiin pihojen ja tonttien valoisuus eri vuoden- ja vuorokauden-aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapurustoon. Naapuruston varjostusolosuhteet eivät merkittävästi muutu nykyisestä tilanteesta, varsinkin kun myös nykyiset puut varjostavat. Talvella kaupunki on yleisesti varjainen.

Asunto- ja asukasmäärä

Kaavamuutos täydentää Ojahaantien asuntoaluetta ja vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään. Uusia asuntoja tulisi noin 340 (1/60 k-m²) ja asukkaita noin 450 (1/45 k-m²). Asuntojakauma noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia, mistä sovitaan tonttikaupan yhteydessä. Lopullinen asuntomäärä ratkeaa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Louhelantien ja Sivuhaaran nurkkauksessa kunnallistekniikkaa siirretään tontilta kadulle. Tonttijohtoja siirretään rakentamisen tieltä. Tonteilla kulkeville HSY:n vesihuollon johdoille merkitään rasitteet. Kaava sallii ajoyhteyksien ja kunnallisteknisten johtojen sijoituksen asuinkortteliin tonttijaosta riippumatta.



Hulevesiuoma Hakamaankujan kääntöpaikan vieressä.

AHa 4/2020

Vihertehokkuus

Vihertehokkuudella luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita sekä lievennetään kaupunkien lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 1,0 saavutetaan pihasuunnitelmien mukaisesti.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Hulevedet

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tonteilla. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesiä voidaan käyttää hyödyksi mahdollisessa hulevesikosteikossa.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnon tilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävä sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.



Mätäoja virtaa Vantaanjoen vanhassa syvässä uomassa.

TKa 14.11.2024

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen, rakennusten käyttö ja lämmitys ja liikenne tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Rakennettava keskustakortteli sijoittuu jo rakennetulle alueelle, tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin palveluihin. Kortteli on kävelyetäisyydellä sekä Myyrmäen että Louhelan juna-asemista ja sijoittuu bussien runkolinjojen yhteyteen. Hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen ja taloudellisesti toteutettavissa. Vihertehokkuudella hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekilmiötä.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

Vantaan kaupunki on sitoutunut lisäämään puurakentamista. Vuonna 2022 hyväksytyn Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteena on edistää vähähiilistä rakentamista sekä Vantaan Puurakentamisen linjaukset 2021 tavoitteena on puurakentamisen edistäminen kaupungissa. Runkoratkaisu voi olla myös hybridirakenne, jossa puu on yksi kantava rakennemateriaali. Tavoitteena on käyttää koulun runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Myös täydentävissä rakenteissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia puuta.



Pääsisäänkäynti Ojahaantieltä ammattioppilaitokselle.

AHa 2020

Resurssiviisaus

Luonto: Tonteilla säilytetään ja istutetaan puita, mutta tontin pohjoisin metsikkö menetetään. Osalle Varian tonttia istutetaan uusi metsikköpuisto. Varian asfalttipiha istutetaan viihtyisäksi koulupihaksi. Kattoja hyödynnetään niittykattoina, joille istutettavat kasvit lisäävät monimuotoisuutta ja tarjoavat elinympäristöä muun muassa hyönteisille. Linnuille ja muille eläimille jää laaja elinalue Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualueille ja tulee uusi yhteys Noropuistoon.

Maankäyttö: Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen, ei uusien kaupunginosien perustaminen, millä säästetään laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Hanke tiivistää ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyistä tonttia, katua ja kunnallistekniikkaa. Maankäyttö tehostuu, kun tontilta puretaan Varian oppilaitos, joka siirretään Vehkalaan, ja tilalle rakennetaan koulu, liikuntahalli ja asuntoja.

Tontti liittyy Myyrmäen aluekeskuksen palveluihin ja erinomaiseen joukkoliikenteeseen. Siten hanke edistää resurssiviisasta liikkumista, kuten kävelyä, pyöräilyä ja mikroliikkumista*.
*) Mikroliikkumiseen kuuluvat kaikki alle 350 kg painavat ja alle 45 km/h liikkuvat kulkuneuvot.

Materiaalit ja hiilijalanjälki: Suunnitelma suosii ekonomisia, vähän työtä ja rakennusmateriaalia vaativia ratkaisuja, kestäviä materiaaleja ja energiatehokkuutta. Tällöin sekä rakentamisen että käytön aikainen hiilijalanjälki pysyy kohtuullisena.

Uuden rakentamislain (2025) mukaan uudet rakennukset tehdään pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää ja siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla.

Energiatehokkuus, hiilinielut ja kompensointi: Uusi rakennus on rakennettava lähes nolla-energiarakennukseksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla. Tonteilla ja uudessa puistossa toteutettava viherrakentaminen tuottaa hiilinieluja ja kompensointia.

Hiilineutraali energia: Rakennusten lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttavat elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Tonteilla voidaan käyttää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Kaava Vantaan Energia luopuu fossiilisista polttoaineista 2026, sen visiona on olla pohjoismaiden johtava kierrätysenergiayhtiö 2035 ja se pyrkii ottamaan tuotannon hiilidioksidipäästöt talteen viimeistään 2035. edellyttää pysäköintipaikoille latauspisteitä ja latausvalmiutta.

Vähähiilisyys: Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. (RakL 38 §)

Elinkaari: Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennuksille laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §). Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakentamisluvan yhteydessä (RakL 37, 38, 39 §). Julkisivumateriaaleista betoni ja tiili ovat kestäviä, helppohoitoisia ja paloturvallisia. Puu on myös uusiutuva raaka-aine.

Rakennuksen purkaminen: Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. (RakL 56 §)

Vihertehokkuus ja hulevedet: Kortteleissa täyttyy vihertehokkuus 1,0. Biodiversiteetti huomioidaan istuttamalla monilajista kasvillisuutta. Päälysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet viivytetään tonteilla ja lasketaan Mätäojaan, johon lisätään vettä Päijännetunne-lista.

Koulu- ja liikuntahallihankkeessa on tavoitteena käyttää runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Täydentävissä rakenteissa suositetaan mahdollisuuksien mukaan puuta. Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Lämmitys toteutetaan hybridijärjestelmällä (maalämpö/kaukolämpö). Hiilijalanjälki lasketaan, kun suunnitelmista saadaan massatietoa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelu

Alueella mitoittava melulähde on lentomelu. Lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneneristävyyttä.

Katumelu

Melua on tarkasteltu suunnittelun aikana kaupungin Forma-työkalulla ja tulos on varmistettu Akukon Oy:n meluselvityksellä 19.12.2024, jossa on huomioitu myös Vaskivuorentien raitiotiemelu tulevaisuudessa. Katumelutaso asuintalojen Louhelantien julkisivuilla on 55–63 dB.

Pienhiukkaset

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia Louhelantien alhaisen liikennemäärän ja rakennusten riittävän etäisyyden vuoksi.



Katumelu. Nykytilanne, päivä 7–22.



Nykytilanne, yö 22–7.



Ennustetilanne, päivä 7–22.



Ennustetilanne, yö 22–7.

Akukon 19.12.2024

< 45
 45–50
 50–55
 55–60
 60–65
 65–70
 70–dB

Louhelantien tiemelua vastaan tarvitaan asunnoille 28 dB ääneneristävyys, joten ääneneristävyys lentomelua vastaan 32 dB on määräävä. Koulupiha ja asuntopihat eivät tarvitse meluntorjuntaa, mutta asuntojen parvekkeet tulee lasittaa Louhelantietä vastaan. Virkistys- ja luonnonsuojelualueilla ohjearvot ylittyvät, mikä edellyttäisi kohtuuttomia meluesteitä, Louhelantielle kaksi metriä ja Vaskivuorentielle viisi metriä korkeita. Tämä karsinoisi ja pilaisi kaupungin keskeisiä katumaisemia, joten ohjearvoa ei ole syytä noudattaa.



Hakamaankujan päässä oleva kuntoilupaikka on vähällä käytöllä.

TKa 14.11.2024

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Myyrmäki*, *Myrbacka*, esiintyy 1695 *Mýrmekj*, *Murmäkjäng* (mäki ja niitty), ... 1967 *Myyrmäki*. Suomessa on lukuisia *Myyri*-nimiä, myös *Nurmijärvellä*, joten nimi on suomalaisperäinen. Etymologia on hämärä. Lähtökohtana voi olla eläimennimi *myyrä*.

Kadut ja virkistysalueet:

Hakamaankuja, *Hagmarksgränden*, 2002, paikalla olleen *Hakamaanpolun* itäosan mukaan. *Louhelantie*, *Klippstavägen*, 1965 *Louhitie*, *Louhivägen*, 1968 *Louhelantie*, *Klippstavägen*. Läheisten *Sillbölen* rautakaivosten mukaan. *Louhi* on *Kalevalassa* *Pohjan Akka*.

Mätäoja, *Rutiån*, 1690 *Skallbuus åå*, *Såungs beck*, 1699 *Swartbeck minne*, *Swart bäck Råå*, 1770 *Såängs ändan*, 1831 *Såfangs Rå*, 1837 *Ruttin ån*, 1913 *Rutiån*, 1933 *Mätäjoki*, joka kuvaa *Vantaanjoen* entistä uomaa. Vanhin *Skallbuus åå* liittyy hävinneen kylän nimeen *Skallböle*.

Puro-nimet kuuluvat *Itä-Suomen* murteisiin, luoma *Pohjanmaalle*, *bäck(en)* ruotsalaisalueille ja oja *Uudeltamaalta* *Lappiin* asti. *Helsingissä* nimi on *Mätäjoki*, *Rutiån*.

Noropuisto, *Rännilsparken*, 1970, *Mätäojaan* liittyen vesien aihepiiristä.

Noropuistonpolku, *Rännilsparksstigen*, 1997, kaksi kävelykatua, vievät *Noropuistoon*.

Norotie, *Rännilsvägen*, 1970, *Mätäojaan* liittyen vesien aihepiiristä.

Ojahaantie, *Bäckhagsvägen*, 1970, vanhasta paikannimestä 1913 *Bäckhagen*.

Ojahaka, *Bäckhagen*, 1970, virkistysalue, vanhasta paikannimestä 1913 *Bäckhagen*.

Sivuhaara, *Sidogrenen*, 2024, ajoyhteys *LPA-tontilla*, *Louhelantien* *sivuhaara*. Liittyy *Myyrmäen* vesistönimiin, joiden on lähtökohtana *Mätäoja*, *Vantaanjoen* entinen uoma. (Nr 22.10.2024)

TKa 2025

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin toteuttaminen

Koulun rakennussuunnittelu voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan.

Koulu tulee olla valmis syksyllä 2028, kun Sanomalan kouluparakista joudutaan luopumaan.

Ojahaan yhtenäiskoulun ja liikuntahallin kustannusennuste on yhteensä 47 960 000 €, josta koulun ensimmäiselle vaihe 39 330 000 € ja liikuntahalli 8 630 000 € (alv 0 %) (10/2024). Tämä ei sisällä juniorikatsomoa eikä nykyisten rakennusten purkukustannuksia.

1. vaihe: Tarveselvitys 06-09/2024, hankesuunnitelma 02–05/2024, suunnittelu 06/2025–05/2026, rakentaminen 11/2026–05/28, valmistuminen 06/2028, käyttöönotto 08/2028.

2. vaihe: Valmistuminen 06/2032, tarkentuu myöhemmin.

Yhtenäiskoulun 1. vaiheen, esiopetustilojen ja liikuntahallin aikataulu

2024	2025	2026	2027	2028
Asemakaavan ja hankkeen suunnittelu	Kaava nähtävillä	Kaavapäätös ja rakennussuunnittelu	Rakentaminen	Hanke valmis 6/2028

Asuinkorttelin toteuttaminen

Asuinkorttelista järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kaavassa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Asuinrakennusoikeuden arvo on noin 14,2 M€.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Asemakaavoitus

Timo Kallaluoto

Anna Hakamäki

Marko Hoffrén

Mikko Järvi

Anders Hedman

Annakaisa Haanpää

Irene Sarvi

Jaakko Raunamaa

Kasvatus ja oppiminen

Hannu Haarala

Satu Turunen

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi

Veli-Matti Kallistahti

Anu Jokela

Kiinteistöt ja tilat

Sirkku Wallin

Elisa Ranta

Noora Buhanist

Juho Lumme

Armi Vähä-Piikkiö

aluearkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavatekninen

koordinaattori

kaavoitusinsinööri

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

suunnitteluharjoittelija

nimistösuunnittelija

palveluverkkoasiantuntija

palveluverkkoasiantuntija

liikuntajohtaja

liikuntapäällikkö

projektinjohtaja

asumisasioiden päällikkö

maankäyttöinsinööri

maankäyttöinsinööri

tonttipäällikkö

Kuntatekniikan keskus	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Juuso Smolander	vesihuollon suunnittelu
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Toimitilajohtaminen	Eija Kivineva	hankepääällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Ritva Kokkola-Lemarchand	rakennuttaja-arkkitehti
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Viheralueiden suunnittelu	Satu Nätyinki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkelä	puistosuunnittelupääällikkö
Akukon Oy	Jukka Vesterinen	tiimipääällikkö
	Liisa Kilpilehto	vanhempi konsultti

VANTAAN KAUPUNKI

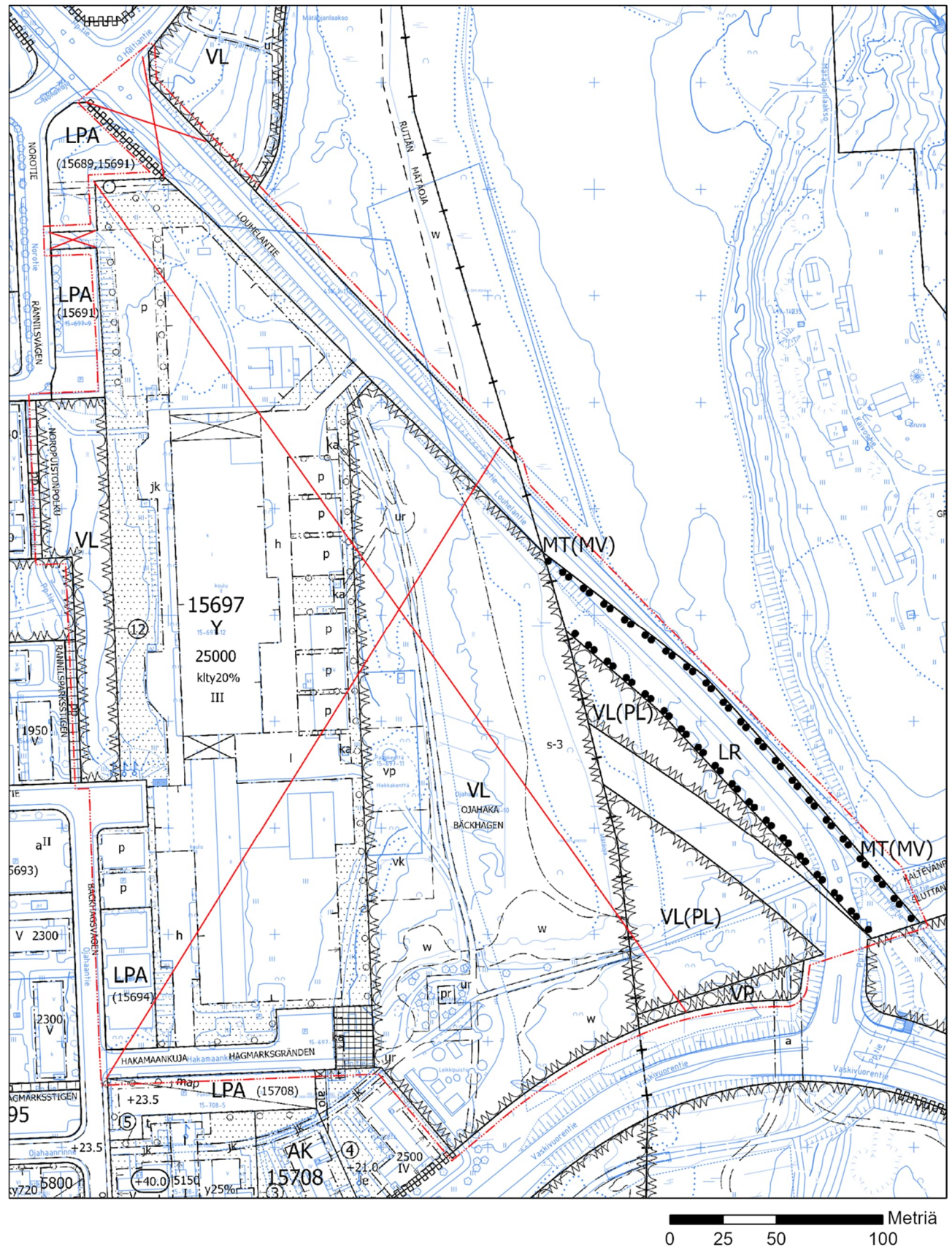
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 8.4.2025

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Poistettavat merkinnät



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002366

Päiväys
Datum

8.4.2025

Vantaan kaupunki

OJAHAKA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15709 ja osa korttelia 15697 sekä
katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 16, Kaivoksela
Katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

1:2000



Vanda stad

BÄCKHAGEN

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697
samt gatu-, rekreations- och
skyddsområdena.

Stadsdel 16, Gruvsta
Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarter 15709.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla
laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttelista ja
rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus
arkkitehtuurin keinoin.

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä
kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

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

Korttelin pohjoisreunalle sijoittuvien rakennusten
pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin
kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinne kohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan
pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti
isoin ikkunoita.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja
kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Porrashuoneisiin on oltava läpätalon kulku sekä kadulta
että pihalta Louhelantien ja LPA-alueeseen rajautuvilla
rakennusaloilla.

Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee
toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa
rakennuksen arkkitehtuuria.

Aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin
kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla
ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusoikeus

Louhelantien ja Sivuhaaran kulmaukseen katutasoon on
toteutettava rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m²
liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

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.

Byggnader och byggnadernas fasader 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
takfotlinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De norra fasaderna på byggnaderna som ligger i
kvarterets norra kant ska framhävas så att det på platsen
förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela
byggnadsytans längd.

Byggnadernas alla fasader ska ha ett stort antal
öppningar med stora fönster.

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

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset
både från gatan och gården till Klippstavägen och LPA-
området.

Kvarterets tekniska konstruktioner, som
transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller
hög kvalitet till sin arkitektur.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av
byggnadens arkitektur.

Staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets
helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och
hållbara material.

Byggrätt

I hörnet av Klippstavägen och Sidogrenen i byggnadens
gatuplan ska utöver byggrätten minst 100 m²-vy affärs-,
kontors-, service- eller arbetslokaler byggas.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m² / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan tai porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asukas- ja yhteistiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kerho-, varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle.

Jättilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Rakennusoikeuden lisäksi sallitut tilat ja lisäkerrosalat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojia.

Katot

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai niittykatto.

Lamellirakennusten kattomuoto on loiva harjakatto kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

Pistetalojen kattomuoto on aumakatto tai aumakaton muunnos kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

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 kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Lamellitalojen julkisivumateriaali on pitkällä sivuilla rappaus ja rakennusten päätyjen tulee olla paikalla muurattua punaista savitiiltä. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Lamellitalojen päädyissä jokaisen kerroksen tulee poiketa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta. Julkisivuvärien tulee olla pitkällä julkisivuilla selvästi päätyjä vaaleampia.

Pistetalojen pääjulkisivumateriaali on puuta. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Pistetaloissa jokaisen kerroksen tulee poiketa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta.

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

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien ja väriyksen tulee olla erilaisia eri rakennusaloilla.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti.

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

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 eller ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

Invånar- och gemensamma lokaler, förråd, tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i planen upp till högst 15 %. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck.

Klubb-, förråds-, tekniska och skyddsrumstrymmen får placeras oavsett tomtindelning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utrymmen och tilläggsvåningsytorna som får byggas utöver byggrätten dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller ängstak.

Lamellbyggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är 1:3–1:4.

Takformen på punkthus är valmade tak eller en variant av valmade tak med en lutning på 1:3–1:4.

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.

Fasadmaterialet på lamellhus är puts på långsidorna, och byggnadernas ändar ska vara av rött lertegel. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. I ändarna av lamellhus ska varje våning skilja sig i färgton från de nedre och övre våningarna. Fasadfärger ska vara klart ljusare än ändarna på långa fasader.

Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. I punkthus ska varje våning skilja sig i färgton från de nedre och övre våningarna.

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

Detaljerna och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadszoner.

Balkonger

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

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

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. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukokuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

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, nurmikkoja 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.

Pääosalla maantasokerroksen asunnoista tulee olla oma piha.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katualueiden pintamateriaalien kanssa.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

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

Louhelantien ja Norotien katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

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

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhåller 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 stötta upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas. 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.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhållas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmateriäl som huvudsakligen består av på platsen murat tegel och natursten.

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

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 störväxta planter användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostäderna i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga materiäl.

De tomtedelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatuområdena.

Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.

AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

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

Klippstävågens och Rännilsvågens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv och energieffektiva, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

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

Meluntorjunta

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee tekninen ratkaisu huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap / 130 k-m², nämä LPA-tontille pysäköintitaloon.
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 50 k-m², nämä LPA-tontille pihalle.

Ajoyhteydet AK-tontille tulee järjestää LPA-alueen kautta.

Asuntojen autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintitaloon.

Koko AK-korttelin vieraspysäköintiin tulee toteuttaa yhteisesti vähintään 1 ap / 1500 k-m² LPA-tontille pihalle.

Koko AK-korttelin lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata AK-tontille, tonttijaon estämättä, porraskäytävien läheisyyteen yhteisesti vähintään 1 ap / 5000 k-m², nämä on päälylystettävä nurmikivillä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 pp / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 pp / 30 k-m², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on oltava sääsuojattuja.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

Koulurakennus tulee sovittaa rinteeseen ja toteuttaa rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapamissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinne kohta:
- Ojahaantien ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmassa
Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

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

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

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.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller ska vara i bostäder i bostäder minst 32 dB, samt i affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler minst 28 dB. Balkongerna och terrasserna mot Klippstadvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar sörgas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrider.

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

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

Körförbindelser till AK-tomterna ska ordas genom LPA-området.

Antalet bostädernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteret gemensamt minst 1 bp / 1500 m²-vy ska genomföras för gästparkering på LPA-tomten på gårdsplan.

För hela AK-kvarterets korttidsunderhållsparkering och parkering för hemtjänst ska gemensamt minst 1 bp / 5000 m²-vy reserveras på AK-tomter, utan hinder av tomtindelningen, nära trapphusen, dessa ska beläggas med grässtenar.

Minimiantalet cykelplatser:
bostäder 2 cp / bostad, affär och serviceutrymmen 1 cp / 30 m²-vy, kontors- och arbetsutrymmen 1 cp / 50 m²-vy.
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Stadsbild och arkitektur

Arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Byggnaderna ska placeras på tomten på sidan av Bäckhagsvägen.

Skolbyggnaden ska anpassas till slutningen och genomföras som en slutningslösning, så att skillnaden i rantesatser på tomterna på sidan av Bäckhagsvägen, Hagmarksgränden och närfriluftsområdet kan lösas på en stadsbildsmässigt hög nivå.

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:
- längs Bäckhagsvägen och Hagmarksgränden
- i tomtens sydvästra hörn
Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, väningstal och de färger och material som används.

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.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun suuntaan suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Ojahaantien tai Hakamaankujan varrelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Huoltopiha ja pysäköintialueet eivät saa sijaita kaupunkikuvallisesti näkyvillä sijainneilla Ojahaantietä pitkin koululle saavuttaessa.

Rakennusoikeus

Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energialaitoksen muuntamo.

Väestönsuojat ja mahdollisen rakennuksen alle sijoittuvan pysäköinnin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Katot

Rakennusten kattopintojen tulee olla pääosin niittykattoa. Katoille saa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Pihat ja ulkoalueet

Pihan ja pelikenttien tulee sijoittua tontin itä- ja pohjoisosiin. Pihalle ja kentille tulee järjestää kulkuyhteydet tonttia rajaavilta puisto-, viher- ja katualueilta.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Säilytettävää puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Hiilineutraalisuus

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

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

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Ne eivät saa vaikuttaa haitallisesti luonnonsuojelualueen luontoarvoihin.

Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 52 ap.

Mopo- ja pyöräpysäköinnin määrä ratkaistaan rakennusluvassa.

Maantasopysäköintialueet tulee rajata puin ja pensain.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Bäckhagsvägen eller Hagmarksgränden.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Underhållsgården och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man når skolan längs Bäckhagsvägen.

Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

Tak

Taktytor på byggnader ska vara huvudsakligen ängstak. Solfångare får placeras på taken.

Gårdar och utomhusområden

Gården och spelplanen ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplaner ska ordnas från park-, grön- och gatuområden som gränsar till tomten.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett höglagssigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Dagvatten ska fördröjas.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

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

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. De får inte påverka naturskyddsområdets naturvärden negativt.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuller i ytterskiktet i byggnader ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimiantalet parkeringsplatser är 52 bp.

Antalet moped- och cykelparkering bestäms i bygglovet.

Parkeringsplatser i markplan ska gränsas med träd och häckar.

**Puisto.**

Uuteen puistoon on istutettava metsikkö ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan yhdistävä ulkoilureitti sekä jalankulkuyhteys LPA-tontin länsipäähän.

**Lähivirkistysalue.**

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähivirkistysalueella.

**Autopaikkojen korttelialue.****LPA-korttelia 15697 koskevia määräyksiä:**

Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai ritilää tai puuta. Laitoksen valaistus ja autojen valot eivät saa häiritä asumista. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla ja/tai rei'ityksen varoinnilla. Pysäköintilaitoksen sivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemointiseksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Pysäköintitalon katosta vähintään 50 % tulee olla niittykattoa. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita.

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

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin AK-tonttien jätehuolto ja energialaitoksen muuntamo maantasoon, mutta syväkeräyssäiliöt saa sijoittaa pysäköintitalon viereen.

Pysäköintitalon paikoista vähintään 5 % tulee varata sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Ajoyhteydet ja avoin pysäköinti tulee toteuttaa kadunomaisesti reunakivineen ja istutuksineen. Vain ajoyhteydet saa asfaltoida. Avoimet pysäköintipaikat on päällystettävä nurmikivillä.

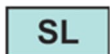
Louhelantieltä ja Noropuistosta tulee järjestää jalankulkuyhteydet AK-alueelle. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä jalankulkuun, pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.

Tontilta tulee olla jalankulkuyhteys etelään Noropuistoon.

Ajoyhteydet AK-tonteille tulee järjestää LPA-alueen kautta.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

**Luonnonsuojelualue.****Kaupunginosa raja.****Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.****Park.**

En skog ska planteras i den nya parken och en friluftsled som förbinder Rännilsparken och Bäckhagen ska byggas, samt en gångförbindelse till den västra änden av LPA-tomten.

Område för närrekreation.

Vid planering, nyttjande och underhåll av området ska områdets rekreativvärden bevaras.

Dagvatten från Y-kvarteret får ledas och renas i Bäckhagens närrekreativområde.

Kvartersområde för bilplatser.**För LPA-kvarteret 15697 gällande bestämmelser:**

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät eller galler eller trä. Anläggningens belysning och billjus får inte störa boendet. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Fasaderna ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster och/eller variation i perforeringen. På parkeringsanläggningens sidor ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas.

Minst 50 % av parkeringshusets tak ska vara täckt med ängstak. På taket får placeras funktioner och växthus.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaden. 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.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Kvarterets AK-tomternas avfallshantering och energiverkets transformator ska placeras på markplanet i parkeringsanläggningen, men djupa uppsamlingsstankar kan placeras intill parkeringshuset.

I parkeringshuset ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. Laddningsberedskap ska skaffas för alla parkeringsplatser.

AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Körförbindelser och öppen parkering ska genomföras med på ett gatulikande sätt med kantsten och planteringar. Endast körförbindelse ska asfalteras. Öppna parkeringsplatser ska beläggas med grässtenar.

Från Klippstavägen och Rännilsparken ska ordnas fotgångsförbindelser till AK-området. Obebyggda delar av tomten som inte används för fotgängare, parkering eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

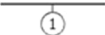
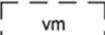
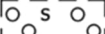
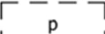
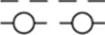
Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.

Tomten ska ha en gångförbindelse söderut till Rännilsparken.

Körförbindelser till AK-tomterna ska ordas genom LPA-området.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Naturskyddsområde.**Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	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.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15697	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
15500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
(½)VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bräktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Riktgivande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(15694)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

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.

MUUTA

ANNAT

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

All

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteen veto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	21.3.2025
Kaavan nimi	002366 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002366
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8173	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,8173

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	10,8173	100,00	35840	0,33	0,0000	10840
A yhteensä	1,3281	12,3	20340	1,53	1,3281	20340
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0772	28,4	15500	0,50	-1,1162	-9500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7650	16,3	0	0,00	-2,7278	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0468	18,9	0	0,00	0,0683	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	10,8173	100,00	35840	0,33	0,0000	10840
A yhteensä	1,3281	12,3	20340	1,53	1,3281	20340
AK	1,3281	100,0	20340	1,53	1,3281	20340
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0772	28,4	15500	0,50	-1,1162	-9500
Y	3,0772	100,0	15500	0,50	-1,1162	-9500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7650	16,3	0	0,00	-2,7278	0
VP	0,3578	20,3	0	0,00	0,2842	0
VL	1,4072	79,7	0	0,00	-3,0120	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0468	18,9	0	0,00	0,0683	0
Kadut	1,5172	74,1	0	0,00	0,3035	0
Katuauk./torit	0,0000	0,0	0		-0,0531	0
LR	0,0000	0,0	0		-0,5533	0
LPA	0,5296	25,9	0	0,00	0,3712	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
SL	2,6002	100,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
MT	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
W yhteensä						



9 § Asemakaavamuutos 002596 ja tonttijako, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkotikortteli / SP

VD/1508/10.02.04.00/2024

SP/MYL/MHA/SGU/VIK

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden päiväkodin toteuttaminen. Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu, sisältäen mm. resurssiviisauden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan. Kaavamuutoksessa varaudutaan noin 2000 k-m² laajuiseen päiväkotirakennukseen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun ja siitä seuraavaan palvelutarpeeseen.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 93129, kaupunginosassa 93 Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osa korttelia 93129.

Alue sijaitsee Vaaralassa osoitteessa Vaaralan Talkootie 14 / Harjunreuna 16.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Alueen länsipuolella on pientalovaltaista asuinalue (AP).

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa Talkookenttää (VU(U)) julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueeksi (YL) ja osoitetaan sille 2 000 k-m² rakennusoikeutta. Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 4871 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 0,4$.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 21.3.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta.

Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.04.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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



Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 2000 k-m² uutta julkisten lähipalvelurakennusten kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002596 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkot
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.4.2025
- Koonti mielipiteistä 8.4.2025

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran, p. +358 40 564 0039
Mikel Aizpuru, p. +358 50 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero

Planområdets nummer

002596

Päiväys

Datum

8.4.2025

Vantaan kaupunki

VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 93, VAARALA

Vanda stad

FAGERSTA TALKOVÄGENS DAGHEM

Stadsdel 93, FAGERSTA

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 93129.

Tonttijako

Osa korttelia 93129.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 93129.

Tomtindelning

Del av kvarteret 93129.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Rakennusten on oltava kantavilla rakenteiltaan ja julkisivuillaan pääosin puuta. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienmittakaavaisten rakennusosien avulla. Maantasokerrosten kadun puoleisen julkisivun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Riittävä luonnonvalo päiväkotirakennuksen sisätiloissa tulee turvata. Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla. Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy. Lasten ulkoilualueena toimiva päiväkodin piha-alue on aidattava. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Leikkipihan turvallisuudesta on huolehdittava rakentamalla riittävän korkea ja kestävä aita Talkookentän suuntaan. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittäväällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig. Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä. Byggnadernas arkitektur ska anpassas till småhusmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar. Markplansvåningarnas fasad mot gatan ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas. Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lädor och rullcontainrar ska i första hand placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. De fristående förråden ska täckas med gröntak. Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden. Kvartersområdet skall avgränsas från sin omgivning med planteringar så, att småhusmiljöns gatubildens grönska bevaras. Daghemmets gårdsområde, som fungerar som ett område för utomhusvistelse för barn, ska inhägnas. Staketet ska placeras med hänsyn till träden som ska bevaras och deras rotsystem och noggrant anpassas till terrängen. Legårdens säkerhet ska tryggas genom att bygga ett tillräckligt högt och hållbart stängsel vid kanten av Talkoplanen. Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler som placeras på byggnadernas tak. Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från utsläppskällan och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla päiväkotitiloissa 30 dB. Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä. Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB. Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa saapumissuunnille helposti käytettäväksi. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 11 autopaikkaa, josta kaksi on varattava liikkumisesteisille. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin. Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava saattoliikenteestä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin. Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräparkkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynneille että pysäköinnistä sisäänkäynneille. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puolläpäisevin pinnoittein.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Ohjeellinen rakennusala.

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Hulevesireitti.

Avo-oja.

Ohjeellinen ylitys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

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

I byggnadernas ytterhölje ska ljudnivåskillnaden (ΔLA) mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara 30 dB i daghem. Tillräcklighet av ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd ska säkerställas i samband med bygglovet, om byggnadernas eller gårdsområdenas lägen skiljer sig från den bullerutredning som gjorts i detaljplanskedet. Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB. Cykel- och barnvagnsförråden ska placeras i ankomstriktningarna så att de lätt kan användas. I kvartersområdet får placeras högst 11 bilplatser, av vilka två ska reserveras för rörelsehindrade. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. De områden på tomten som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar. Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från avlämnings- och hämtningstrafiken och gång- och cykelförbindelserna med hjälp av konstruktioner och i mån av möjlighet av planteringar. Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsbara. Från huvudingången skall det finnas en trygg förbindelse för gång- och cykeltrafik både till parkering och till gång- och cykelvägar. Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden längs den öppna diken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten. För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan. Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av område som skall planteras.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Dagvattenled.

Öppet dike.

Riktgivande övergång.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus

Detaljplanering

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 25.3.2025 10.03

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.

Plankoordinaatsystemet

ETRS-GK25,

höjdsystemet

N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __.20__

Allekirjoitettu sähköisesti

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 9 §



Vantaa

002596 VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI

93 VAARALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 08.04.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002596. Kaavoitus on tullut vireille 21.3.2024.

Perus- ja tunnistetiedot**Asemakaavan muutos:**

Osa korttelia 93129 kaupunginosassa 93 Vaarala. (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 93 Vaarala).

Tonttijako:

Osa korttelia 93129 kaupunginosassa 93, Vaarala.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa Talkookenttää (VU(U)) julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueeksi (YL) ja osoitetaan sille 2 000 k-m² rakennusoikeutta. Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 4 871 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 0,4$. Toteutuessaan päiväkotit vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen.

Kaavan laatijat:

Sudar Gunasekaran, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
sudar.gunasekaran@vantaa.fi; +358 40 564 0039

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
mikel.aizpuru@vantaa.fi; +358 50 302 9410

Milja Halmkrona, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki;
milja.halmkrona@vantaa.fi; +358 40 536 9606

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuuotosalue sijaitsee Vaaralassa Vaaran Talkootien ja Harjunreunan risteyksessä, osoitteissa Vaaran Talkootie 14. Alue rajautuu lännessä ympäröiviin rivitaloihin, idässä Harjunreunaan, pohjoisessa Vaaran Talkootiehen ja etelässä Talkookenttään. Alue on katuja pitkin mitattuna n. 500 metrin päässä suunnitellulta Vantaan ratikan pysäkiltä Vaarala.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta.
- Kaavoitus tuli vireille 21.3.2024 ja sai numeron 002596.
- Mielenpitoet pyydettiin 22.4.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4. Asemakaavan kuvaus	18
5. Asemakaavan toteutus	25
6. Kaavatyöhön osallistuneet	26
7. Asemakaavan seurantalomake	27
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	29
9. Muu suunnitelma-aineisto	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset, 8.4.2025
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 21.1.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

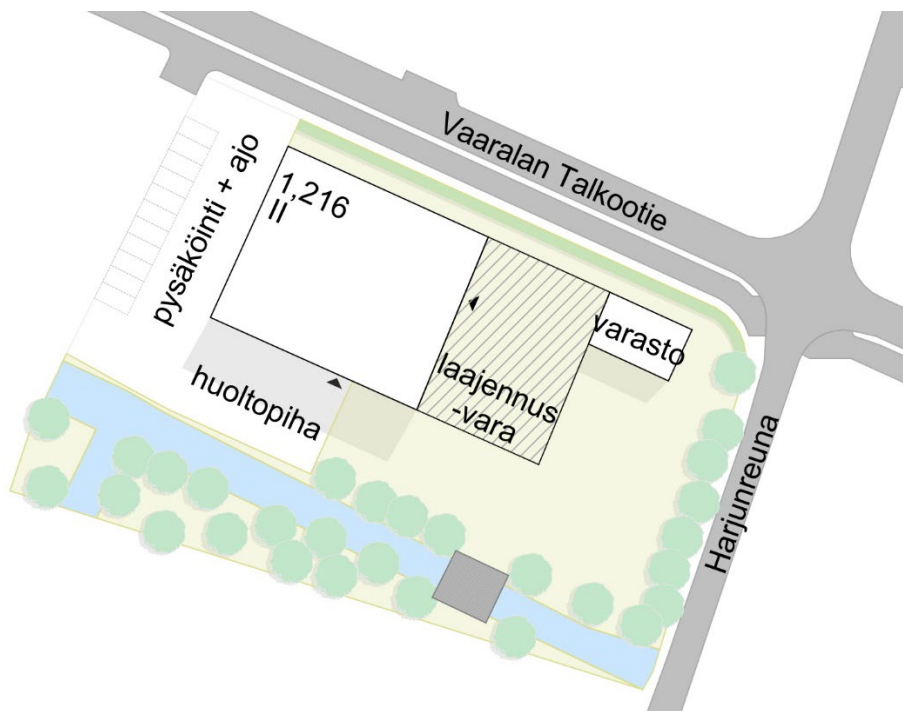
- Pihasuunnitelmaluonnos, 25.3.2025
- Viherkerroinlaskelma, tulokortti, 25.03.2025
- Vaaralan Talkootien päiväkodin avo-ojan siirto, Tekninen selvitys, 15.1.2025
- Vaaralan Talkootien päiväkotia, Uudisrakennus hankesuunnitelma, 23.10.2024
- Vantaan hulevesiohjelma 2023
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031 (Kh. 19.9.2022)
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta
- Vantaa alueittain, 2023
- Vantaan väestötilastot 2023/2024
- Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa puistoa (VU(U)) yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Kaavamuutos mahdollistaa 2000 k-m² laajuisen 2-kerroksisen päiväkotirakennuksen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen päiväkoti-ikäisten lasten määrän kasvusta johtuvaan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu, sisältäen mm. resurssiviihden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinta.



Asemapiirros

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella, Vaaralan kaupunginosassa, joka sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella ja Kehä III:n eteläpuolella. Etäisyys kaavamuutosalueesta Hakunilan keskustaan on noin kaksi kilometriä ja Tikkurilan keskustaan on noin viisi kilometriä. Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan luoteisosassa, noin puolen kilometrin päässä suunnitellun ratikan pysäkestä (Vaarala). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4900 m². Vantaan kaupungin raja kulkee noin 180 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.



Kaavamuutosalueen sijainti

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Vaaralan maisemaa hallitsevat korkeiksikin nousevat kallioalueet "vaarat". Nykyiset metsäalueet ovat lähinnä varjoisia kuusimetsiä ja kalliolakien välisiä männiköitä. Vaaralan itäreunalla on pienialaisia, lähes luonnontilaisia korpia. Vaaralan rakentaminen alkoi 1940- ja 1950-luvuilla, jolloin Vaarala sijaitsi syrjässä, erillään muista asuinalueista ja huonojen tieyhteyksien päässä. Aikakausi näkyy alueen tieverkostossa, vanhat kadut ovat melko kapeita eikä jalkakäytäviä ole. (Vantaa alueittain 2015). Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralanmäen ja Rajakallion selänteiden välisellä tasamaalla. Se on osa Talkookenttää, joka toimii alueen puistokenttänä ja talvisin luistelulenttänä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella on kaksi avo-ojaa. Alueen eteläosassa kulkee lännestä itään suurempi avo-oja, joka on osa Vaaralan pientaloalueen ja Helsingin Kaiteentien kerrostaloalueen pintavalunnan virtausreittiä. Avo-ojan yläpuolinen osavalmu-alue on laajuudeltaan noin 42 ha ja kuuluu laajempaan Vantaan Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Lisäksi alueella on pienempi avo-oja, joka

kulkee pohjoisesta etelään kuusiaidan linjalla ja valuu eteläreunaan.



Vaaralan Talkootien avo-ojan valuma-alue on laajuudeltaan $F = 42$ ha. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella pisteellä ja avo-oja sinisellä viivalla. (Vantaan karttapalvelu 2025)

Topografia

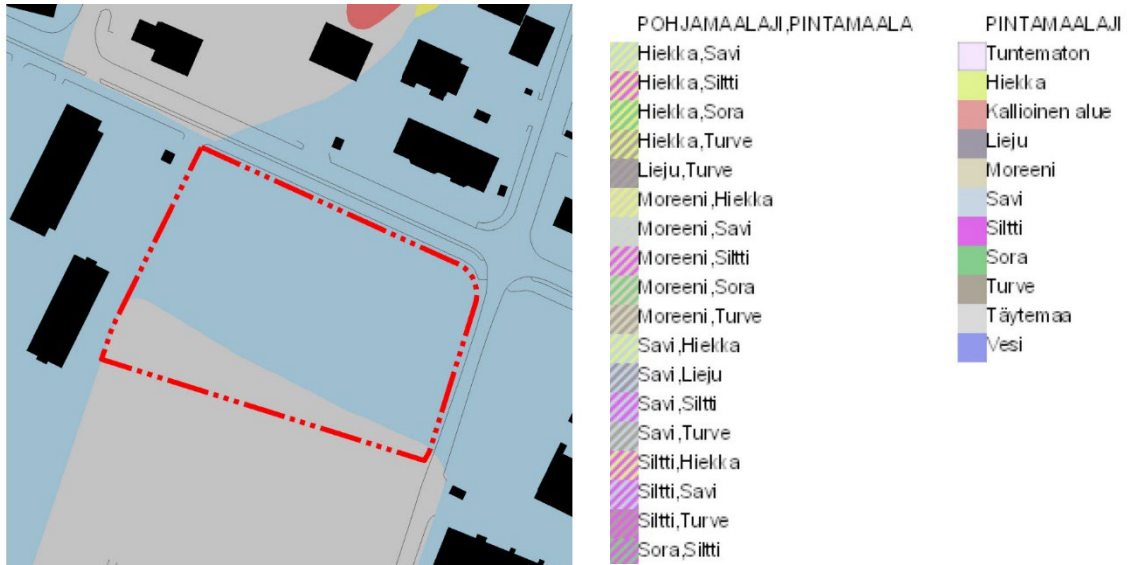
Kaavamuutosalueella maanpinta viettää luoteesta kaakkoon sekä Vaaralan Talkootieltä kohti hiekkakenttää. Näin kaavamuutosalueen korkein osa on luoteessa.

Maaperä

Kaavamuutosaluetta ympäröivät katualueet kairattiin pohjoisessa ja idässä vuosina 1970–2005. Lisäksi Vaaralan Talkootiella sijaitsee yksi pohjavedenhavaintoputki.

Alueella on pintakerrostuman alapuolella savea. Savikerrostuma on kiilamainen Vaaralan Talkootien kohdalla ja kaavamuutosalueen itärajalla. Vaaralan Talkootieltä otettiin häiriintymättömiä maanäytteitä yhdestä pisteestä vuonna 1992. Näytteissä havaittiin savista liejua, noin 3 metrin syvyyteen asti (vesipitoisuuden maksimiarvo oli 152 %). Kerrostuman alapuolella havaittiin laihaa savea ja lihavaa savea vaihtelevina kerroksina. Maanäytteitä otettiin pisteestä 9,61 metrin syvyyteen asti. Osissa maanäytteitä havaittiin hiekkakerrallisuutta. Alin siipikairauksissa saatu häiriintymättömän ja redusoimattoman leikkauslujuuden arvo on ollut 5,8 kPa. 1,44–1,61 metrin syvyydeltä otetussa maanäytteessä hehkutushäviö oli 8,8 %.

Painokairauksilla päästiin tunkeutumaan noin 3,80–27,3 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnantasosta. Vanhojen kairauspisteiden sijainnit ovat likimääräisiä ja suuntaa antavia.



Kaavamuutosalueen maalajikartta (Vantaan kaupunki). Kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennettavuuskartan mukaan kaavamuutosalueella on vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö ja rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva aluetta. Alueella on arviolta 3,5–17,5 metrin paksuinen hienorakeinen kerrostuma.



Kaavamuutosalueen rakennettavuuskartta (Vantaan kaupunki). Kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueen osuus Vantaan väestöstä on 12,5 prosenttia eli n. 30 980 henkilöä (Vantaan väestötilastot 2023/2024, 2023). Vaaralan kaupunginosassa asui vuonna 2023 noin 3090 henkilöä. Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Suuralueen ennustetaan kasvavan vuosien 2022–2032 välillä noin 5 200 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023). Vaaralan kaupunginosan ennustetaan kasvavan vuoden 2033 loppuun mennessä noin 1800 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023). Hakunilan kaupunginosan väestön ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Kouluikäisiä lapsia on hieman vähemmän ja myöhäiskeskäikäisiä sekä eläkeikäisiä on hieman enemmän Vantaan keskiarvoa. Suuralueen vieraskielisten osuus on Vantaan suurin (34 % v. 2022) kaikissa ikäryhmissä. Vuoden 2032 loppuun mennessä alle kouluikäisten määrän ennakoita suuralueella kasvavan noin 80:llä. (Vantaa alueittain, 2023)

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2023 Vaaralan pientalovaltaisen kaupunginosan asuntokannasta yksiöitä ja kaksioita oli hieman vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, kolmioita ja vähintään neljän huoneen asuntoja on hieman enemmän kuin Vantaalla keskimäärin (Vantaa alueittain, 2024). Vuonna 2023 kaupunginosan perheväestön osuus oli 81 %, eli koko Vantaan keskiarvoa suurempi. Sekä suuralueen että kaupunginosan perheiden keskikoko vastaa koko Vantaan 2,8 henkilön keskikokoa (Vantaa alueittain, 2024).

Palvelut ja työpaikat

Hakunilan suuralueella työpaikkoja oli 6 900 vuonna 2022. Suuralue on yksi Vantaan teollisuustyöpaikkojen keskittymistä (2 100 työpaikkaa vuonna 2022). Vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut suuralueella vain vähän (Vantaa alueittain, 2023). Vuonna 2022 Vaaralan kaupunginosassa oli noin 2360 työpaikkaa. Muutoin vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut 1985 työpaikasta 2580 työpaikkaan (Vantaa alueittain, 2023). Luokitelluista toimialoista eniten työpaikkoja on teollisuus toimialalla (1715 kpl) (Vantaa alueittain, 2023).

Hakunila on kaavamuutosalueen lähin keskusta, josta löytyy sekä kaupallisia että julkisia palveluita, kuten nuorisotila. Hakunilan ostoskeskus sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kaavamuutosalueesta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan pientaloalueella, kallioisten selänteiden välisellä tasamaalla. Vaaralan kaupunginosa sijaitsee Lahdenvälän ja Kehä III:n risteyksen kaakkoispuolella. Alueen paikallisena kokoojakatuna toimiva Hakunilantie kulkee noin 300 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Lähin keskusta sijaitsee Hakunilassa, jonne on kaavamuutosalueelta noin kahden kilometrin ajomatka.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on paikoin puustoinen. Alueella kasvaa pääasiassa koivuja ja kuusia. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Talkookenttä eli hiekkakenttä, joka toimii puistokenttänä ja talvisin luistelukenttänä. Talkookentän eteläpuolella on leikkipuisto. Alue rajautuu pohjoisessa Vaaralan Talkootiehen ja idässä Harjunreunaan. Kaavamuutosalueen keskellä, Harjunreunan suuntaisesti, sekä eteläosassa Vaaralan Talkootien suuntaisesti virtaa kaksi avo-ojaa. Pohjoiseteläsuuntaisen avo-ojan varrella on yhä havaittavissa vanha kuusiaita. Eteläpuolen länsi-itä-suuntaisen avo-ojan varrella kasvaa runsaasti puita, jotka muodostavat vihreän reunavyöhykkeen hiekkakentälle.

Vaaralan pientaloalueen rakentaminen alkoi 1950-luvulla, mutta kaavamuutosalueen lähiympäristössä on pääosin 2000-luvulla rakennettuja pientaloja. Asuinrakennukset ovat enimmäkseen harkkatoisia, ja niiden pihapiirit luovat vihreän pientaloympäristön.

Noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueelta sijaitsee Vaaralanpuiston päiväkotiti, joka oli viiden finalistin joukossa vuonna 2019 ehdolla Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon saajaksi. Esiraidin perustelun mukaan rakennus sopeutuu massoiltaan ja materiaaleiltaan ympäröivän rakennetun ympäristön mittakaavaan, jakautuen kahteen erilliseen piha-alueeseen. Lämpimät sävyt, runsas puun käyttö materiaalina ja poimuileva muoto kutsuvat leikkimään ja kipeilemään.



Eteläpuolen avo-ojan ympäristö, kuva 08/2024



Kaavamuutosalue Vaaralan Talkootieltä katsottuna. Taustalla näkyy Talkookentän hiekkakenttä, kuva 08/2024

Luonto ja Virkistys

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsee Vaaralanmäki, joka on arvokasta elinympäristöä kallioineen ja kangasmetsineen. Kaavamuutosalueesta noin 600 metrin etäisyydellä sijaitsee Koivumäen lehmuslehto, joka on luonnonsuojelualue. Koivumäen lehmuslehto on arvokas ja ainutlaatuinen luontokohde, koska luontaisesti syntyneet lehmuslehdot ovat yleensä pienialaisia ja Vantaalla harvinaisia. Talkookentän lisäksi kaavamuutosalueen eteläpuolella on leikkipuisto ja pienpelikenttä. Hakunilan urheilupuiston palvelut (mm. palloilu- ja yleisurheilukentät sekä uimahalli) löytyvät noin kolmen kilometrin päässä kaavamuutosalueesta.

Liikenne

Hakunilantien kautta kulkee bussilinjoja, joilla pääsee mm. Mellunmäkeen ja Helsingin Rautatien torille. Vaaralan Talkootietä pitkin kulkee lähibussilinja 713. Lähin bussipysäkki sijaitsee aivan kaavamuutosalueen itäpuolella noin 70 metrin etäisyydellä (Harjunreunan pysäkki). Vantaan ratikan (Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan sen reitti kulkee Hakunilantietä pitkin ja se korvaa nykyisen bussin runkolinjan 570. Hakunilantietä pitkin kulkee pääpyöräreitti I, joka on pyöräliikenteen tavoiteverkossa myös luokiteltu pääpyöräreitti I:ksi. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa lähiympäristön pientaloalueelta pyöräillen ja kävellen. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa autolla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Harjureunan katualueen länsipuolella kulkee d160M vesijohto ja Vaaralan Talkootiellä d110M vesijohto. Molemmat vesijohdot kuuluvat Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan, Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +82,00 ja ylin on noin +94,00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä meripinnasta (mvp).

Jätevesiviemärinti

Vaaralan Talkootien ja Harjuntien katualueella kulkevat muoviset d315 jätevesiviemärit. Alueen jätevesiviemärit purkavat Vaaralan jätevedenpumppaamolle, joka pumppaa jätevedet d500 paineviemäriä pitkin etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien

mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi ja avo-ojat

Päiväkodin tontin itäosassa kulkee betoninen d1200 hulevesiviemäri, joka johtaa tontin eteläosassa sijaitsevan avo-ojan hulevedet Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa. Päiväkodin tontin eteläpuolella sijaitsee avo-oja, joka johtaa pintavalunnan sekä maaperästä tihkuvan pohjaveden. Avo-ojan sivuluiskat ovat herkäät sortumille, mikä tulisi huomioida tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaukolämpö

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ei ulottu kaavamuutosalueelle.

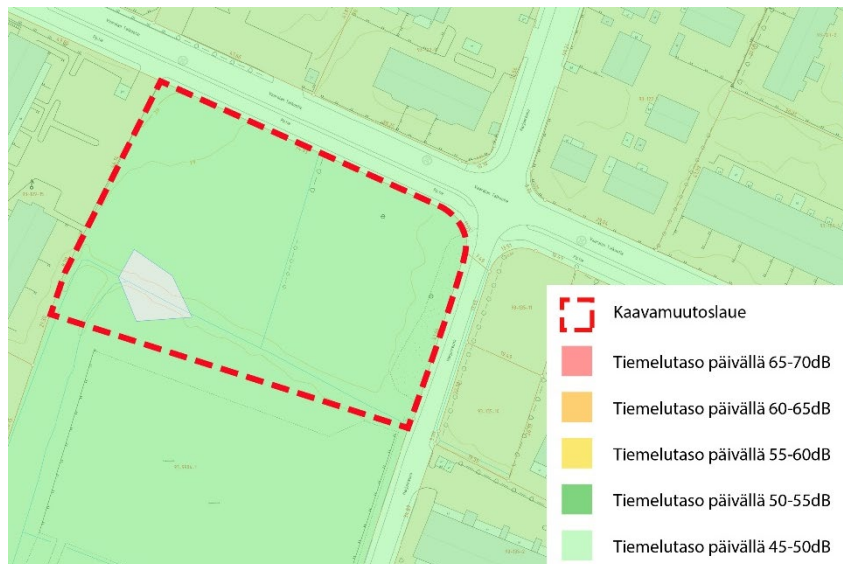
Sähköverkko

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Vaaralan Talkootien varrella ja itäpuolella Harjunreunan varrella kulkee Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjänniteverkon maakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevan Lahdenväylän lisäksi toinen merkittävä tiemelun lähde on Kehä III alueen pohjoispuolella noin 600 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Valtioneuvoston päätöksen (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992., 1992) mukaan yleiset ohjearvot opetukseen käytettävissä sisätiloissa on päivällä (klo 7–22) 35 dB ja liikennemelu piha-alueella on päivällä (klo 7–22) 55 dB. Kaavamuutosalue vastaa kokonaisuudessaan piha-alueella vaadittua ohjearvoa nykytilanteessa. Uudisrakennuksen vaikutus melutilanteeseen on tutkittava.



Tielikennemelukartta päivällä (7-22), 2021, Vantaan kaupunki.

Ilmanlaatu

Kaavamuutosalueen ympäröivät autotiet ovat hidaskatuja ja niiden varrella ei synty merkittävää päästöä. Kuitenkin Lahdenväylä ja Kehä III, jotka ovat merkittäviä päästölähteitä sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueelta. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvon pitoisuus kaavamuutosalueella on ollut noin 12 µg/m³ vuonna 2022. Pitoisuudet ovat laskeneet vuosittain, ja vuonna 2024 ilmanlaatu on typpidioksidin osalta ollut hyvä (10 µg/m³).

Vuonna 2050 menneessä sekä Lahdenväylän että Kehä III:n liikennemäärä on ennustettu kasvavan noin 75 000 ajoneuvoa/arki-vrk:ksi. HSY:n ilmanlaatuvohyöhykkeiden perusteella päiväkotirakennuksen ja oleskeluun ja leikkiin käytettävän piha-alueen suosituseäisyys tällaisen ajoradan reunasta on 200 m. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 550 metrin etäisyydellä kummastakin päästölähteistä. Näin ollen, on hyvin epätodennäköistä, että typpidioksidin tai pienhiukkasten raja-arvotaset olisi- vat vaarassa ylittyä kaavamuutosalueella.

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
arki-vrk	minimietäisyys	suosituseäisyys	minimietäisyys	suosituseäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

HSY:n ilmanlaatuvohyöhykkeet ja altistuminen liikenteen päästöille liikennemäärän ja etäisyyden suhteen eri kohteissa (asuinrakennus ja herkkä kohde) (HSY 2014).

Pilaantuneet maat

1950-luvulla kaavamuutosalueella toimi kasvihuoneviljelmä.

Alustavissa maaperätutkimuksissa, jotka toteutettiin 27.8.2024, havaittiin VNa 214/2007:n mukaisen kynnysarvon ylittäviä PAH-yhdisteitä, torjunta-aineita sekä metallien pitoisuuksia, jotka ylittivät kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon. Torjunta-aineiden pitoisuuksia suositellaan tutkittavaksi tarkemmin kasvihuoneiden lähiympäristössä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

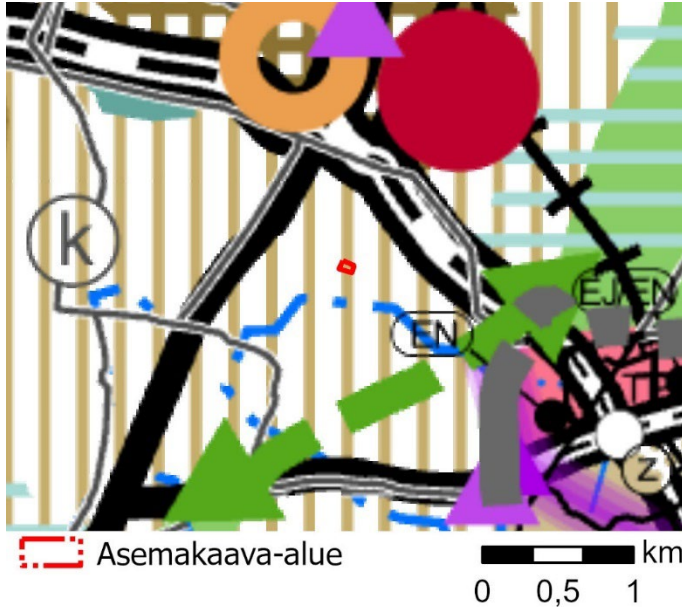
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestö- ryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



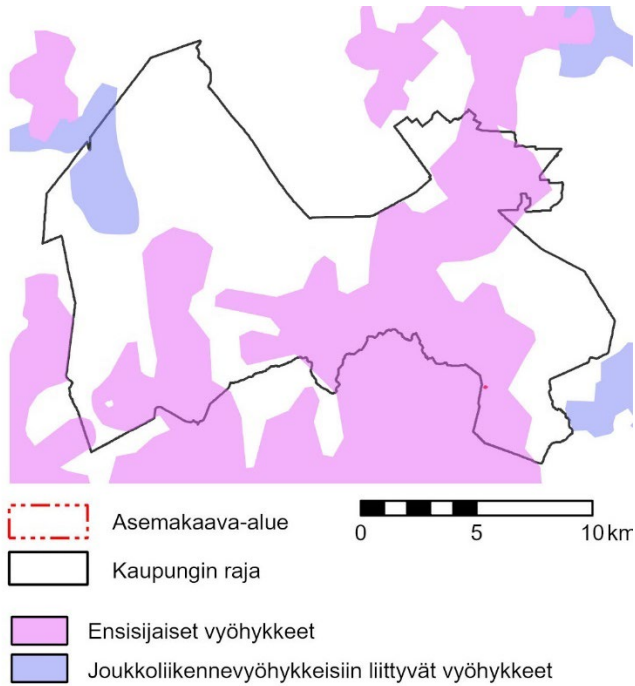
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihe-
maakuntakaava.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (keltainen pystyrasteri).

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

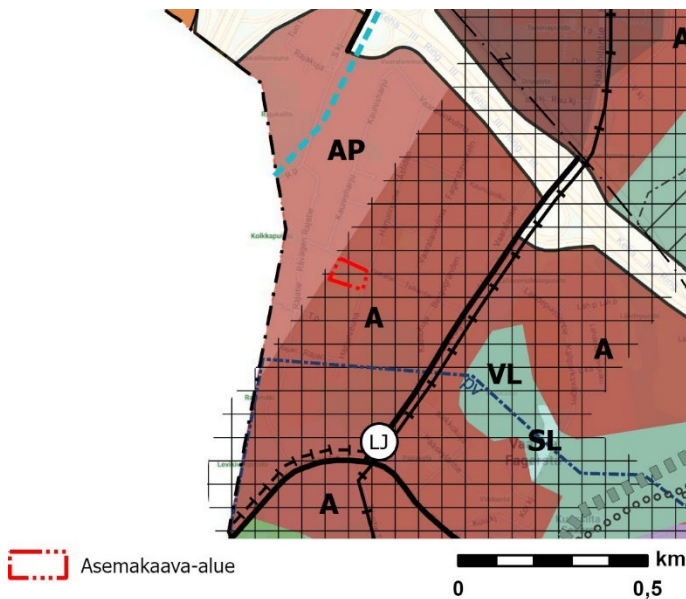
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. 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 tavoitettilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



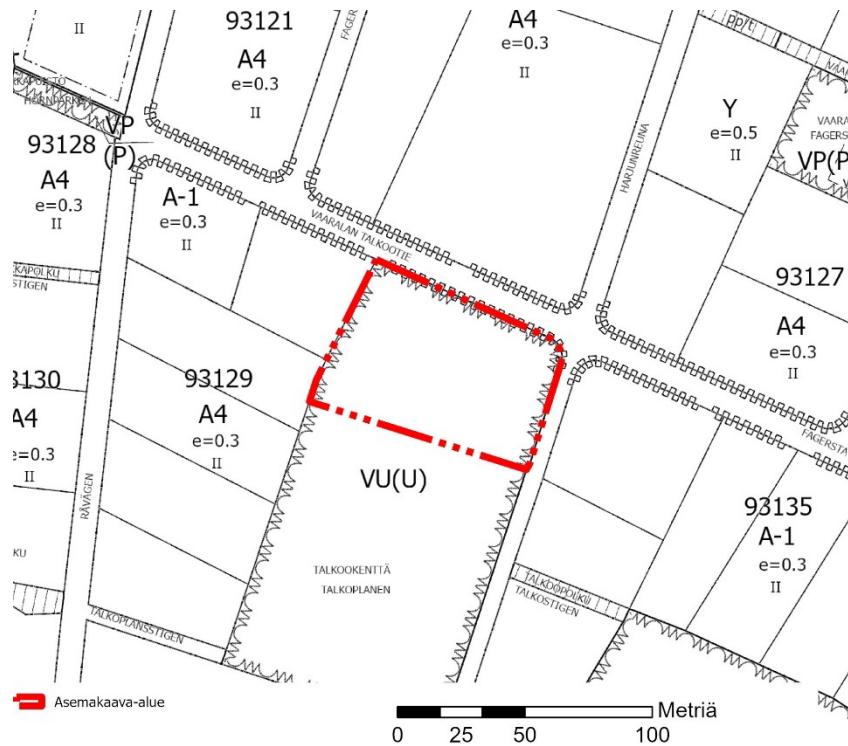
Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (KV 25.1.2021) alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen (ruuturasteri). Alueen länsipuolella on pientalovaltaista asuinalueutta (AP).

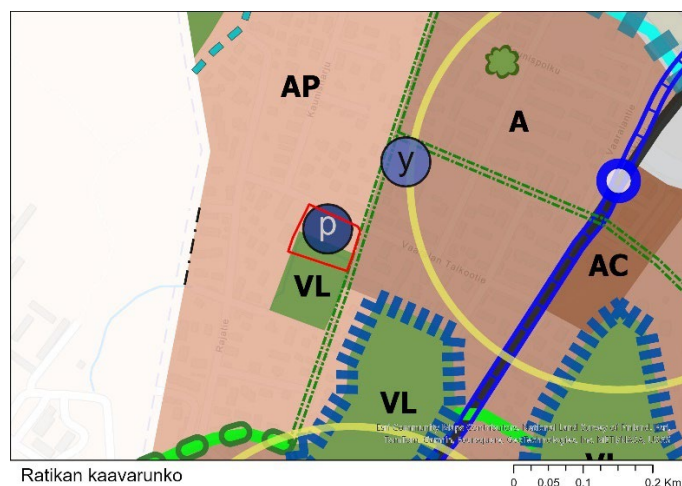
Asemakaava



Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU(U)). Alueella on voimassa Vaarala II asemakaava numero 930200 (KV 11.10.1976, SM 5.1.1978). Ajoneuvojen liittyminen Vaaralan Talkootiehen on kielletty muualta kuin kaavamuutosalueen luoteisnurkasta. Asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella ajantasa-asemakaavassa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan kaavarunko



Ratikan kaavarungossa (hyväksytty 19.6.2023) kaavamuutosalue (punaisella rajattu) sijaitsee pysäkinseudun (keltainen ympyrä) ulkopuolella pientalovaltaisella asuinalueella (AP). Kaavamuutosalueen eteläosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutosalue on merkitty julkisten palveluiden kehittämistarpeen kohteeksi (sinisellä ympyrällä 'p'). Kaavamuutosalueen itäpuolella kulkeva Harjunreuna on merkitty viherkaduksi (vihreä pistekatkoviiva), jota kehitetään viihtyisäksi kävelyn ja pyöräilyn ympäristöksi.

Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031

Päiväkodin tarve perustuu vuonna 2022 laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan. (hyväksytty 19.12.2022). Hakunilan suuralueen nykyinen varhaiskasvatuksen palveluverkko ei riitä kattamaan väestöennusteeseen perustuvaa varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvua, minkä vuoksi alueelle tarvitaan uusia investointeja. Osa palveluverkon olemassa olevista tiloista on päiväkotiverkkoselvitysten mukaisesti tarvetta korvata kokonaan uusilla tiloilla. Osassa tiloista tulee ajankohtaiseksi tehdä osa- ja peruskorjauksia tai toiminnallisia ratkaisuja muun muassa ilmanvaihdon riittävyyden vuoksi, jotta tilat vastaavat varhaiskasvatuksen toiminnan tarpeita. Olemassa olevan palveluverkon osalta vuokra- ja paviljonkitiloista siirtyminen pysyvämpiin tilaratkaisuihin tulee lisäksi haastamaan palveluverkon kehittämistä tulevinä vuosina. Hakunilan suuralueella tai vaihtoehtoisesti laajemmin Itä-Vantaalla toteutetaan uudet korvaavat tilat varhaiskasvatukselle.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta Hakunilaan, osoitteeseen Vaaralan Talkootie 14, uuden päiväkodin rakentamisen mahdollistavaa kaavaa varten. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002596 ja kaavoitus tuli vireille 21.3.2024.

Kaavahanke on mukana vuoden 2025 julkaistussa kaavoitusohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin-museo)
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 21.3.2024 - 22.4.2024 välisenä aikana. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika 9.4.2024 klo 10–11. Tiedusteluita tai soittoja ei tänä aikana tullut. Mielipiteitä saatiin yhteensä 15 kappaletta, joista 10 oli yksittäisten asukkailta.

- Hanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

OAS vaiheessa saapuneet mielipiteet

- Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.
- Fingrid Oy toteaa, että kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

- Vaarala Seura ry kannattaa lämpimästi uuden päiväkodin rakentamista Vaaralaan. Vaarala tarvitsee päiväkodin ja jatkossa myös oman koulun, koska Vaarala kasvaa ja Vaaralaan on muuttanut viime vuosina paljon lapsiperheitä.
- Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.
- Vantaan Energia Oy toimitti karttaliitteet, jossa oli esitetty Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.
- Kaavamuutosalueen naapureista kaksi taloyhtiötä ja kahdeksan asukasta jätti yhteensä 10 mielipidettä, joissa pääosin vastustivat hanketta. Asukkaat esittivät huolia liikennemäärän kasvusta, huleveden käsittelystä ja tulvariskistä, huonosta maaperästä, virkistysalueen pienentymisestä sekä alueen arvon mahdollisesta heikkenemisestä. He pyysivät kaupunkia perustelemaan hankkeen tarvetta ja ehdottivat eri sijaintia päiväkodin rakentamiselle. He pyysivät, että kaavassa huomioidaan arkkitehtuurin laatu ja myös esittivät toiveita koulun rakentamiseksi alueelle.

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 kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastomuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- 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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

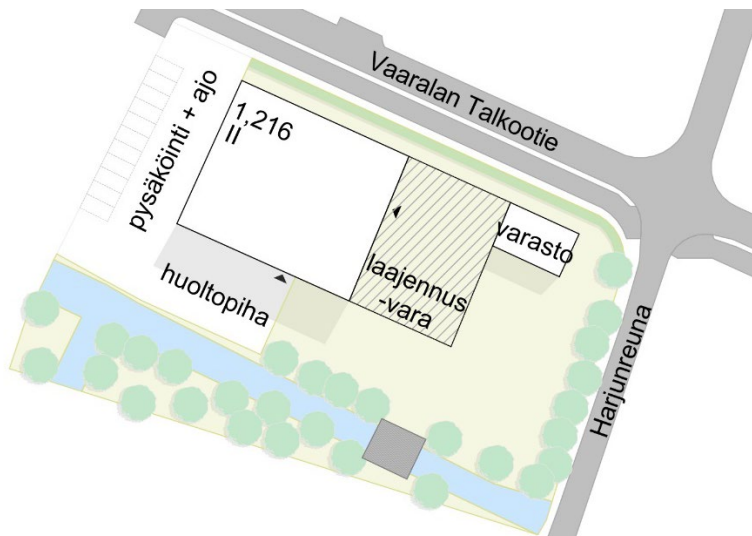
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A

Vaihtoehto A – Avo-oja siirretään alueen etelän reunalle

Pehmeä maaperä ja sen aiheuttama heikko rakennettavuus rajoittaa rakennuksen sijoittamista alueella. Luonnoksissa rakennus on kerrosluvultaan kaksi ja kooltaan suunnilleen 1200 k-m², joka vastaa hankesuunnitelmassa esitettyä mitoitus. Lisäksi on huomioitu laajennusvara, siten että kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus voidaan toteuttaa tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Avo-oja siirretään alueen etelän reunalle siten että saadaan toiminnallinen leikkipiha. Henkilökunnan pysäköinti osoitettiin Harjunreunan varrella. Huoltoliikenteen ajoliittymä alueeseen toimii Vaaralan Talkootieltä. Saattoliikenteen paikoitus järjestetään kadun varrella.



Vaihtoehto B

Vaihtoehto B – Avo-ojaa ei siirretä

Tässä vaihtoehdossa rakennus on kooltaan ja sijainniltaan suunnilleen sama. Henkilökunnan paikoitus siirrettiin huoltopihan yhteyteen. Avo-oja pysyy nykyisellään, jolloin pystytään säilyttämään suurin osa puustoa. Leikkipiha toteutetaan kaksiosaisena ja eteläpuolen osa kehitetään luonnonmukaisena 'metsäpihana'.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisussa päätettiin mahdollistaa päiväkodin rakentaminen ilman avo-ojan siirtoa, mikä vastaa resurssiviisauden tavoitteita paremmin. Kaavaratkaisussa ohjeellinen rakennusala on esitetty väljänä alueena mahdollistaen muitakin ratkaisuja. Korttelialueella osoitetaan paikoitusta pelkästään henkilökunnalle ja liikuntaesteisille. Saattoliikenne järjestetään kadun varrella. Leikkipiha toteutetaan kaksiosaisena. Avo-ojan eteläpuolelle jäävää osaa kehitetään luonnonmukaisena metsäpihana. Näin mahdollistetaan olemassa olevan puuston säilyttämistä. Oleva puusto toimii myös varjostavana elementtinä piha-alueelle aurinkoisina päivinä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella osoitetaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jolla on 2000 k-m² rakennusoikeus.

4.1.1 Mitoitus

Yleisten lähipalvelurakennusten alue (YL) on kooltaan noin 4 872 m². Rakennusoikeus on 2 000 k-m². Tehokkuudeksi muodostuu 0,41. Päiväkotitoiminnan autopaikkojen vähimmäismäärä on 21 ap, joista enintään 11 ap sijoitetaan korttelialueelle. Saattoliikenteelle (10 ap) järjestetään paikoitusta Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan varrella.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä varmistetaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kaavaehdotuksen määräykset koskevat meluntorjuntaa, ilmanlaatua sekä olevan puuston säilyttämistä. Olemassa oleva avo-oja halkoo leikkipihan aluetta kaavamuutosalueen eteläpuolella. Näin jaetun alueen eteläosa säilytetään puustoisena leikkialueena, johon on järjestettävä paikkaan sopiva ja turvallinen ylitys. Kaavamuutoksessa osoitetaan tätä osaa alueena, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Aitautalokookentän suunnalla on oltava riittävän korkea, ettei kentältä lentävä pallo tai kiekko pääse päiväkodin leikkipihalle.

Kaavamuutosalueen avo-ojalla on tärkeä rooli alueellisena huleveden viivytyspainanteena ja johtamisrakenteena, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa kaavaratkaisua. Kaavamuutoksessa osoitetaan avo-ojan alue säilytettävänä hulevesireittinä. Lisäksi vaaditaan puoliläpäisevät pinnoitteet pysäköintialueella. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaisuudessaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL.

4.3.1 Korttelialueet

YL, Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennusoikeus alueella on 2 000 kerrosneliömetriä ja sallittu kerroskorkeus kaksi (2), joka on pientalovaltaiseen ympäristöön hyvin sopiva. Rakennuksen mahdollinen sijainti tontilla on osoitettu väljänä rakennusalan.

Kaavamääräyksissä edellytetään kestävää ja korkeatasoista arkkitehtuuria, ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennus tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta.

Ajoneuvoliittymäkielto osoitetaan tietyissä kohdissa sekä Vaaralan Talkootien että Harjunreunan varrella. Saattoliikenne on järjestettävä ympäröivien katujen varrella. Ohjeellinen ajo on osoitettu alueen luoteisosaan ja sen varrelle on mahdollisuus toteuttaa henkilökunnan pysäköintiä ja huoltopihaa.

Kaavamuutosalueen itäreunalla osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osaa. Harjunreunan varrella osoitetaan istutettavaa aluetta, siten että ratikan kaavarungon esittämä viherkadun määräys on huomioitu. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Alueen eteläosan puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Aluetta saa käyttää metsäpihana osana leikkipihaa. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy. Kaavassa edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Kaavassa on mm. melusuojausta, ilmanlaatua, energiaa ja arkkitehtuurin laatua koskevia määräyksiä. Melutorjunnasta määrätään, että rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee päiväkotitiloissa olla 30 dB. Alueella edistetään uusiutuvan energian käyttöä ja määrätään, että osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tuotetaan rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

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. Hankkeen rakentamisen myötä puisto pienenee, mutta piha-alueet ovat käytettävissä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella. Kaavamääräyksillä pyritään kuitenkin vähentämään rakentamisen haitallisia vaikutuksia puistoympäristöön. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

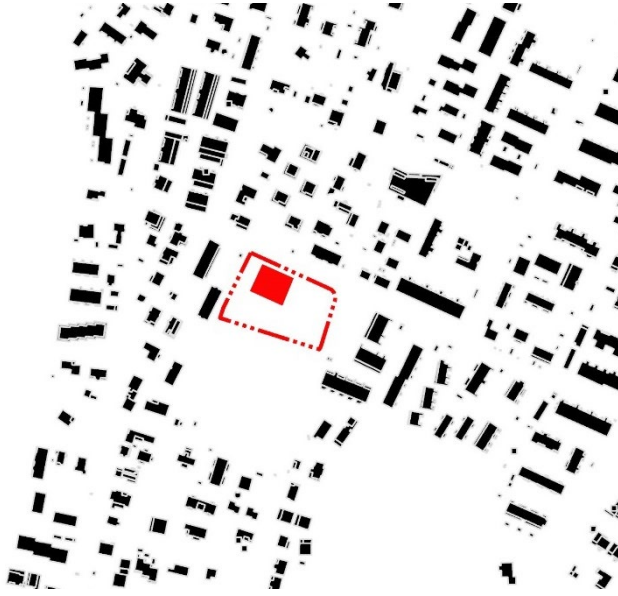
Vaaralan pientaloalue täydentyy enintään kaksikerroksella palvelurakennuksella, jonka tulee sovittaa pientaloympäristöön esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennetaan päiväkotia nykyiseen puistoon. Pyritään pehmentämään rakentamisen vaikutusta olemassa olevaan puistoympäristöön puustoa säilyttämällä ja kasvillisuutta istuttamalla. Maantasokerrosten kadun puolen julkisivu tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Väestön rakenne ja kehitys

Hakunilan suuralueella on akuutti päiväkotitarve johtuen lasten määrän ennustetusta kasvusta sekä alueella käytöstä poistuvista päiväkodeista. Toteutuessaan päiväkotitarve vastaa tähän tarpeeseen. Kaavamuutoksella ei ole suoraa vaikutusta asukasmäärään tai rakenteeseen, mutta se

parantaa alueen palvelurakennetta. Tämän myötä alueen vetovoimaisuus asuinalueena kasvaisi.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosehdotus täydentää Vaaralan pientaloalueen yhdyskuntarakennetta. Se myös täydentää alueen palveluita. Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä. Alueella on jo pääosin olemassa kunnallistekniset rakenteet ja liittyminen niihin on helppoa. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit noin 500 metrin etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksella mahdollistetaan päiväkotirakennuksen rakentaminen olemassa olevaan rakentamattomaan puistoon. Rakentamisen vaikutuksia on pienennetty jättämällä alueella olemassa oleva avo-oja paikoilleen. Lisäksi kaavamuutosalueen eteläosaan osoitetaan säästettävä puustoinen alue. Kaavassa määrätään, että korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy. Myös rakennusten arkkitehtuurin sovittamisesta ympäristöönsä esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla on kaavamääräys. Kaavassa on myös seuraavat määräykset: Katokset ja varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.

Asuminen

Kaavamuutos ei tuo asuntoja alueelle, mutta uusi palvelu lisää olevien ja uusien asuntojen haluttavuutta.

Palvelut ja työpaikat

Päiväkotij tuo työpaikkoja alueelle. Esitetty rakentamisen kerrosala mahdollistaa 126-tilapaikkaisen päiväkodin, johon tulisi lisäksi hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä. Alueen voidaan odottaa muuttuvan vilkkaammaksi ja toiminnoiltaan monipuolisemmaksi.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden 2 000 k-m² kokoisen päiväkodin rakentamisen. Kaava-alue sijaitsee nykyisen kaupunkirakenteen jatkeena ja olevassa katuverkossa. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksiin. Alue on pääosin vaikeasti rakennettava. Rakentamisolosuhteista seuraa riskejä, jotka voivat aiheuttaa lisäkustannuksia. Saattoliikenne osoitetaan ympäröivien katujen varteen, jotta tonttia voisi käyttää enemmän pihajalueena kuin parkkipaikkana. Kaava-alue kuuluu kestävän liikenteen vyöhykkeeseen ja Hakunilan-tietä pitkin kulkee linja-autolinja.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet palvelut kohdistuvat etenkin alueen nykyisille ja tuleville lapsiperheille, mutta yleensä päiväkotitilat tarjoavat iltakäytön mahdollisuuksia kaiken ikäisille. Toteutuessaan päiväkotien vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyttä. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaavamuutoksen myötä puisto pienenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä asukkaat huolestuivat luonnonmukaisen alueen poistamisesta. Kaavamuutoksessa pyrittiin säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa. Päiväkodin piha tulee palvelemaan iltaisin ja viikonloppuisin lähialueen lapsiperheitä. Talkookenttä eli hiekkakenttä sekä leikkipuisto ja pienpelikenttä säilyvät. Lähellä on metsäisiä ja kallioisia mäkialueita. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 500 metrin kävelymatkan päässä suunnitellulta ratikkapysäkiltä ja noin 60 metrin etäisyydellä bussipysäkestä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä joukkoliikenteen saavutettavuus ovat hyvät eri suunnista, sillä bussilinjat kulkevat läheisen Hakunilantien kautta.

Kaavan mukainen päiväkotiratkaisu lisää liikennettä alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä nousi esiin huolia kaavamuutoksen seurauksena kasvavasta liikennemäärästä. Asukkaat olivat erityisesti huolissaan siitä, että kahden päiväkodin (Vaaralanpuiston ja tämän kaavamuutoksen mahdollistaman päiväkodin) saattoliikenne voisi kuormittaa Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan risteystä.

Saattoliikenteen pysäköinti järjestetään Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan varrella, ja kadunvarren pysäköintisuunnitelma päivitetään siten, ettei se aiheuta vaaratilanteita. Samalla varmistetaan, ettei Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan risteys kuormitu liikaa saattoliikenteen seurauksena.

Kaavassa määrätään, että huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava saattoliikenteestä sekä jalankulku- ja pyöräilyväylistä rakenteellisin ratkaisuin ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin. Lisäksi kaava edellyttää, että työntekijöiden käyttöön tarkoitetut pyöräpaikat ovat säältä suojattuja ja runkolukittavia. Tontin rajallisen tilan vuoksi korttelialueelle osoitetaan kaavamääräyksellä enintään 11 autopaikkaa, joista kaksi on varattava liikuntarajoitteisille.

Vesihuolto

Vedenjakelu sekä jätevesiviemärointi

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uudeleen rakentamista.

Tontin hulevesijärjestelmät

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

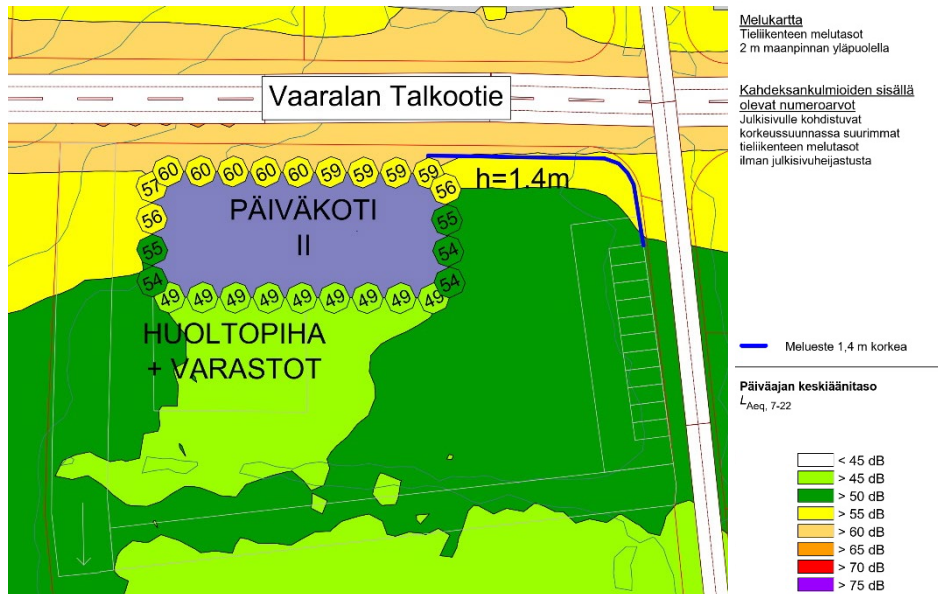
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu (Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit, 21.1.2025)

Laskennassa otettiin huomioon kohdetta lähimpinä sijaitsevat tieosuudet sekä liikennemääriltään merkittävät tiet.

Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Päiväkodin ulko-oleskelualueet voidaan sijoittaa alueelle, jossa melutaso alittaa ohjearvon (55 dB), edellyttäen, että Vaaralan Talkootien varteen rakennetaan 1,4 metrin korkuinen melueste. Melueste voi olla esimerkiksi pihavarastorakennus.



Tieliikennemelu päivällä (klo 7-22), Liikennemeluselitys – A-Insinöörit (21.1.2025)

Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista

Melumallinnuksen perusteella ennustetilanteessa Vaaralan Talkootien puoleisella julkisivulle kohdistuu suurimmillaan 60 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq, 7-22}$), josta suurin muodostuva suositus äänitasoerovaatimukseksi on $\Delta LA, vaad = 25$ dB. Koska laskettu äänitasoero $\Delta LA, vaad$ on alle 30 dB, ei kohteelle ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä ulkovaipan äänitasoerovaatimuksesta.

Tästä huolimatta kaavassa määrätään, että rakennusten ulkovaipan äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB päiväkotitiloissa. Tämä varmistaa, että tulevan päiväkodin tilat ovat riittävästi äänieristetyt myös mahdollisten tulevaisuuden liikennemäärän muutosten varalta.

Pilaantuneet maat

Ympäristöteknisen tutkimusraportin (AFRY 09/2024) mukaan maaperässä on VNa 214/2007:n mukaisen kynnysarvon ylittävästi PAH-yhdisteitä, torjunta-aineita ja kynnysarvon, alemman (arseeni) ja ylemmän (kupari) ylittäviä metallien pitoisuuksia. Täyttömaa sisältää paikoin jätettä, kuten lasia tiiltä, betonia, metallia, puuta ja muovia.

Alueella on sijainnut jossain vaiheessa kasvihuoneita. Torjunta-ainetutkimuksia ehdotetaan tarkennettavaksi kasvihuoneiden läheisyydessä. Ennen erityisen herkkää käyttöä tulee maaperän haitta-aineet huomioida tarkemmassa riskiperusteisessa kunnostussuunnitelmassa. Mikäli pinta-maat alueelta poistetaan rakentamisen yhteydessä, tulee massat ohjata luvanvaraiseen pilaantuneen maan vastaanottoaikaan. Kynnysarvopitoiset maat voidaan pääsääntöisesti sijoittaa maa-kaatoaikaalle, mutta niiden hyötykäyttö on luvanvaraista.

Haitta-ainepitoisen maa-aineksen kaivu ja käsittely edellyttää, että kohteelle laaditaan pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma ja tehdään ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Kunnostussuunnitelmassa määritetään kunnostuksen periaatteet, tavoitepitoisuudet sekä haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyötykäyttö. Näin ollen kaavassa määrätään, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ilmanlaatu

Kaavamuutosalue on riittävällä esteisyydellä merkittävimmistä päästölähteistä HSY:n ja Terveystien ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden perusteella. Hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi kaavassa määrätään, että rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavahanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudisrakentaminen sijoituu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vantaan karttapalvelun ja luontoselvitysten perusteella alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavaratkaisussa on huomioitu resurssiviisauden periaatteet, ja leikkiapiha on suunniteltu ilman avo-ojan siirtoa, jotta ojan varrella oleva puusto voidaan säilyttää mahdollisimman hyvin. Kaavassa määrätään, että tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Alueen eteläosan puusto on säilytettävä elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Ojan eteläpuolista aluetta kehitetään metsäpihana, joka toimii osana päiväkodin pihaa.

Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Pihasuunnitelmaluonnos (kuva alla) on laadittu asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskennan pohjaksi. Keinoja vihertehokkuuden edistämiseksi ovat mm. olemassa olevan puuston säilyttäminen ojan läheisyydessä, istutettavat puut ja pensaat, sadepuutarha ja kasvillisuuspinnaiset hulevesipainanteet. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 0,9. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 25.03.2025.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen avo-ojilla on tärkeä rooli alueellisina viivytyspainanteina, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa suunnittelua. Kaavassa määrätään, että alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavassa myös edellytetään läpäisemättömien pinnoitteiden vähäistä käyttöä. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää

vain ajoväylillä ja huoltopihalla sekä sisääntulojen yhteydessä. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein. Rakennus kattoineen tulee lisäämään hulevesien viivytyksen määrää. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Piha-alueen korkeusasema on suunniteltava niin että vähennetään tulvariskiä.

Vaikutukset maaperään

Rakentamisella ja perustamistavalla on vaikutusta maaperään. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamiskäytöksen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella on jonkun verran esiintynyt painumisen ongelmia pehmeän maaperän johtuen. Toteutusvaiheessa stabiloinnin tarve piha-alueella on selvitettävä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

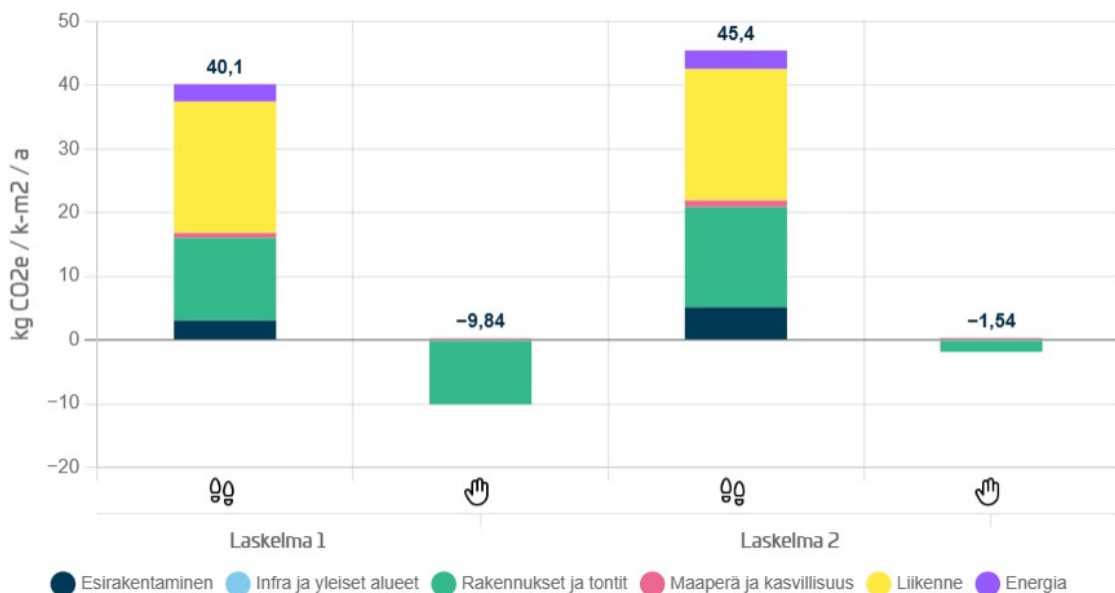
Kasvihuonepäästöjen määrä on 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralassa ja se kuuluu autovyöhykkeeseen kaavamuutoksen aikana. Mutta alueen joukkoliikenteen palvelutaso parantuu, kun suunniteltu Vantaan ratikka alkaa toimimaan. Kaavamääräyksissä on huomioitu laadukkaista jalankulun ja pyöräilyn reiteistä välillä sekä laadukkaasta pyöräpysäköinnistä.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä arviolta 17 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Kaava-alueella sovelletaan 0,9 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekkeitä. Alueen olemassa olevaa puustoa joudutaan kaatamaan jonkun verran, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa.

Tulosten yhteenveto



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

Päästövaikutuksia selvitettiin Planect-laskennalla. Ilmastaselvityksessä sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua. Selvityksessä tutkittiin muun muassa rakentamista, maaperä ja kasvillisuutta, liikennettä ja energiaa. Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energialähteitä suosivia kannustimia.

Kaavamuutosaluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennuksen rungossa käytettiin betonia. Energialähteenä oli tavanomainen sähköntuotanto. Alueella ei ole säilyviä aluetta, eli avo-oja siirretään ja sen

aiheuttamat päästöt ja hiilinielun kato on huomioitu. Sisällöltään tämä vastaa asemakaava vaihtoehto A:ta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 4543 tCO₂e eli 36 tonnia/tilapaikka. Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Alueen eteläosa (avo-ojan ympäristö) merkittiin säilyvänä alueena. Sisällöltään tämä vastaa asemakaava vaihtoehto B:ta. Tämän lisäksi oli huomioitu liikenteen päästöjä hillitsevät toimenpiteet kuten sähköautojen latausmahdollisuus, pyöräilyn edellytyksiin panostaminen, paikalliset jaetut työtilat ja laadukkaat kävely-ympäristöt. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 4014 tCO₂e eli 32 tonnia/tilapaikka.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Päiväkotihankkeen uudisrakennus-hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunkitilalautakunnan kokouksessa 20.11.2024 § 7. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkotia otetaan käyttöön elokuussa 2027.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Milja Halmkrona Mari Jaakonaho Sudar Oli Gunasekaran Mikel Aizpuru Sari Simonen	aluearkkitehti vs. (01.09.2024 alkaen) aluearkkitehti (31.08.2024 asti) asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus	Eeva Eitsi Jonna Kurittu Asta Tirkkonen Anna-Mari Kangas	maisema-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija yleiskaava-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija
Kadut ja puistot	Antti Auvinen Heikki Väänänen Jonna Juusola Ismo Kaarnasaari	vesihuollon suunnittelu liikenteen alueinsinööri maisema-arkkitehti suunnitteluinsinööri
Mittaus- ja geopalvelut		
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Toimitilajohtaminen	Jussi Hyvärilä Heidi Majander	rakennuttaja-arkkitehti hankekehitysarkkitehti
Talous- ja hallintopalvelut	Milja Inkeroinen Satu Turunen	vuorovaikutusasiantuntija palveluverkkoasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 8. päivänä huhtikuuta 2025

Sudar Oli Gunasekaran
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	13.3.2025
Kaavan nimi	002596 Vaaralan Talkootien päiväkotij		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002596
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4872	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4872

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4872	100,00	2000	0,41	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

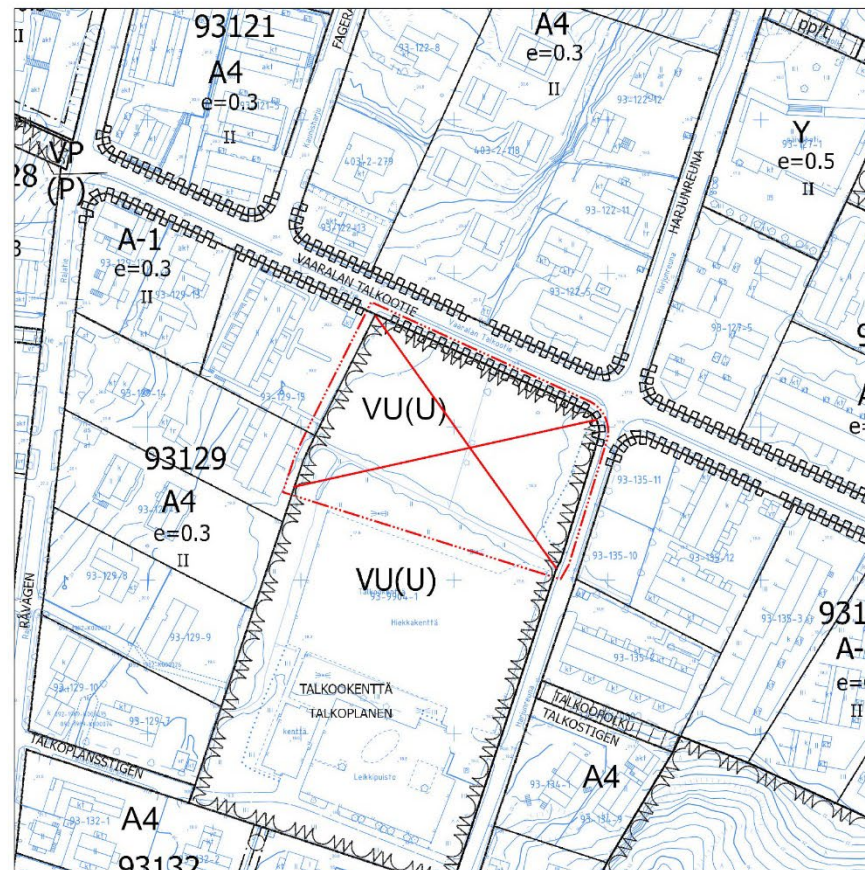
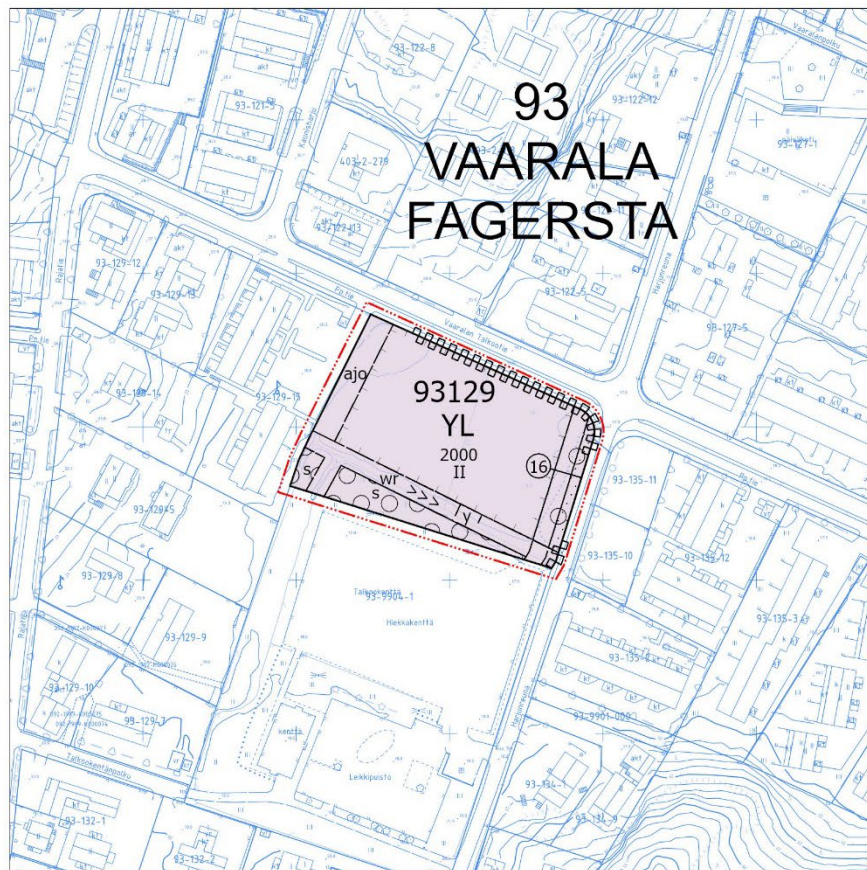
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4872	100,00	2000	0,41	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
YL	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
VU	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

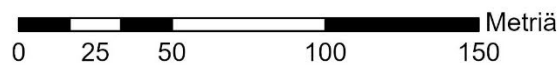
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Asemakaavan muutosehdotus 8.4.2025

Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002596	Päiväys Datum 8.4.2025
Vantaan kaupunki VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI Kaupunginosa 93, VAARALA Asemakaavan muutos Osa korttelia 93129. Tonttijako Osa korttelia 93129. 1:2000	 Vanda stad FAGERSTA TALKOVÄGENS DAGHEM Stadsdel 93, FAGERSTA Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 93129. Tomtindelning Del av kvarteret 93129. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla.

Maantasokerrosten kadun puoleisen julkisivun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Riittävä luonnonvalo päiväkotirakennuksen sisätiloissa tulee turvata.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvälikkeet, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för byggnader för offentlig närservice.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas arkitektur ska anpassas till småhusmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar.

Markplansvåningarnas fasad mot gatan ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsskåp samt kökets förvaringsutrymme för lädor och rullcontainrar ska i första hand placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. De fristående förråden ska täckas med gröntak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Kvarterets område skall avgränsas från sin omgivning med planteringar så, att småhusmiljöns gatubildens grönska bevaras.

002596

2/3

Lasten ulkoilalueena toimiva päiväkodin piha-alue on aidattava. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen.

Leikkipihan turvallisuudesta on huolehdittava rakentamalla riittävän korkea ja kestävä aita Talkookentän suuntaan.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔL_A) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla päiväkotitiloissa 30 dB.

Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluseuveltyksestä.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB.

Polkupyörä- ja lastenvaununvarastot tulee sijoittaa saapumissuunnille helposti käytettäväksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 11 autopaikkaa, josta kaksi on varattava liikkumiseisteille.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huoltoilienteille varattu alue on erotettava saattoilienteestä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynnille että pysäköinnistä sisäänkäynnille.

Vettä läpäsäätöä pinoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäsäevin pinoittein.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Daghemmets gårdsområde, som fungerar som ett område för utomhusvistelse för barn, ska inhägnas. Staketet ska placeras med hänsyn till träden som ska bevaras och deras rotsystem och noggrant anpassas till terrängen.

Lekgårdens säkerhet ska tryggas genom att bygga ett tillräckligt högt och hållbart stängsel vid kanten av Talkoplanen.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler som placeras på byggnadernas tak.

Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från utsläppskällan och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.

I byggnadernas ytterhölje ska ljudnivåskillnaden (ΔL_A) mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara 30 dB i daghem.

Tillräcklighet av ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd ska säkerställas i samband med bygglovet, om byggnadernas eller gårdsområdenas lägen skiljer sig från den bullerutredning som gjorts i detaljplanskedet.

Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utvistelse får inte överskrida 55 dB.

Cykel- och barnvagnsförråden ska placeras i ankomstriktningarna så att de lätt kan användas.

I kvartersområdet får placeras högst 11 bilplatser, av vilka två ska reserveras för rörelsehindrade.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

De områden på tomten som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från avlämnings- och hämtningstrafiken och gång- och cykelförbindelserna med hjälp av konstruktioner och i mån av möjlighet av planteringar.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbära.

Från huvudingången skall det finnas en trygg förbindelse för gång- och cykeltrafik både till parkering och till gång- och cykelvägar.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegårdar. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgensläppliga ytbeläggningar.

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

Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden längs den öppna diken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

002596

3/3

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
93	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAARA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
93129	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Romaalainen 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.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Ohjeellinen ylitys.	Riktgivande övergång.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
{Allekirjoitus aluearkkitehti}	{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__	

Allekirjoitettu sähköisesti

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 25.03.2025.

Tuloskortti

Päivämäärä 25.3.2025

Osoite ja kaupunginosa
Kaavan numero ja kortteliVaaralan Talkootie 14, Vaarala
002596 Vaaralan Talkootie päiväkotij

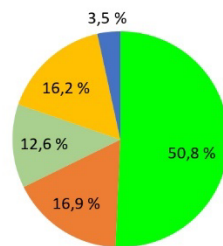
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

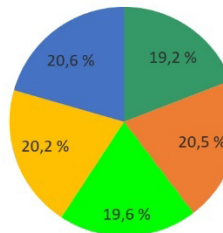
Viher- tehokkuus	1,5	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
		Istutettava kasvillisuus	5	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	2	10
		Yhteensä	17	36

Hulevesimäärä m ³	
17,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
17,9	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	22,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

- KAAVAVAIHE
- RAKENNUSLUPAVAIHE

Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 25.03.2025.



Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Sudar Oli Gunasekaran (Asemakaava-arkkitehti)

Mielipiteitä saatiin yhteensä 15 kappaletta, joista kahdeksan oli yksittäisten asukkaiden antamia ja kaksi taloyhtiöiden mielipiteitä.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
NRO 1 Caruna Oy	Kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.	-
NRO 2 Asukas 1	- liikenne määrän nousu - Harjunreunantie tulvii usein juuri suunnitellun päiväkodin kohdalta. - kaupunki omistaa Metsätieltä useamman tontin mm. 1,3,5. Miksi tänne ei voida rakentaa uutta päiväkotia? - Alueella on paljon lapsiperheitä ja alueelle tarvittaisiin myös uuden päiväkodin lisäksi koulu. - Miksi kyseinen tontti valikoitui uuden päiväkodin paikaksi? Loppu kommenttina, mahtavaa että alue saa uuden päiväkodin, kohta voisi toki olla toinen! Kouluakin odotellessa.	-
NRO 3 Fingrid Oy	Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	-
NRO 4 Asukas 2	Uuden ison päiväkodin katsotaan siis palvelevan melko isoa aluetta, mukaan lukien Hakunila. Tämä tietäisi aamu- ja iltapäiväliikenteen kasvua entisestään, joka taas lisäisi sekä melua että vaaratilanteita entisestään.	-



	Suunnitellun päiväkodin tontti on Vaaralanpuiston päiväkodin välittömässä läheisyydessä, siis liki naapurissa. Eli kohteeseen lienee tarkoitus sijoittaa lapsia myös muualta kuin Vaaralan alueelta. Tämä ei ole kenenkään etu, ei hoitoon tulevien lasten, eikä lapsiaan hoitoon kuljettavien huoltajien. - Kun Vaaralanpuiston päiväkotia aikoinaan suunniteltiin, taisi useampikin asukas ehdottaa tuota samaista tonttia uuden päiväkodin sijoituspaikaksi, mutta asia ei edennyt, sillä alueen kerrottiin oleva "rauhoitettu". Nyt samalle tontille siis ehdotetaan vielä entistäkin isompaa rakennusta. - Vaaralan lapset asuvat melko laajalla alueella, joten miksi uudelle päiväkodille ei etsitä sijoituspaikkaa esimerkiksi Hakunilantien toiselta puolelta, Mac Donaldsin takaa. Eikö olisi järkevämpää sijoittaa päiväkoteja tasaisemmin? - Liikenteen kasvaminen on ollut huomattavissa jo Vaaralanpuiston päiväkodin valmistuttua. Lisätään tuohon nykyiseen liikennemäärään vielä mahdollisen uuden päiväkodin liikenne, niin ollaan melkoisessa rallissa. Miten ihmeessä suunnittelijat kuvittelevat pystyvänsä huolehtimaan siitä, että	
--	---	--



	nykyinen katuverkko suoriutuu (kestää) lisääntyvää liikennemäärää ja miten taataan jalankulkijoiden turvallisuus? - Nyt pienten lasten vanhemmat saattavat ajatella, että hienoa, kun saadaan lähipäiväkoti alueelle, mutta eihän se takaa, että juuri heidän lapsensa hoitopaikan siitä läheltä saavat. Nykyiselläänkin Vaaranpuiston päiväkodin lapsista osa lienee muualta kuin Vaaralasta, ja jatkossa uuteen päiväkotiin saatetaan tulla kauempaakin. - Jos ja kun Vantaata (Vaaralaa) halutaan kehittää asukasystävälliseksi, niin miksi asukkaita ei kohdella tasavertaisesti? Kukaan muu kuin päiväkodin väki sekä päiväkodin sulkeuduttua lapsiperheet voivat käyttää piha-aluetta, mutta esimerkiksi koirilta sinne on luonnollisesti pääsykielto. Olisi hienoa, jos täältä täyteen rakennetulta alueelta löytyisi muutama pieni viheralue. Puistona tontti palvelisi suurempaa osaa alueen asukkaista, sekä lapsiperheitä että vanhuksia ja kaikkia siltä väliltä. Tuolloin katsoisin kaavoituksen alkuperäisen tavoitteen toteutuvan.	
NRO 5 Asukas 3	- Liikenteen kasvu ja tämän turvaaminen lähialueella.	-



	Kyseinen päiväkotisi lisäisi vilkkautta huomattavasti lähialueella, joka on jo entuudestaan vilkas toisesta päiväkodista johtuen. Tie on myös hyvin kapea ja suurempi liikenne alueella on riskialtis tapaturmille. - Kyseisen kohdan maaperän kestävyys suuremmalle rakennukselle huolestuttaa. - Mahdollisesti kyseisen alueen arvon heikentyminen. Vilkkkaus, äänet ja yleinen näkymä muuttuu alueella. Luonnon tilalle tulisi iso rakennus. - Kyseisen alueen tarve hankkeelle mietityttää. Alueella on jo päiväkotisi 100m säteellä. - Viimeinen luonnonmukainen puiston/virkistysalueen vieminen pois alueelta.	
NRO 6 Asukas 4	- Suunnitelmassa on huomioitava päiväkodin liikennejärjestelyt. Vanhemmat saattavat viedä ja tuoda lapsensa päiväkodista autolla. Tätä varten Vaaralan talkootieltä on järjestettävä liityntä kiinteistölle. Kiinteistöllä on myös varattava riittävästi pysäköintipaikkoja ja lasten jättämistä ja noutamista varten. - Kaava on pientalo ja rivitaloaluetta. Sen takia myös päiväkodin korkein kerrosluku on 2. Tätä ei tule ylittää,	-



	jotta rakennus ei varjosta ympäristöä. - Tontilla on liityntä koko Vaaralan hulevesille, joka liittyy maanalaiseen tunneliin jonka suulla on tällä hetkellä kalteri. Siihen kertyy paljon roskia. Hulevesijärjestelmä on suojattava niin etteivät lapset eksy tunneliin ja huku siihen. - Kaupungilla on oiva tilaisuus edesauttaa Vaaralan viestintä infran rakentamista. Elisan laajakaistapalvelut on ollut alueella mobiililaajakaistan, sekä vanhentuneen kupariyhteyksien varassa. Kaupungin tulisi luoda viestintäsolmupisteen tontille johon useammat kuituyhteyksien tarjoajat voivat tuoda kuitunsa ja sieltä vetää viimeiset sadat metrit Vaaralan kiinteistöihin. - Päiväkodin katto tulisi muotoilla niin että siihen on mahdollista asentaa aurinkopaneelit etelään päin. Näin päiväkodin energiankulutus saadaan pieneksi. - Rakentamista tulee käyttää hyvää rakennustapaa. Yhtään homepäiväkotia emme tarvitse, joka on seurausta huonosta suunnittelusta ja rakentamisesta. Rakennuksen energialuokka tulisi olla vähintään A2018. - Tontilla sijaitsevat puut tulisi karsia niin ettei niiden	
--	--	--



	korkeus ylitä päiväkodin katon korkeutta. Vanhat ja lahot puut saattavat kaatua, ja ne aiheuttavat myös biomassan kasvua joista aiheutuu ylimääräisiä siivouskuluja, lehtien, havujen ja oksien muodossa. Pensaat tai pienet puut sen sijaan sopii hyvin maisemaan. - Muuten päiväkoti on varsin tervetullut julkinen rakennus, kunhan yllämainitut puitteet huomioidaan.	
NRO 7 Asukas 5	olen huolissani ja hämmentynyt Vantaan kaupungin järjettömästä suunnitelmasta rakentaa valtava päiväkoti Vaaralan Talkootielle, alle 100 metrin päähän toisesta isosta yksiköstä. Vaaralan Talkootien alueen liikenne on jo valmiiksi runsasta, ja kahden lähekkäin sijaisevan päiväkodin aiheuttama lisäliikenne kuormittaisi kohtuuttomasti kapeita katuja ja vaarantaisi liikenneturvallisuutta, puhumattakaan lisääntyneistä meluhaitoista. Pieni puistikko on hoitamattomanakin alueen asukkaille tärkeää lähiluontoa, ja olisikin Vantaan mainostaman ympäristöystävällisyyden periaatteiden mukaista kunnostaa puisto alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Uudelle päiväkodille on	-



	suurempi tarve Hakunilantien toisella puolella, jonne suunnitellaan myös uutta Lähdepuiston asuinalueita. Alueella on myös useita vaihtoehtoisia sijainteja päiväkodille, samoin kuin Fazerin suunnalla. Olisi tarkoituksenmukaista suunnata palveluja tasaisemmin alueille eikä tehdä lyhytnäköisiä kaavoitusratkaisuja ymmärtämättä ilmeisesti kokonaisvaikutuksia alueen turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja ympäristöön.	
NRO 8 Asukas 6 & 7	Vastustamme päiväkotihanketta seuraavista syistä: Liikenne on lisääntynyt hurjasti jo Vaaralanpuiston päiväkodin vuoksi ja uusi iso päiväkoti toisi mukanaan vielä enemmän liikennettä ja tästä johtuvia ongelmia, koska lapset tuodaan muualta kuin Vaaralasta. Autot aiheuttavat ruuhkia, saastetta, pölyä sekä meteliä. Autot jätetään tyhjäkäynnille, ruoka- ja huoltoautot yms. lisäävät raskautta. Turvallisuus on jo nyt heikentynyt, kun toistuvasti ajetaan liian kovaa vauhtia pienillä ja kapeilla teillä. Nykyinen Vaaralanpuiston päiväkoti on liian iso ja täysin sopimaton pientaloalueelle ja nyt tulisi toinen vielä isompi	-



	rakennus rumentamaan aluetta. Miten aikuisväestö on otettu huomioon Vaaralan alueella? Ei mitenkään. Vaihtoehtona voisi olla esim. ulkokuntoilusali tai hoidettu puisto. Emme näe päiväkotihanketta millään tavoin järkevänä vaihtoehtona näin lähellä toista isoa päiväkotia vähän asukkaita olevalla pientaloalueella.	
NRO 9 Taloyhtiö 1	Taloyhtiöltä saatiin 17-sivuinen mielipide, jossa vastustettiin hankkeetta. Mielipiteessä esitettiin huolia liikenteellisestä haitasta sekä alueen pehmeän maaperään liittyvistä rakentamisen haasteista ja rakentamisen vaikutuksesta lähiympäristön rakennuksiin. Lisäksi vaadittiin kattavaa selvitystä ympäristön säilyttämisestä, kaupunkikuvallisesta tarkastelusta sekä terveydellisestä ja taloudellisesta vaikutuksesta. Päiväkodin tarve alueelle kyseenalaistettiin ja pyydettiin vankkaa perustelua, jossa on huomioitu Vaaralan asukkaiden tarpeet, suunnittelun ratikan tuoma väestön kasvu ja väestöennustetietoa. Päiväkodille esitettiin myös vaihtoehtoiset sijainnit.	-
NRO 10 Asukas 8	En pidä uuden päiväkodin rakentamista Vaaralaan hyvänä ideana. Parempi idea	-



	olisi rakentaa oma koulu Vaaralaan. Koen, että koululle olisi enemmän tarvetta	
NRO 11 Taloyhtiö 2	- Kaavan muutos on todella suuri pettymys. Kyseinen tontti on nykyisessä kaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden alue ja sille todella on tarvetta, esim. virkistysalueena aikuisille. - Meille jäi epäselväksi miksi muutama vuotta sitten rakennetun ison päiväkodin viereen suunnitellaan toinen, vielä isompi. Vaikka jo nykyiseen päiväkotiin tuodaan lapsia ei pelkästään Vaaralasta vaan muilta alueelta. Ja se onkin ratikan pysäkinseudun kaavarungon ulkopuolella. - Lasten tuonti uuteen päiväkotiin lisää huomattavasti saattoliikennettä autoilla, joka on muutenkin aika vilkas, Vaaralan Talkootiellä. Ongelmia on varsinkin talvisin, kun ajoreitti jää kapeaksi ja autot joutuvat ajamaan jalkakäytävällä. Miten on suunniteltu ratkaista reilusti kasvava liikennemäärä Harjunreuna/Vaaralan talkootie-risteyksessä kun sen vieressä on kaksi päiväkotiä? - Muutaman viimeisen vuoden aikana rajusti kasvanut läpiliikenne reiteillä Kaskelasta/Itä-Hakkilasta & Fazerila / Jakomäki on	-



	ongelma. Autot ajavat Rajatiellä tai Vaaralan Talkootiellä. Tiet on tosi kapeat ja huonolla talvikunnossapidolla. - Hulevesiongelma. Vesisateessa tai lumen sulatessa vedet täyttävät ojat ja jää lillumaan Harjunreunalle. Siitä on monta kerta viimeisenkin syksyn/talven aikana valitettu Vantaan kaupungille. - Koko alue on muutenkin ongelmallinen maan painumisen takia. Siitä kärsivät sekä taloyhtiöiden piha- tai parkkialueet että teiden päällysteet. Tuskin suuri rakennusprojekti parantaa sitä ongelma. - Harjunreunan eteläinen osa muutenkin kaipaa isoa remonttia: tosi kapea, kuoppainen, ilman jalkakäytävää. Montut ovat syviä. Tuskin se kestää kasvava liikennettä.	
NRO 12 Vaarala Seura ry	Vaarala Seura ry kannattaa lämpimästi uuden päiväkodin rakentamista Vaaralaan. Vaarala tarvitsee päiväkodin ja jatkossa myös oman koulun, koska Vaarala kasvaa ja Vaaralaan on muuttanut viimevuosina paljon lapsiperheitä. Päiväkodin paikka on herättänyt jonkin verran keskustelua, koska on ajateltu, että paikka olisi ollut varattuna Vaaralan omalle koululle. Tästä heräsi ajatus, että mahtuisiko uusi	-



	päiväkoti nykyisen Vaaralanpuiston päiväkodin viereen tyhjälle tontille Vaaralankulman ja Vaaralanpolun kulmaan - siten, että kummallakin päiväkodilla olisi yhteinen ulkoilualue. Joka tapauksessa haluamme ehdottomasti, että uusi päiväkotito sijoitetaan Vaaralaan.	
NRO 13 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. 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.	-
NRO 14 Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.	-
NRO 15 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.	-



10 § Asemakaavan muutos 002567, 41 Viinikkala / Turvalaaksontie 1 / SP

VD/14462/10.02.04.00/2022
SP/MHÄ/JKÖ/VIK

Merkittävän lentomelun alueella oleva kahden rivitalon muodostama asuinrakennusten korttelialue muutetaan rakennusoikeudeltaan 7 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 41101, kaupunginosassa 41 Viinikkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 41101, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella osoitteessa Turvalaaksontie 1.

Hakija
Suomen Pankki.

Maanomistus
Asemakaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Valmistelu
Kaupunki on laatinut asemakaavamuutoksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet Suomen Pankin konsultteina Varte Oy, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy sekä WSP Finland Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB) sijaitsevaa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT.

Asemakaavamuutos
Suomen Pankki on jättänyt 21.12.2022 hakemuksen Turvalaaksontie 1 asuin kiinteistön asemakaavan muuttamiseksi teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Asuin kiinteistö sijaitsee logistiikka-alueella, jolla myös lentomelu ylittää asumiselle tarkoitetut ohjearvot. Alue onkin yleiskaavassa asumisen sijaan osoitettu tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joille on ko. alueella myös kysyntää. Asemakaava halutaan muuttaa yleiskaavan mukaiseksi. Asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu, kahdesta vuonna 1976 rakennetusta asuinrivitalosta muodostuva kiinteistö muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Kiinteistölle järjestetään ajoneuvoliittymä Turvalaaksontien itäosasta. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Asemakaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,45. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 526 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,16. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä



keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 19.3.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin seitsemän kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Suomen Pankki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), yhteensä 15 000 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002567, 41 Viinikkala / Turvalaaksontie 1,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Suomen Pankki maksaa muutostkustannukset, yhteensä 15 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

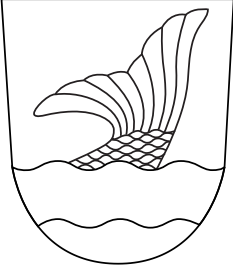
- Asemakaavamuutosehdotus 002567, 8.4.2025
- Asemakaavamuutoksen 002567 selostus 8.4.2025
- Turvalaaksontie 1:n liikenteellinen toimivuustarkastelu 28.8.2024 (WSP Finland Oy)

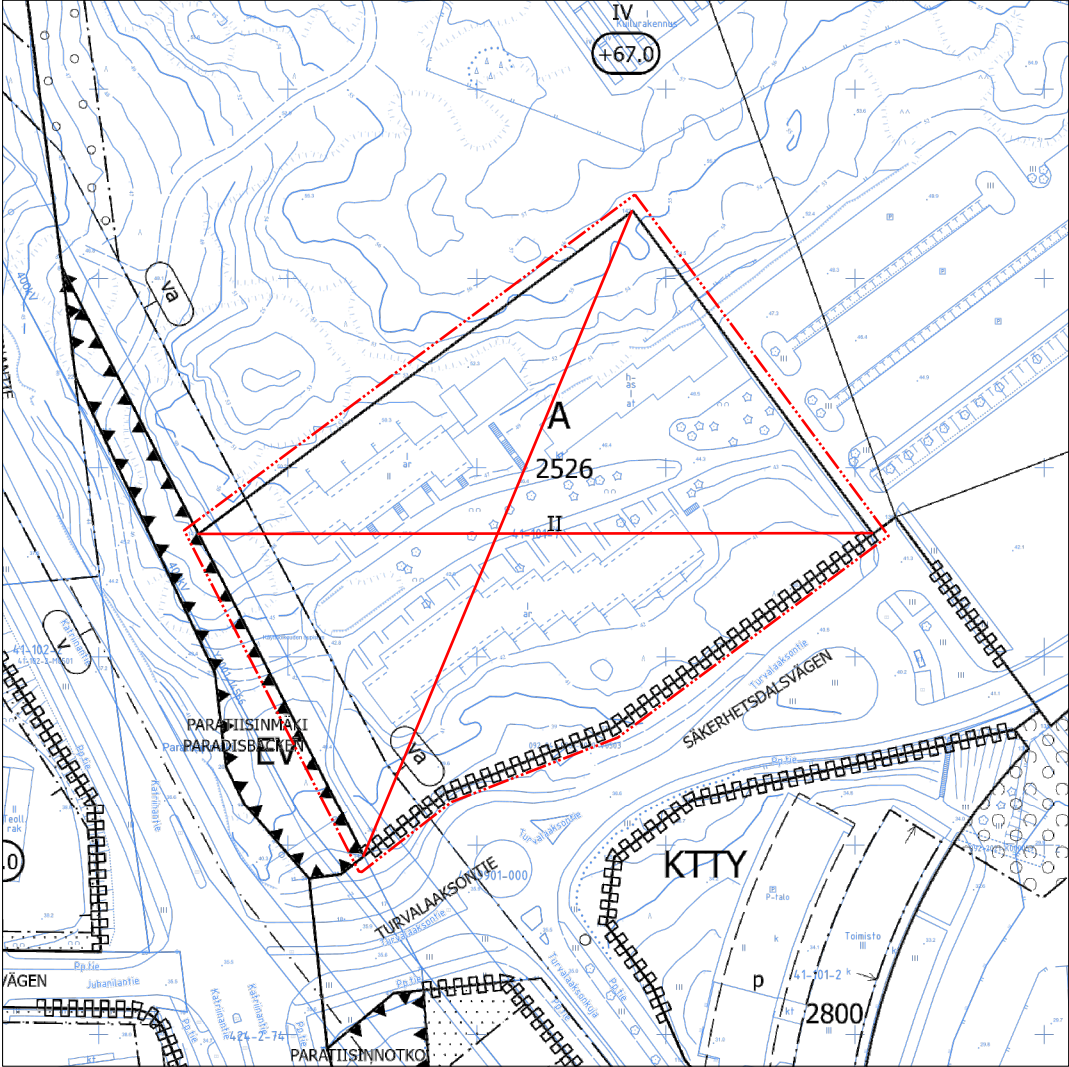
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002567	8.4.2025
Vantaan kaupunki TURVALAAKSONTIE 1 Kaupunginosa 41, Viinikkala  Vanda stad SÄKERHETSDALSVÄGEN 1 Stadsdel 41, Vinikby Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 41101.	
1:2000	1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. TKT Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue. Yleistä Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimittila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 7 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi. Muuntamon voi sijoittaa istutettavalle alueelle. Moottorijoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjän kummallekin puolelle. Johtoaukea ulottuu 18 metrin etäisyydelle 400 kV voima-johdon keskilinjän kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennus-tapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Turvalaaksontien suunnasta. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för industri-, lager-och kontorsbyggnader. Allmänt I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-, kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa. Högst 7 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknytter till det huvudsakliga användningsänamålet. Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. I kvartersområdet ska det i närheten av in- och utfarten reserveras utrymme för en transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan. Transformatorn kan placeras i området som ska planteras. Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motor-fordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde (va) ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Ledningsgatan ligger på 18 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Växtligheten i ledningsgatan ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter. Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Säkerhetsdalsvägen ska tas i beaktande. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.
--	---

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energia-tehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haattaessa tulee esittää hiilijalanjälki-laskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivi-louhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.	Hulevedet Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta. Melu ja ilmanlaatu Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kokoonnutumistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB. Pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärät: Toimistot ja liiketilat 1 ap / 70 k-m² Tuotantotilat 1 ap / 150 k-m² Varastot ja muut 1 ap / 250 k-m² Kaikkiin autopaikkoihin tulee toteuttaa latauspistevalmius. Paikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitets-kalkyl. Byggnaderna ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, långlivade och lätta att underhålla samt återvinningsbara. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras. Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa. Eventuella energibrunnar ska anpassas til områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet. Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar och kullar på gården. Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning. Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas. Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Rakennusala. Istutettava alueen osa. Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Vaara-alue. TONTTIIAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijaako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Högsta höjd för byggnadens vattentak. Byggnadsyta. Del av område som ska planteras. Del av område där träd och buskar skall planteras. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden Faroområde. TOMTINDELNING För kvarteret 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. Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinaatijärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Merja Häsänen, Aluearkkitehti, 26.3.2025 9.20 {Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__	



Vantaa

002567 TURVALAAKSONTIE 1

VIINIKKALA



(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002567. Kaavoitus on tullut vireille 19.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 41101 kaupunginosassa 41 Viinikkala (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 41101 kaupunginosassa 41 Viinikkala).

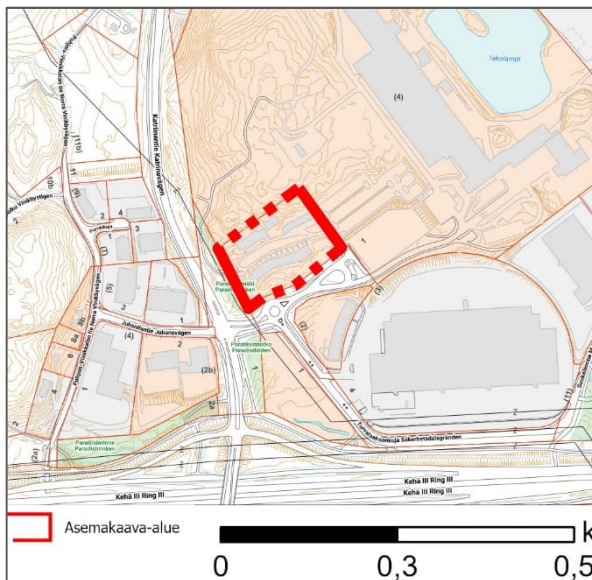
Keskeinen sisältö:

Merkittävän lentomelun alueella oleva kahden rivitalon muodostama asuinrakennusten kortteli-alue muutetaan rakennusoikeudeltaan 7 000 k-m²:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä (kaavasuunnittelija), Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9283

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalueena on Suomen Pankin asuinkiinteistö osoitteessa Turvalaaksontie 1. Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:een tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Suomen Pankin kiinteistöön, etelässä Turvalaaksontiehen ja lännessä Paratiisinmäen suojaviheralueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 21.12.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 19.3.2024 ja sai numeron 002567.
- Mielenpito osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavoituksen lähtökohdista yms. pyydettiin 29.4.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.6 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Turvalaaksontie 1:n liikenteellinen toimivuustarkastelu 28.8.2024 (WSP Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Suomen Pankki on jättänyt 21.12.2022 hakemuksen Turvalaaksontie 1 asuin- ja liiketilojen asemakaavan muuttamiseksi teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Asuin- ja liiketilojen sijaitsee logistiikka-alueella, jolla myös lentomelu ylittää asumiselle tarkoitettujen ohjearvojen. Alue onkin yleiskaavassa asumisen sijaan osoitettu tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille, joille on ko. alueella myös kysyntää. Asemakaava halutaan muuttaa yleiskaavan mukaiseksi.

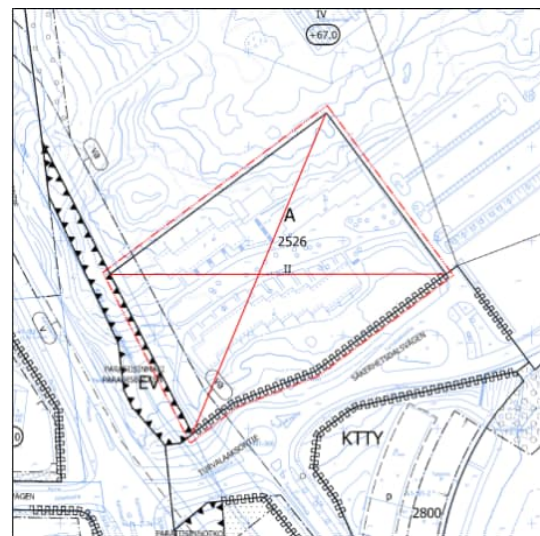
Asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu, kahdesta vuonna 1976 rakennetusta asuin- ja liiketilojen muodostuva kiinteistö muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Kiinteistölle järjestetään ajoneuvoliittymä Turvalaaksontien itäosasta. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaava-muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 526 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,16$. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Vantaan kaupungin laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä kaavamuutosalueen maanomistajan sekä heidän konsulttiansa Varte Oy:n, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n sekä WSP Finland Oy:n kanssa.



Asemakaavamuutoksen 002567 kartta



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:een tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä Viinikkalassa. Viinikkala on yritysalueutta. Merkittävän lentomelun takia alueelle ei voi sijoittua asumista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ulottuvan kallio- ja moreeniylängön eteläreunaan. Kaavamuutosalue on kalliorinteeseen väljästi rakennettu kahden asuinrivitalon puustoinen tontti. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja eikä inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

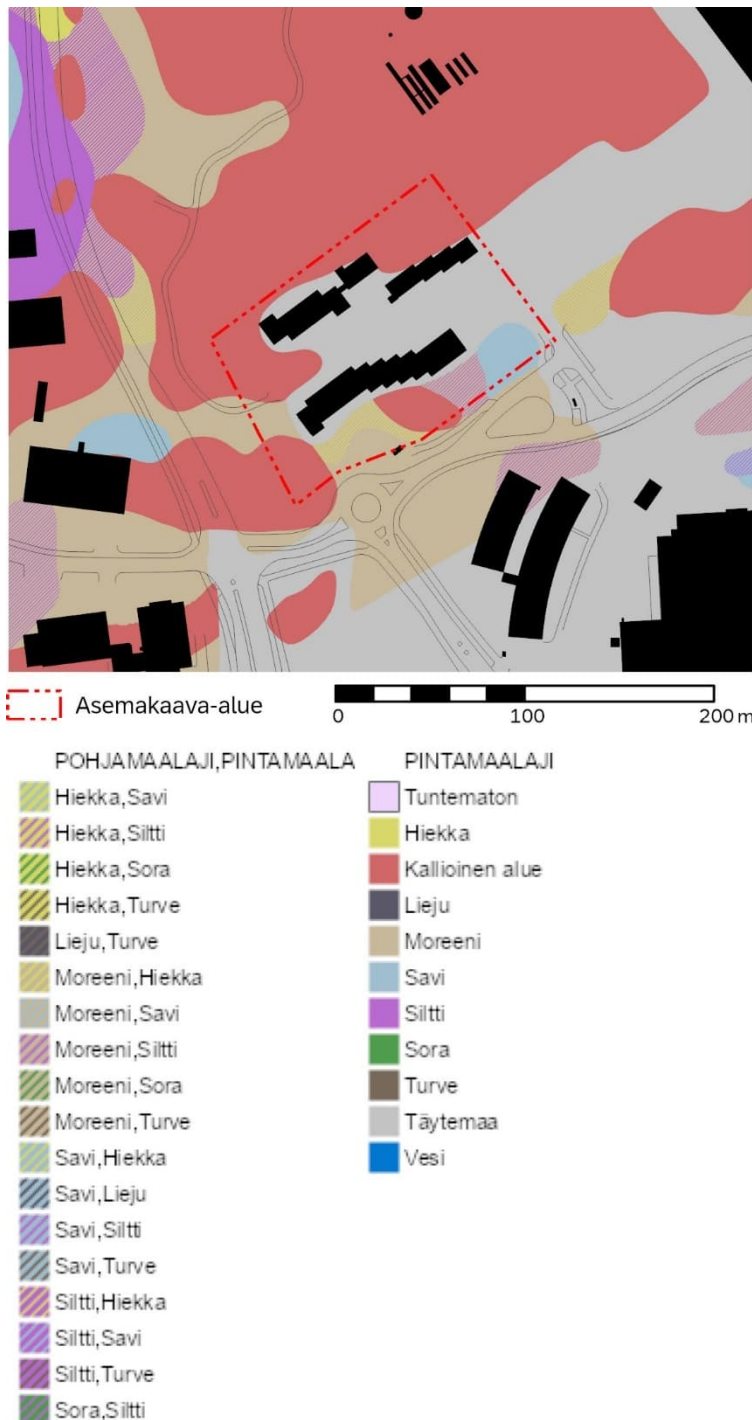
Kaavamuutosalue on kallioinen rakennettu tontti, jolla on puustoa, kaksi asuinrivitaloa ja asfaltoituja ajoväyliä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin vesistö on Vantaanjoki, jonka valuma-alueeseen kaavamuutosalue kuuluu.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen pohjois- ja länsiosan maaperä on maalajikartan perusteella kalliota. Asuinrivitalojen, autotallirakennuksen sekä pihan ajoväylien rakennetut alueet ovat täytemaata. Alueen eteläisin osa on kalliota, moreenia, moreenia/hiekkaa sekä moreenia/silttiä. Tontin ajoliittymän länsireunassa on savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosan kalliolla korkeimmillaan korkeusasemalla +55. Pohjoisemman rivitalon sisäänajoväylä on pääosin korkeusasemalla +46,5 ja eteläisemmän rivitalon sisäänajoväylä korkeusasemalla +42,6. Tontin eteläosan rinne on alimmillaan korkeusasemalla +39,4. Alueen maasto viettää etelään.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:een, Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 67 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kulu-neen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla.

Asuminen

Kaavamuutosalueella on kaksi asuinrivitaloa, joissa on yhteensä 17 asuntoa (5 kpl 122 m², 12 kpl 79 m²).

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Se ylittää asumiselle asetetut melun ohjearvot ja alue onkin yleiskaa-vassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Vuonna 1976 valmistuneiden asuinrivitalojen ääneneristävyys ei vastaa nykyisiä vaatimuksia, mikä lisää melun haitallisia vaikutuksia. Alueen lentomelu muodostaa asumiselle sellaista häiriötä, jonka voidaan todeta hei-kentävän alueella asuvien ihmisten hyvinvointia, vähentävän asuinkiinteistön asumisviihtyisyyttä ja alentavan asuntojen arvoa.

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli 127 410 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Työpaikat lisääntyivät vajaalla 500:lla, mikä vastasi 0,4 prosentin kasvua. Kasvu oli vaatimatonta verrattuna ennätysvuosiin 2021–2022, jolloin Vantaan työpaikkojen määrä kasvoi vuosittain noin 8 000 työpaikalla. Näinä vuosina työpaikat lisääntyivät suhteellisesti 7,1 prosenttia. Vuonna 2020 oltiin toisessa ääripäässä, kun työpaikat vähenivät koronan takia enemmän kuin 1990-luvun la-man vaikeimpina vuosina. Vantaalla oli v. 2023 lopussa 5,3 % kaikista Suomen työpaikoista ja Van-taan työpaikkaomavaraisuus oli 108,3 %.

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli eniten työpaikkoja tukku- ja vähittäiskaupassa (18 %) sekä kul-jetuksessa ja varastoinnissa (15 %). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta oli kolmanneksi suurin toimiala (11,1 %), mutta neljänneksi noussut teollisuus ei jäänyt kauaksi siitä (10,9 %). Aiemmin neljän-neksi suurin toimiala oli rakentaminen mutta vuonna 2023 sekä teollisuus että terveys- ja sosiaali-palvelut menivät sen ohi.

Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa, joka on osa Aviapoliksen suuraluetta. Vuonna 2023 Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja sijaitsi Aviapoliksessa, 42 300, mikä oli kol-mannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa työpaikkoja oli eniten kuljetuksen ja varas-toinnin toimialalla (30 %). Aviapoliksessa sijaitsi kaikista Vantaan kuljetus- ja varastointialan työ-paikoista 64 prosenttia ja majoitus- ja ravitsemistoiminnan työpaikoista 56 prosenttia.

Vuoden 2023 lopussa Viinikkalassa oli 6 418 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2013 verrattuna oli 40,4 prosenttia.

Kaavamuutosalue muodostuu kahdesta asuinrivitalosta eikä asemakaavassa ole osoitettu tiloja palveluille ja työpaikoille.

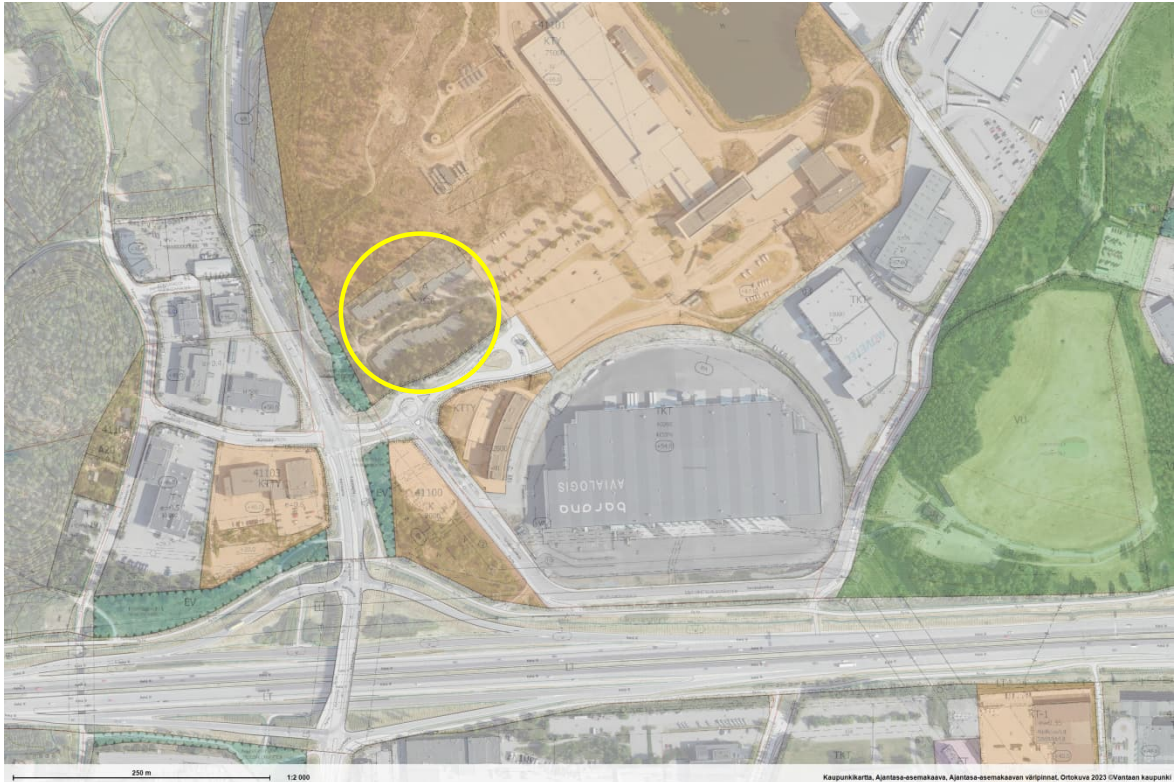
Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Turvalaaksontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:een tukeutuvaa työpaikka-aluetta.

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa ja idässä Suomen Pankki. Kaavamuutosalueen kaakkois-puolella Turvalaaksontien ja Kehä III:n välissä korttelissa 41101 on Baronan v. 2022 valmistunut suuri logistiikkakiinteistö Avialogis, jolle on mahdollista toteuttaa korttelialueen pääkäyttötarkoi-tukseen liittyviä liiketiloja enintään 500 k-m². Turvalaaksonkujalle Katriinantien ja Kehä III:n väliin on kortteliin 41100 asemakaavoitettu yhteensä 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennuksille ja paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle. Avialogiksen ja korttelin 41100 liiketilat eivät saa olla päivit-täisvarakaupan tiloja.

Kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolelle Juhanilantien alueelle on asemakaavoitettu teollisuus- ja varastorakennuksia. Juhanilantien ja Katriinantien liittymään Kehä III:n kainaloon on asemakaavoitettu toimistorakennusten korttelialue. Juhanilantien kortteleissa (41102, 41103) asemakaava sallii rakennusoikeudesta yhteensä 1 700 k-m² toteutettavan liiketilana, jonka sisältöä ei ole rajoitettu.

Kaavamuutosalueen länsireunaa Katriinantien vieressä halkoo Fingridin 400 kV voimajohto. Turvalaaksonkujan ja Kehä III:n sekä Katriinantien välissä on sähköön 400 kV (2 kpl) ja 110 kV voimajohdot. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on maanlaisia vesi- ja viemäriputkia. Kaavamuutosalueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Muilta osin kaavamuutosalue on rakentamaton.



Ajantasa-asemakaava yhdistettynä ortoilmakuvaan Kehä III:n ja Katriinantien eritasoliittymän pohjoispuolella (kaavamuutosalue osoitettu ympyrällä)

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa leimaavat Kehä III, Katriinantie, sähköön voimajohtolinjat pylväineen ja isot logistiikkakiinteistöt, kuten esim. v. 2022 valmistunut Baronan logistiikkakeskus Avialogis (Turvalaaksonkuja 4) laajoine liikennöintipihoineen. Kaavamuutosalue on puustoisella kalliorinteellä sijaitseva rivitalokiinteistö.



Viistoilmakuva v. 2022 etelästä pohjoiseen Kehä III:n ja Katriinantien eritasoliittymän alueelta (kaavamuutosalue osoitettu ympyrällä)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi v. 1976 rinteeseen rakennettua matalaa tasakattoista rivitaloa ja autotallirakennus. Rakennukset on rakennettu Suomen Pankin työntekijöiden asuintaloiksi. Vuoden 1974 piirustukset on tehnyt Arkkitehtitoimisto Aarne Ehojoki ja kumppanit ky. Rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Eskola, 2002), jossa ne saivat luokitustunnuksen B. Myöhemmässä päivitysinventoinnissa (2018) rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on todettu vaatimattomiksi. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole rakennusten osalta suojelutavoitteita.

Virkistys

Kaavamuutosalueesta n. 400 m itään Suokalliontien itäpuolella on osa Vasamagolf-nimistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä Vasamapuiston lähivirkistysalue. Runsaan 500 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta länteen on Vantaanjoki, jonka molemmille reunoille on yleiskaavassa osoitettu varaukset lähivirkistysalueille. Kaavamuutosalueella ei ole kaavoitettuja eikä toteutettuja ulkoilureittejä.

Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Turvalaaksontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on liikennevalo-ohjattu eritasoliittymä Kehä III:lle. Katriinantieltä on yhteys myös Tikkurilantiehen, joka on Vantaan länsi- ja itäosat yhdistävä merkittävä pääkatu. Turvalaaksontieltä itään jatkuva Turvalaaksonkuja on Katriinantien ja Suokalliontien välinen yhdyskatu. Suokalliontieltä on yhteys pääkatuverkostoon Tikkurilantielle.

WSP Finland Oy on 28.8.2024 laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Katriinantien ja Turvalaaksontien/Juhanilantien sekä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liittymien liikennemäärätiedot perustuvat tiistaina 20.11.2018 klo 7:30–8:30 ja 15:00–16:00 suoritettuun liikennelaskentaan sekä Kehä III:n ramppien ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvoon (ke-pe 22.-24.9.2021). Katriinantien ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen on raskasta liikennettä noin 25 % kokonaisliikennemäärästä. Lisäksi vertailutietona ovat em. ramppien ilmaisintiedot vuoden 2024 elokuulta.

Selvityksen mukaan nykytilanteessa iltahuipputuntina ilman Turvalaaksontie 1 tulevaa liikennetuotosta huomattavimmat säännölliset jonot muodostuvat Kehä III:lta lännestä Katriinantielle

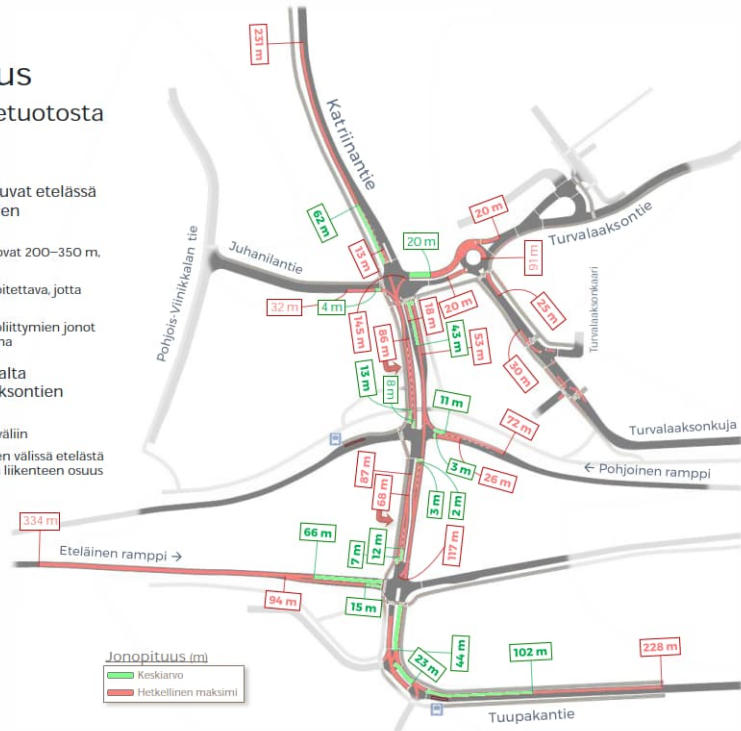
nousevalle rampille sekä rampin eteläpuolelle Tuupakantielle idän suunnasta. Tuupakantien välityskyky on lähellä ylärajaa mutta ei ylitä. Liikenteen palvelutaso on iltahuipputuntina kaikilla tulosuunnilla pääosin välttävä.

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta

Jonopituudet

- Huomattavimmat säännölliset jonot muodostuvat etelässä lännen tulosuunnan rampille sekä Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tulosuuntien hetkelliset maksimijonopituudet ovat 200–350 m, keskimääräinen jonopituus 50–100 m
 - Tuupakantien tulosuunnalla vihreän aikaa on rajoitettava, jotta rampin tulosuunnan välityskyky on riittävä
 - Tuupakantien tulosuuntaa lukuun ottamatta valoliittymien jonot purkautuvat pääosin yhden vihreän vaiheen aikana
- Katriinantie jonoutuu hetkittäin pitkältä matkalta ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen Turvalaaksontien liittymän kohdalla
 - Jonon häntä ylittää hetkellisesti rampiliittymien väliin
 - Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ramppien välissä etelästä pohjoiseen noin 950 ajoneuvoa tunnissa; raskaan liikenteen osuus noin 25 %
- Etelästä pohjoiseen saadaan muodostettua valojen yhteenkytkennällä tasaisesti etenevä ruuhkasuunnan liikennevirta, jonka pysähtymisen tarve on vähäinen
- Länneistä rampilta kääntyvästä liikennevirrasta loppuosaa pysähtyy Turvalaaksontien valoihin
- Liikenteen välityskyky on kaikilla tulosuunnilla riittävä



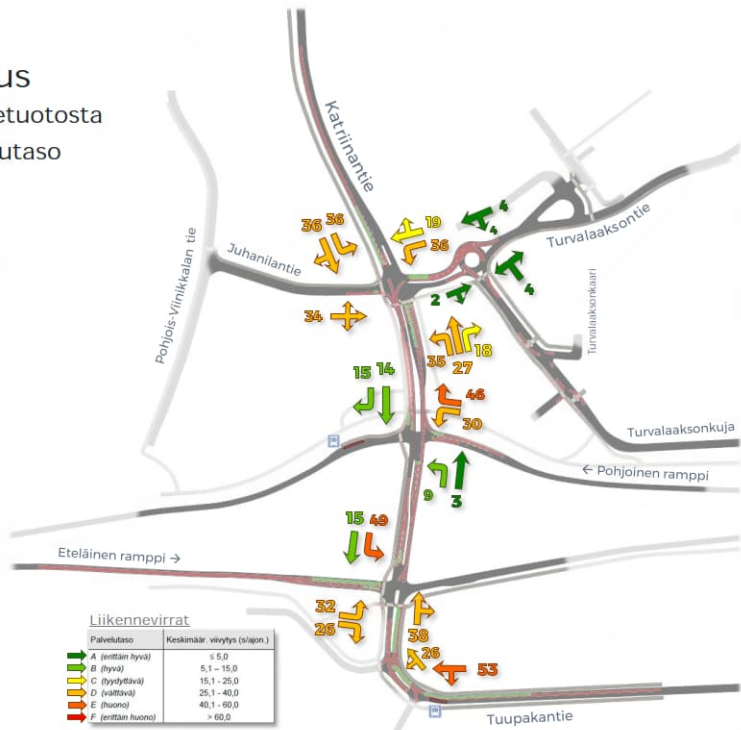
Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus ilman Turvalaaksontie 1 liikennetuotosta, jonopituudet (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta

Keskimääräinen viivytys ja palvelutaso

- Liikenteen palvelutaso on iltahuipputunnilla kaikilla tulosuunnilla pääosin välttävä; alueen keskiosassa valojen yhteenkytkentä estää pysähdyksiä sekä parantaa liikennevirtojen sujuvuutta liittymien väleillä
 - Keskimääräinen viivytys on ramppien tulosuunnilla ja Katriinantien pohjoisen ja etelän tulosuunnilla on 25–50 sekuntia
 - Liittymävalin jonoutuminen hidastaa pohjoiselta rampilta oikealle kääntymistä
 - Muilla liittymäväleillä keskimääräinen viivytys on 3–25 sekuntia
- Merkittävin viivytys on etelässä Tuupakantien tulosuunnalla
 - Etelän ramppi liittymän vihreän aikaa on jaettava lännen ja etelän vilkasliikenteisten tulosuuntien välillä; koska rampin liikennemäärä on etelän tulosuuntaa suurempi ja sen toimivuuden varmistaminen on tärkeää, merkittävin viivytys kohdistuu Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tuupakantien välityskyky on lähellä ylärajaa mutta ei ylitä



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus ilman Turvalaaksontie 1 liikennetuotosta, keskimääräinen viivytys ja palvelutaso (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Kehä III:lla on Katriinantien eritasoliittymässä pysäkkiparit sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (583, 583K, 584, 584T). Katriinantien eritasoliittymässä ja Tuupakantiella ovat pysäkit bussilinjalle 575.

Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä Turvalaaksontie, jonka eteläreunassa on kevyen liikenteen väylä. Siltä on yhteys Katriinantien reunoilla kulkeville kevyen liikenteen väylille, joilta pääsee mm. Katriinantien ja Kehä III:n eritasoliittymässä sijaitseville linja-autopysäkeille.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut runkovesijohdot (DN225, DN315).

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +82.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut jätevesiviemärit (DN200, DN315). Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Voutilan jätevedenpumppaamon kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen eteläpuolella ovat v. 2001 rakennetut hulevesiviemärit (DN315, DN600). Hulevedet johtuvat viemäriin Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kytketty kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueen länsipuolella Katriinantien itäreunassa on Fingridin 400 kV sähkön voimalinja, jonka johtoaluetta käyttöoikeuden supistuksineen ulottuu kaavamuutosalueen länsiosaan. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon maakaapeleita sijaitsee kaavamuutosalueen eteläpuolella ja pienjänniteverkon maakaapeleita ulottuu kaavamuutosalueelle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvoimakkuudella, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimisto- ja liiketilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB ja kokoontumistilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 38 dB.

Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu Katriinantieltä tieliikennemelua enimmäkseen 60–65 dB. Rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttäisi toimisto- ja liiketilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB ja kokoontumistilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB. Esitetyt melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä. Tunnuslukuina on päiväjän keskiäänitaso L_{Aeq} , klo. 7–22, sekä yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} , klo. 22–7, joita käytetään yleisesti melutasojen arviointiin. Laskennassa on käytetty 2021-vuoden liikennetietoja. Vantaan teistä on huomioitu maantiet ramppeineen sekä pää- ja kokoojakadut.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Rakennusjärjestyksen perusteella se mitoitaa kaavamuutosalueen ääneneristysvaatimukset.

Asemakaavamuutosalueen kaakkoispuolella osoitteessa Turvalaaksonkuja 4 sijaitsee Barona Varastopalvelut Oy:n logistiikkakeskus (Avialogis), joka on vaarallisten kemikaalien määrän ja vaaraluokituksen perusteella Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) mukainen toimintaperiaateasiakirjalaitos. Kohde on Tukesin valvonnassa ja määräaikaistarkastusten piirissä. Barona Varastopalvelut Oy:n vaarallisten kemikaalien varastotilat sijaitseva logistiikkarakennuksen itäpuolella, joista

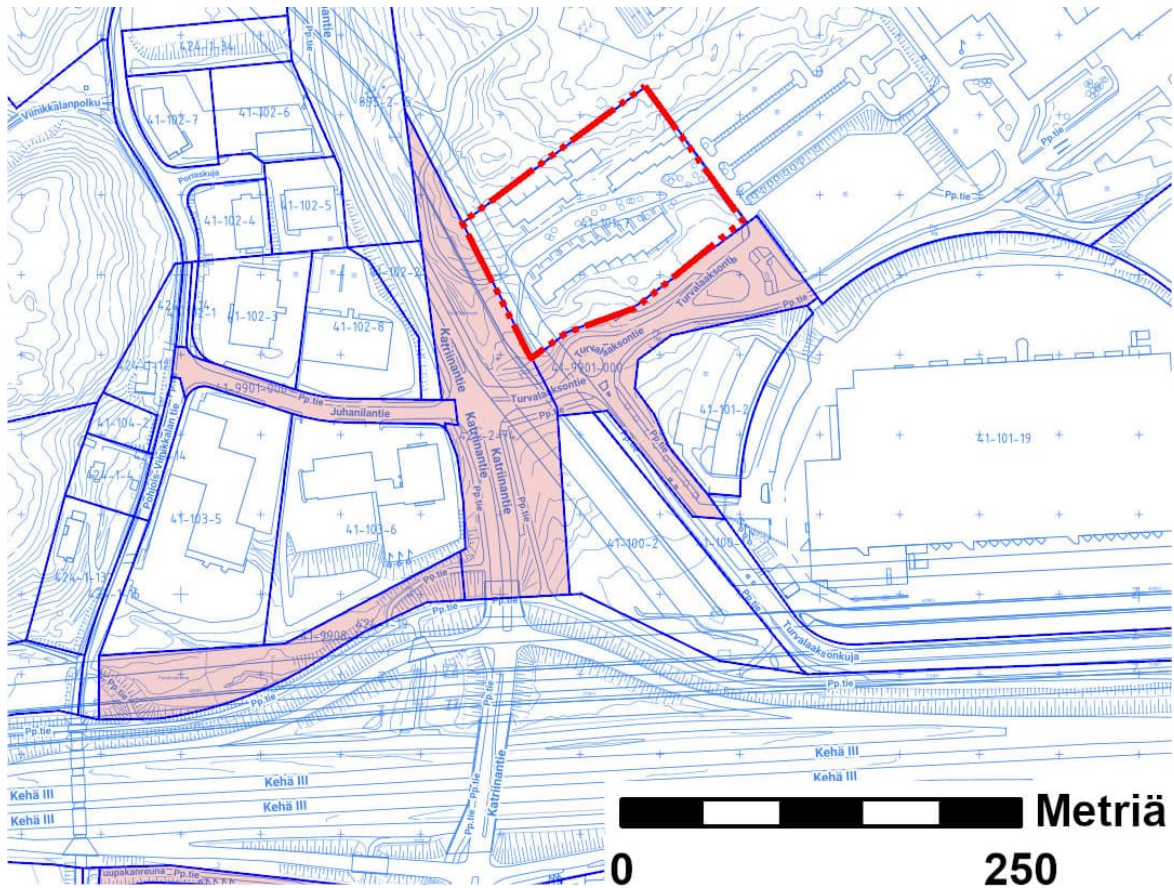
etäisyys kaavamuutosalueelle on yli 150 metriä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu asemakaavamuutoksen 002567 alueelle.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on sähkön voimajohdon vaara-alueita, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus, ml. rakennusrajoitusalue (kts. 2.1.3 > Sähköverkko).

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen muodostavan kiinteistön 92-41-101-7 omistaa Suomen Pankki.



Asemakaava-alue



Kaupungin maanomistus

Kaupungin maanomistus kartalla osoitettuna asemakaavamuutosalueen rajauksella

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

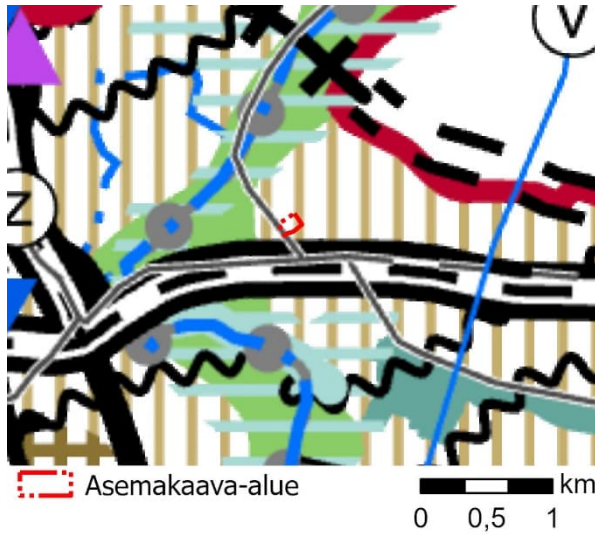
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia sekä luoda edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden

riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

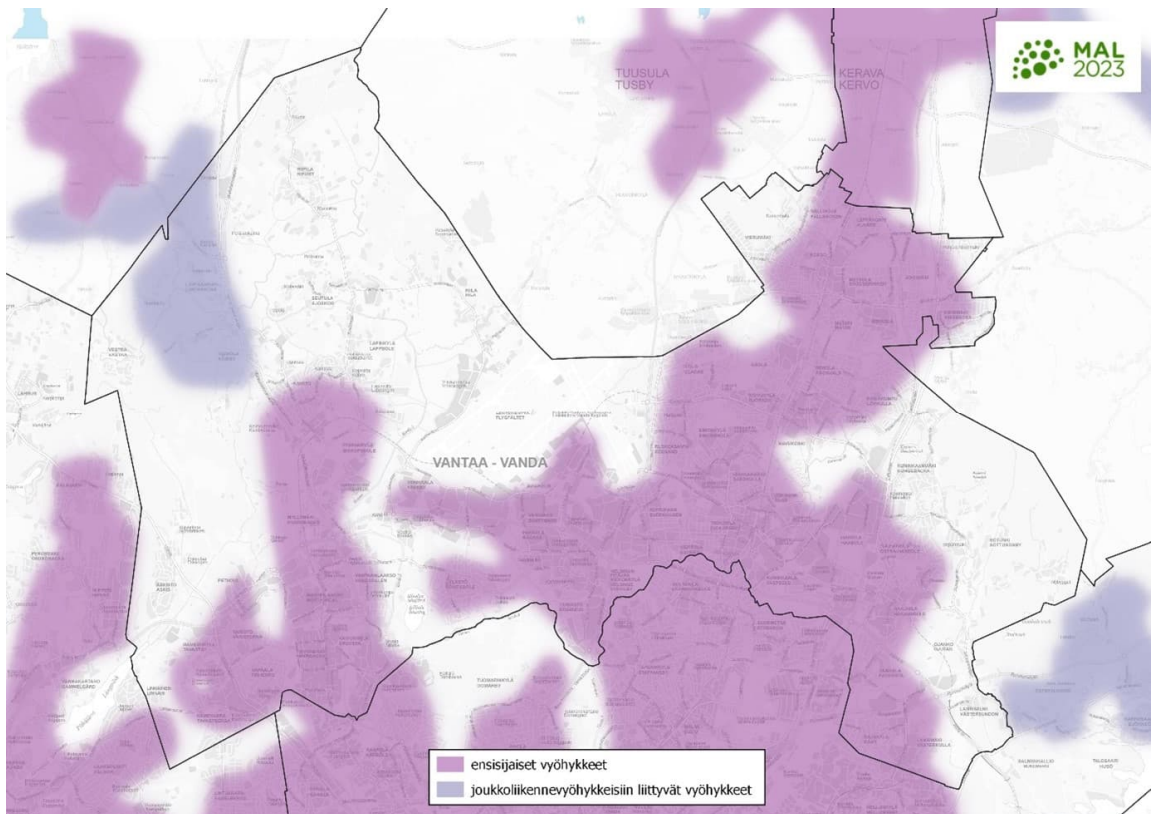
Asemakaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueella (Lden yli 60 dBA) sijaitsevaa taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä. Asemakaavamuutosalueen länsiosassa on Forssa-Tammisto 400 kV voimajohto.

Asemakaavamuutos on Uusimaa-kaava 2050 mukainen.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

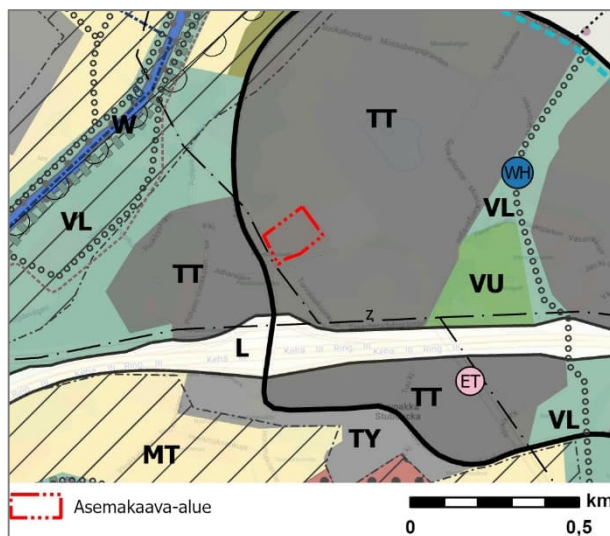
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. 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 tavoitettilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

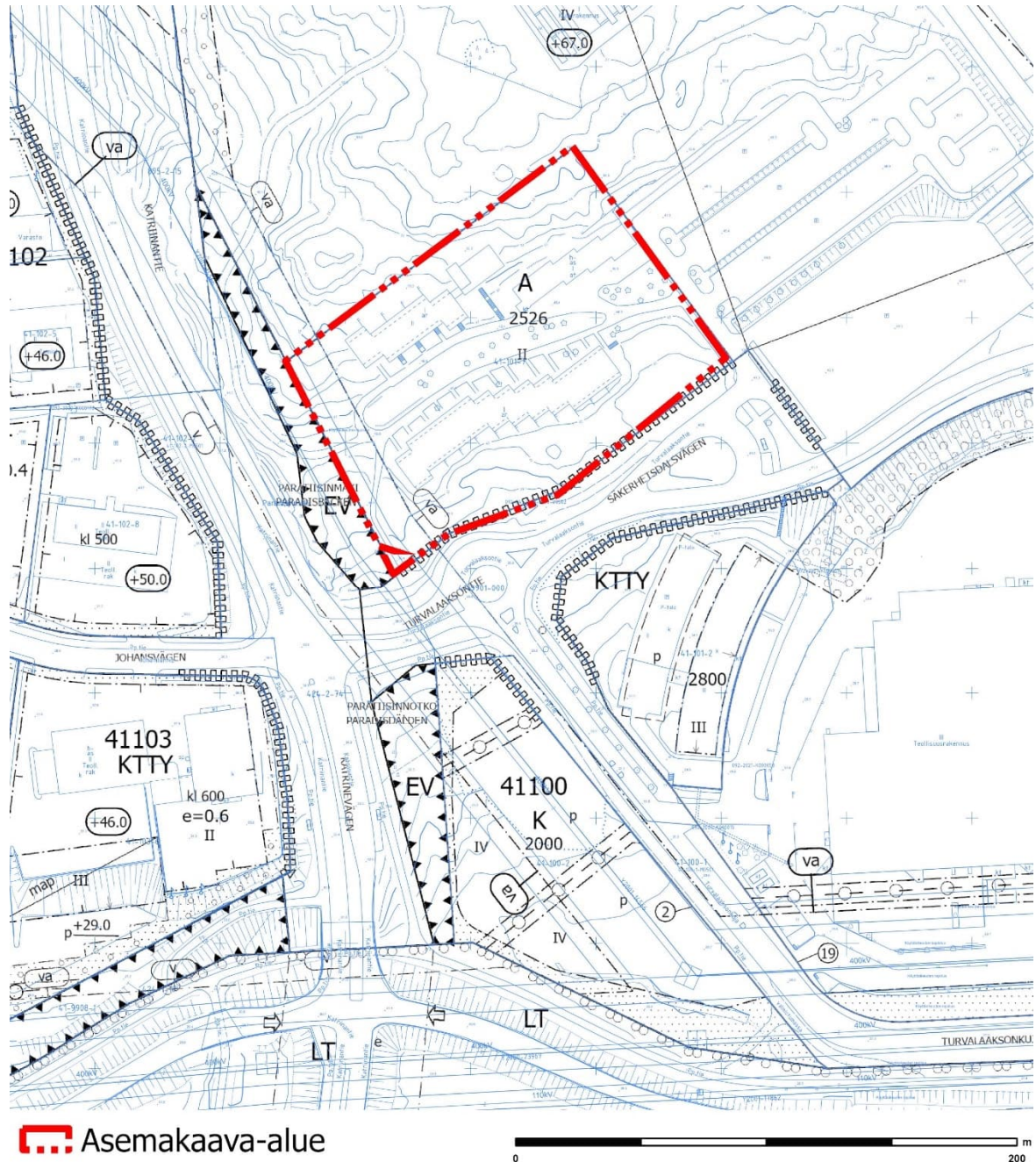
Yleiskaava



Kaavamuutosalue on lentomeluviöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB) sijaitsevaa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT. Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muuta melulle herkkiä toimintoja. Alueen länsi- ja lounaispuolella on voimajohto (z), jonka johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuuotosalue on osoitettu asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella 411800 VIINIKKALA 2 (Kv 17.12.2012) asuinrakennusten korttelialueeksi (A), joka on osa korttelia 41101. Olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2526 kerrosalaneliömetriä ($k-m^2$) ja rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia (II).

Korttelialueen itäosa on vaara-alue (va), joka rajoittaa rakentamista. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (—) Turvalaaksontieltä. Ajoneuvoliittymä on järjestetty Turvalaaksontien itäpäästä korttelin 41101 KTY-korttelialueen kautta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA

VIREILLETULO

Suomen Pankin jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.12.2022. Asemakaavamuutos on tullut vireille 19.3.2024 numerolla 002567.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 20.4.2024, kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 19.3.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (19.3.–29.4.2024) yhteydessä saatiin 6 viranomaiskannanottoa sekä 1 asukasmielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (*→kurssiivilla*).

Caruna Oy ilmoitti, ettei alueella sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueelle tulee mitoittaa tilavaraus VES Oy:n muuntamolle. Muuntamolle esitetään paikka ajoliittymän tuntumaan kiinteistön puolelle. Kaavakartalle olisi hyvä esittää muuntamolle paikka vm-rakennusalamerkinnällä, kun paikka on vahvistunut.

Vantaalla itä-länsisuunnassa tarvitaan uusi 110 kV voimajohtoyhteys mahdollistaen mm. vihreän siirtymisen hankkeet sekä huoltovarmuustekijät. mahdollistaen mm. vihreän siirtymisen hankkeet sekä huoltovarmuustekijät. Uudelle voimajohdolle on Vantaan yleiskaavassa esitetty tarve välillä Keimola-Osumapuisto. Esisuunniteltu voimajohdon reitti risteää asemakaavan muutosalueelle esitettyjä rakenteita. Asemakaavan muutostyössä tulee huomioida voimajohdon sijoittuminen alueelle ja huomioitava voimajohdon tarvittavat turvaetäisyydet.

(*→ Muuntamon sijoittaminen tontin ajoliittymän läheisyyteen on määrätty asemakaavamääräyksellä. Rakennusrajoitusalueen raja huomioi uuden 110 kV:n voimajohdon sijoittumisen alueelle.*)

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Forssa-Tammisto. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusraajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 56 metriä leveän voimajohtoalueen. Voimajohdon

rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä). Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia. Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä laskutukseen. Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä. Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa risteämäläusuntopyynnön kautta. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus. Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu- korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja toiminnasta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto.

(→ Rakennusrajoitusalue on huomioitu vaara-alueena asemakaavamuutoksessa. Asemakaavamääräyksellä edellytetään, että voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.)

HSY: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi kaavamuutosalueen eteläpuolelle eikä asemakaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

(→ Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia yleiseen vesijohto- ja viemäriverkostoon.)

Tukes: Asemakaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Barona Varastopalvelut Oy:n logistiikkakeskus, joka on vaarallisten kemikaalien määrän ja vaaraluokituksen perusteella Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) mukainen toimintaperiaateasiakirjalaitos. Kohde on Tukesin valvonnassa ja määräaikaistarkastusten piirissä. Barona Varastopalvelut Oy:n vaarallisten kemikaalien varastotilat sijaitseva logistiikkarakennuksen itäpuolella, joista etäisyys kaavamuutosalueelle on yli 150 metriä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

(→ Asemakaavamuutos on Tukesin kannanoton mukainen.)

Vantaan kaupunginmuseo: Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1976 rakennettua rivitaloa ja autotallirakennus. Rakennukset on rakennettu Suomen Pankin työntekijöiden asuintaloiksi. Vuoden 1974 piirustukset on tehnyt Arkkitehtitoimisto Arne Ehojoki ja kumppanit ky. Rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Eskola, 2002), jossa ne saivat luokitustunnuksen B. Myöhemmässä päivitysinventoinnissa (2018) rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on todettu vaatimattomiksi. Museolla ei ole suojelutavoitteita näiden rakennusten osalta. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunnetta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä. 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.

(→ Asemakaavamuutos ei aiheuta kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.)

Asukasmielipide1: Kaikki alueelle rakennettavat vettä läpäisemättömät pinnat lisäävät äkillisten tulvien riskiä Vantaanjokeen laskevan puron varressa. Olen jo joutunut vahvistamaan Onkiojan penkereitä asuinrakennuksen suojaamiseksi. Otaksuttavasti rajumpien virtausten syynä on ajan-kohtaisen kaavahankkeen viereen rakennettu Baronan uusi logistiikkakeskus ja sen laaja asfalttikenttä. Valmisteltavassa kaavassa pitää huolehtia hulevesien asianmukaisesta viivyttämisestä, jotta äkillisten tulvien riski ei kasvaisi eikä virtaveteen joutuisi lisää haitallisia aineita.

Vaikka suurmaisema Viinikkalan kohdalla onkin muuttunut rajusti, metsäinen kallioharjanne erottuu edelleen lounaasta eli Vantaankoskelta Voudintien suuntaisesti Suomen Pankin alueen yli

kohti koillista. Tekeillä olevassa kaavassa olisi hyvä huomioida tämä niin, että kallio puineen edelleen erottuu maisemassa rakennuksen takaa. Kalliolla on merkitystä myös Vantaanjokilaakson maiseman vaalimisen kannalta Piispankylän suunnalta. Myös tontin lounais- ja luoteisreunoille tulisi jättää puustoa. Havainnekuviissa reunoille on istutettu uusia puita, mutta vanhojen säilyttäminen olisi monin verroin parempi ratkaisu.

(→ Asemakaavassa edellytetään kaavamääräyksillä, että hulevedet tulee viivyttää tontilla, rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohmainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella Suomen Pankin kiinteistöllä oleva korkein metsäinen kallioharjanne ei sisälly asemakaavamuutosalueeseen eikä asemakaavamuutos siten poista sitä. Turvalaaksontie 1 rakennusten enimmäiskorkeus on rajoitettu korkeusasemalle +60, joten rakennukset jäävät kalliometsän puuston latvuksia matalammalle.)

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 kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Mahdollistamme hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen, ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.

- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten alueiden puristukseen jäänyt lento- ja liikennemelun takia asumiseen soveltumaton rivitalokiinteistö yleiskaavan mukaisesti tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1976 ja niissä on isoja korjaustarpeita. Niiden korjaaminen lentomeluvoimakkuudella, jolle ei saa rakentaa uusia asuntoja, ei ole alueen muut olosuhteet huomioon ottaen taloudellisesti eikä toiminnallisesti järkevää. Asuinrakennusten piha-alueita ei pystytä suojaamaan lentomelulta niin, etteivät niillä ylittyisi melun ohjearvot. Asuinrakennukset halutaan korvata teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksella, jossa vähäisessä määrin sallittaisiin myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen 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

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisamaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu kaavamuutoksen hakijan tarpeita vastaava yleiskaavan mukainen ratkaisu, joka mahdollistaa 7 000 k-m² kokoisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen

rakentamisen kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialueen (2 526 k-m²) tilalle. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu.

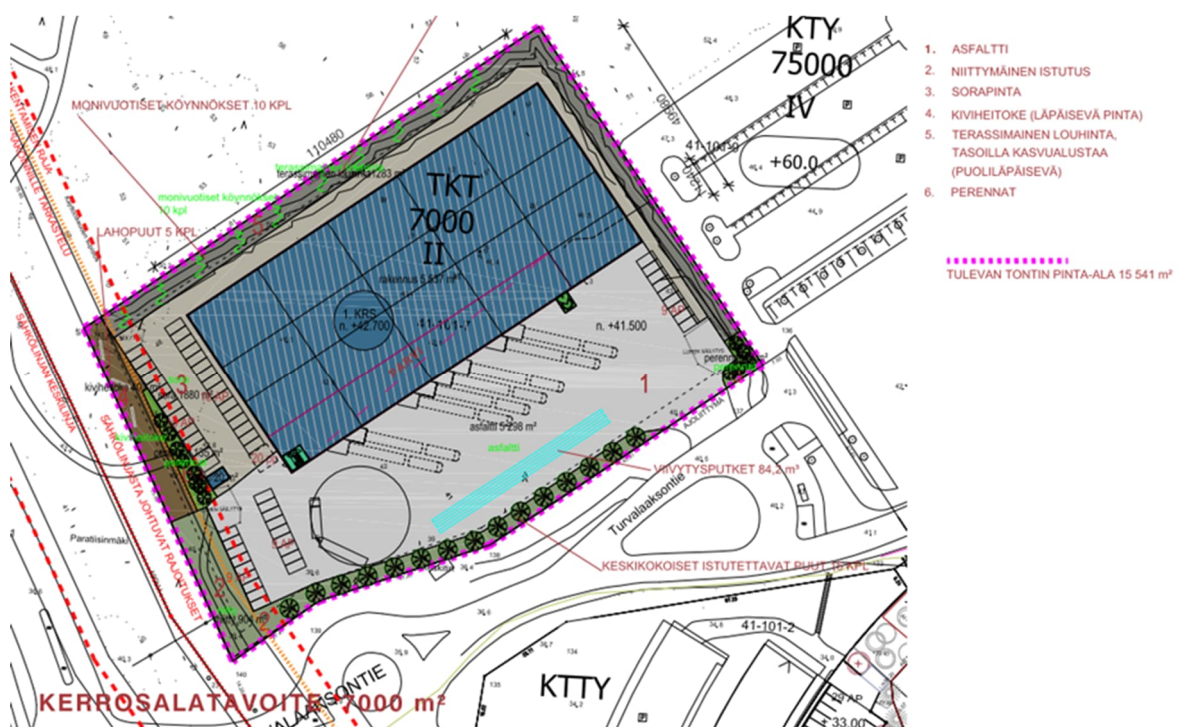
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosalue on osa Kehä III:een tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä liiketiloille. Alue on yleiskaavassa lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB) sijaitsevaa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta, jolle ei lentomelun takia saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja.

Teollisuus- ja varastorakennusten alueiden puristukseen jäänyt lento- ja liikennemelun takia asumiseen soveltumaton kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue muutetaan yleiskaavan mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla vähäisessä määrin sallitaan myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja. Asuinrakennusten korttelialueen rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1976 ja niissä on isoja korjaustarpeita. Niiden korjaaminen lentomeluvyöhykkeellä, jolle ei saa rakentaa uusia asuntoja, ei ole alueen muut olosuhteet huomioon ottaen taloudellisesti eikä toiminnallisesti järkevää. Asuinrakennusten piha-alueita ei pystytä suojaamaan lentomelulta niin, etteivät melun ohjeavrot ylittyisi.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on sähkön voimajohto, jonka johtoalue rajoittaa kaavamuutosalueen länsiosan maankäyttöä. Johtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia ja voimajohtojen alimmat korkeudet asettavat rajoituksia myös niiden alle sijoitettaville pihatoiminnoille. Uuden korttelialueen logistiikkatoiminnoille ja -rakennukselle voidaan muodostaa käyttökelpoinen alue vain korttelialueen keski- ja itäosaan. Maanpinnan korkeuserojen vuoksi korttelialueen ajoliittymä kadulta on mahdollista toteuttaa vain Turvalaaksontien itäpäästä.

Kaavamuutosalue on keskusta-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköille maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettujen alueiden ulkopuolella. Uuden TKT-korttelialueen liiketilojen enimmäismäärä rajoitetaan siten, että sen on liityttävä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen ja oltava enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.



Luonnos alueen maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue A korttelissa 41101 muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TKT. Korttelialueen länsiosan rakentamista rajoittaa sähkön voimajohto. Rakennukset voivat sijoittua voimajohdon johtoalueen itäpuolelle.

Korttelialueelle ajetaan Katriinantieltä Turvalaaksontieltä. Ajoliittymä tontille osoitetaan Turvalaaksontien katualueen itäpäästä. Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita ja pensaita.



Asemakaavamuutoksen 002567 kartta

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen muodostavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT pinta-ala on n. 1,55 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,45$. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä 2 526 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e=0,16$. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille.

Liiketilojen määrä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 70 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 150 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 250 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärien mukaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle TKT on suunniteltu 58 henkilöautopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mahdollistamien uusien rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo teollisuus- ja logistiikkakorttelille esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja edistää hulevesien hallintaa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatu-tason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 000 k-m². Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 4 474 k-m² ja muuttuu asumisesta teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille. Korttelialueelle saa teollisuus- varasto- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä saa olla enintään 7 % (490 k-m²) rakennetusta kerrosalasta. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialueen länsipuolella on 400 kV:n sähkölinja ja pohjoiskulman pohjoispuolelle mahdollisesti tulevaisuudessa toteutetaan 110 kV:n sähkölinja. Logistiikkarakennus sijoittuu korttelialueen keskelle sähkölinjojen johtoalueiden väliin, mikä on määrittänyt rakennusalueen rajat. Logistiikkapiha on rakennuksen eteläpuolella siten, että sen maanpinnan korkeusasema ei ole merkittävästi korkeammalla kuin Turvalaaksontien itäpää. Tontin ajoliittymän sijoittaminen on rajoitettu siten, että se on toteutettava Turvalaaksontien katualueen itäpäästä. Valtaosa henkilöautopaikoista sijoittuu korttelialueen länsireunaan osin länsiosan johtoalueelle/vaara-alueelle. Auto- ja polkupyöräpaikoille on määrätty vähimmäismäärät.

Korttelialueen länsipuoleinen sähkön 400 kV:n voimajohto rajoittaa rakentamista ja istuttamista korttelialueella. Voimajohdon johtoalue on osoitettu vaara-alueena (va) kumoutuvaan asemakaavan mukaisesti johtoalueelle lunastetun käyttöoikeuden supistuksen mukaiselle 56 m leveälle alueelle siltä osin kuin se ulottuu korttelialueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Johtoalueen sisältämä rakennusrajoitusalue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia yms. rakenteita, ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoalueen sisältämä johtoaukea ulottuu 18 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuuden kasvukorkeus ei saa ylittää neljää metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Edellä mainitut voimajohdosta aiheutuvat rajoitukset ja vaatimukset on huomioitu kaavamerkinnöin ja kaavamääräyksin.

Vantaan Energia Oy tarvitsee alueelle varauksen muuntamolle. Se on huomioitu kaavamääräyksissä edellyttämällä, että korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta alueelle keskeisenä katuyhteytenä toimivalle Turvalaaksontielle kiinteistöltä avautuvista näkymistä. Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita ja pensaita. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailla enintään 40 paikan yksiköiksi. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä piholla sallita avovarastointia. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +60.0 mahdollistaa suunnitellusta maanpinnan tasosta katsoen enintään noin 18,5 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus vastaa lähialueen asemakaavoja ja on matalampi kuin korttelialueen koillis- ja pohjoispuolen ylärinteiden puuston latvukset. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Rakennuksien toimisto-, liike- ja kokoontumistilojen ulkokuorille on määrätty tarvittavat ääneristävyysvaatimukset lento- ja liikennemelua vastaan.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakentamislupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Edellyttämällä moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoimintojen sekä niihin liittyvän kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sijoittamista rakennuksiin, edistetään ympäristön tilan säilymistä hyvänä. Korttelialue muodostaa yhden tontin. Mikäli se halutaan jakaa useaksi tontiksi, saavat hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena.

Ilmastomuutosta hillitään edellyttämällä rakentamiselta hiilineutraaliutta ja tontinkäytöltä vihertehokkuutta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täydyissä ja kumpareissa. Vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6, mikä noudattaa Vantaan työpaikka-alueiden tavoitelukuja. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukko liikenteen pysäkkien suuntaan ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Kaikkiin autopaikkoihin tulee toteuttaa latauspistevalmius ja paikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Em. kaavamääräykset edistävät mm. Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä sekä vihertehokkuudesta, joka sisältää myös hulevesien hallinnan.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle ja rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Mikäli alueen asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Asuminen lento- ja tieliikennemelulla merkittävästi rasitetun logistiikka-alueen keskelle rakennetuissa asuinrivitaloissa jatkuisi.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuutoksella muutetaan kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nykyiset asuinrivitalot, joissa on yhteensä 17 asuntoa, puretaan ja asuminen kaavamuutosalueella päättyy. Asukkaat joutuvat muuttamaan pois alueelta ja etsimään uudet kodit muualta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa, joka on voimakkaan lentomelun aluetta ja siten yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 67 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 20 asukkaalla ja asemakaavamuutos lisää tätä kehitystä. Viinikkalan muuttuminen asumisesta työpaikkatoiminnoille, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille eikä niille asumista, on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Koko Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lounaisosan ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Ympäröivät alueet on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Uudet korttelialueet sijaitsevat olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen. Asemakaavamuutos huomioi alueella sijaitsevat sähkön voimajohdot.

Asemakaavamuutos sallii enintään 7 % rakennusoikeudesta toteutettavan korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvinä liiketiloina, jotka eivät saa olla päivittäistavarakaupan eikä keskustahäirikköerikokoisen erikoiskaupan tiloja.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m². Asemakaavamuutoksen sallima liiketilojen rakennusoikeuden määrä on enintään 490 k-m², mikä ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan myös useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle Turvalaaksontien ja Kehä III:n välisiin kortteleihin 41100 ja 41101 on asemakaavassa sallittu liiketiloja yhteensä 2 500 k-m² eivätkä liiketilat saa olla päivittäistavarakaupan tiloja. Kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolelle Juhanilantien alueelle on kortteleihin 41102, 41103 asemakaavoitettu liiketilaa yhteensä 1 700 k-m², joiden sisältöä ei ole rajoitettu. Lähialueen asemaavoitetuista liiketiloista ei asemakaavamuutoksen liiketilojen (490 k-m²) kanssa muodostu vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää.

Kaavamuutosalueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Asemakaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta päivittäistavarakauppaan eikä keskustahakuisen erikoistavaran kauppaan, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kestäväan liikkumiseen.

Kaupunkikuva

Kumoutuvan asemakaavan kalliorinteeseen puustoiselle tontille rakennetut kaksi enintään kaksi-kerroksista asuinrivitaloa puretaan. Niiden tilalle rakennetaan logistiikalle sopiva isohko rakennus, mikä edellyttää rinnemaaston tasaamista louhimalla yms. ja nykyisen puuston kaatamista. Muutos viereisten kortteleiden ja alueiden rakennuskantaan ja niitä ympäröiviin laajoihin liikennöintipihoihin verrattuna ei ole suuri.

Asemakaavamuutos määrää, että korttelialue rakennetaan korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen ja että Turvalaaksontietä vasten on istutettava puita pensaita. Asemakaavamuutos ei ulotu Turvalaaksontien katualueelle eikä siten edellytä katualueen pohjoisreunan nykyisen puuston poistoa.



Havainnekuva Turvalaaksontien kaavamuutosalueesta lounaan suunnasta. (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

Asuminen

Asemakaavamuutoksella muutetaan kumoutuvan asemakaavan asuinrakennusten korttelialue teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nykyiset asuinrivitalot, joissa on yhteensä 17 asuntoa, puretaan ja asuminen kaavamuutosalueella päättyy. Asukkaat joutuvat muuttamaan pois alueelta ja etsimään uudet kodit muualta.

Logistiikkavaltaisen alueen ympäröimälle kaavamuutosalueelle kohdistuu merkittävästi lento- ja tieliikennemelua, joten asumisen päättymiseen alueella sisältyy asumisterveyden kannalta myös positiivisia vaikutuksia.

Palvelut ja työpaikat

Kumoutuva asemakaavassa alue on asuinrakennusten korttelialue, joka ei sisällä rakennuksia eikä tiloja palveluille ja työpaikoille. Asemakaavamuutos mahdollistaa teollisuus-, toimisto-, varasto- ja vähäisessä määrin myös liiketilojen rakentamisen sekä niihin liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Kumoutuva asemakaavan verrattuna asemakaavamuutos lisää alueen palveluiden ja työpaikkojen määrää.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden,

yhdyshankintarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungin järjestämisvelvollisuuteen sisältyvälle yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jonka mukaan kaavamuutosalueen maanomistaja Suomen Pankki joutuu maksamaan asemakaavamuutoksen mukaisesta rakennusoikeuden määrän lisäämisestä ja korttelialueen käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamasta arvonnoususta Vantaan kaupungille korvauksen, kun uusi kaava tulee voimaan. Kumoutuvan asemakaavan asuinrivitalojen purkamisesta aiheutuu asemakaavamuutoksen maanomistajalle kustannuksia.

Hanke on taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos poistaa kumoutuvan asemakaavan mukaisesti rakennetun asumisen merkittävän lentomelun alueella sijaitsevalla kaavamuutosalueella ja alue muuttuu ympäröiviä alueita vastaavaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Virkistys

Asemakaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon ja sen saavutettavuuteen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen liikennemääriin vaikuttavat korttelialueen uusi käyttötarkoitus sekä tulevaisuudessa rakennuksissa työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Kumoutuvassa asemakaavassa alue on asuinrakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 2 526 k-m². Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja logistiikkakiinteistöksi ja kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä 7 000 k-m² on 4 474 k-m² enemmän kuin nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa.

Kumoutuvan asemakaavan rivitalokorttelialueella on yhteensä 17 asuntoa, joille on pitänyt toteuttaa vähintään 1 autopaikka/asunto. Asemakaavamuutoksen mukaiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on alustavasti suunniteltu yhteensä 58 henkilöautopaikkaa, mikä on 41 autopaikkaa enemmän kuin kumoutuvassa asemakaavassa.

WSP Finland Oy on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen 28.8.2024. Asemakaavamuutoksen mukaiselle Turvalaaksontie 1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle arvioidaan liikenneselvityksen perusteella kohdistuvan vuorokaudessa yhteensä (yksi käynti sisältää saapuvan ja poistuvan matkan, iltahuipputunti klo 16–17):

- 130 kuorma-autokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 9 käyntiä
- 30 pakettiautokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 6 käyntiä
- 85 henkilöautokäyntiä, joista iltahuipputunnilla 1 saapuva ja 20 poistuvaa henkilöautoa
- Turvalaaksontie 1:n 58 autopaikasta tyhjenee iltahuipputunnin aikana 34 % (20 ap).

Laskennallisen liikennetuotoksen suuntajakaumaksi on arvioitu:

- 15 % Katriinantie (pohjoisesta/Kehä III:lta pohjoiseen)
- 5 % Tuupakantie (etelästä/etelään)
- 40 % Kehä III (länestä/länteen)
- 40 % Kehä III (idästä/itään)

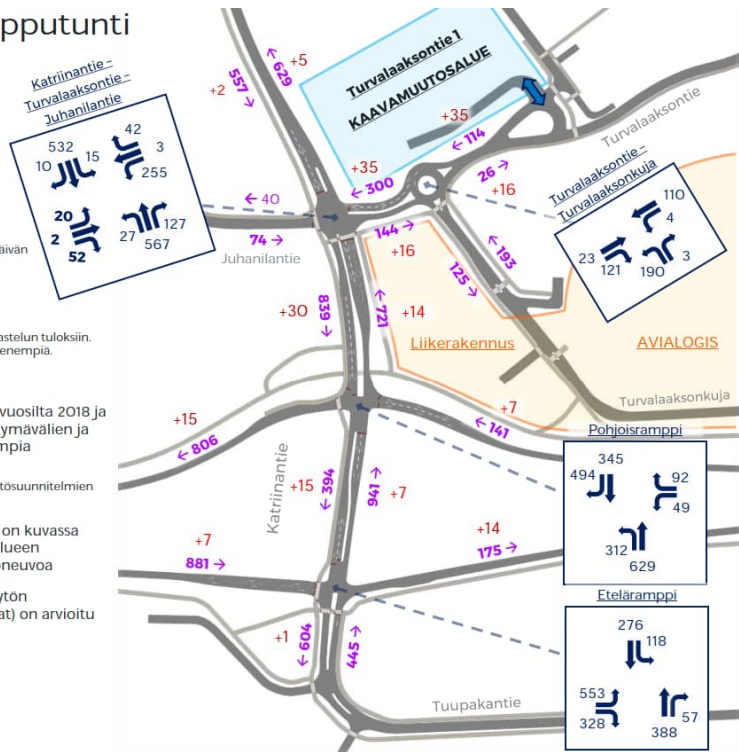
Liikennemäärätiedot: iltahuipputunti

Lahtotiedot

- Liikennelaskentatiedot Katriinantien, Turvalaaksontien, Juhanilantien ja Turvalaaksontien liittymistä iltahuipputunnilta 20.11.2018
 - Merkittävä raskaan liikenteen osuus: Turvalaaksontien liittymän kohdalla Katriinantien ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen raskaasta liikennestä on noin 25 % kokonaisliikennemäärästä
- Ilmaisintiedot Kehä III:n rampeilta syyskuulta 2021
 - Simulointimallissa on käytetty ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvoa (ke-pe 22.-24.9.2021)
 - Ei tietoja raskaan liikenteen osuuksista
- Lisäksi vertailutietona ilmaisintiedot elokuulta 2024
 - Uusimpia elokuun liikennemääriä on verrattu toimivuustarkastelun tuloksiin. Ei simuloitu, koska liikennemäärät ovat muita lahtotietoja pienempiä.

Simulointimalli

- Liikennelaskennan ja ilmaisimien liikennemäärätiedot vuosilta 2018 ja 2021 on yhdistetty lähtö- ja määräpaikkamatriisiksi; liittymävalien ja yksittäisten liikennevirtojen määrissä on käytetty suurimpia lahtotietojen vertailulukuja
 - Liikennemäärätiedot sisältävät Turvalaaksontien maankäyttösuunnitelmien (Liikerakennus ja Avialogis) laskennallisen liikennetuotoksen
- Turvalaaksontie 1:n kaavamuutosalueen liikennetuotos on kuvassa punaisella merkittyä liittymävalleittain, kaavamuutosalueen lisäliikennettä yhteensä 16 saapuvaa ja 35 poistuvaa ajoneuvoa
- Turvalaaksontien ja Turvalaaksontien uuden maankäytön liikennetuotoksen suuntajakauka (saapuvat ja poistuvat) on arvioitu seuraavasti:
 - 15 % Katriinantie, pohjoisesta / pohjoiseen
 - 5 % Tuupakantie, etelästä / etelään
 - 40 % Kehä III, länneä / länteen
 - 40 % Kehä III, idästä / itään

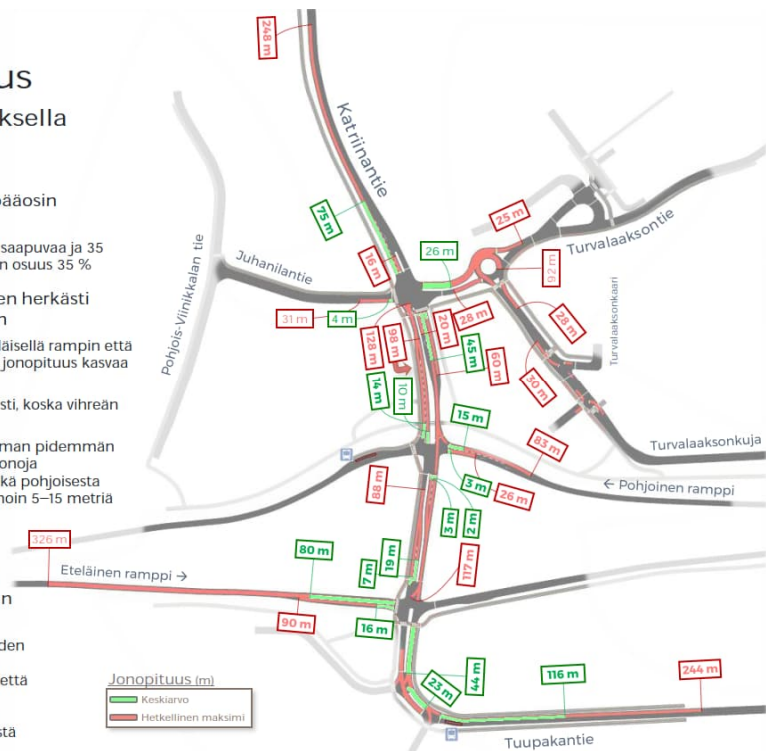


Liikennemäärätiedot: iltahuipputunti (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella Jonopituudet

- Turvalaaksontie 1:n liikennetuotos kulkee pääosin ruuhkasuuntaa vastaan
 - Turvalaaksontie 1:n lisäliikenteenä 16 tontille saapuvaa ja 35 sieltä poistuvaa ajoneuvoa; raskaan liikenteen osuus 35 %
- Lisäliikenne vaikuttaa jonopituuksissa eniten herkästi ruuhkautuviin länteen ja etelän tulosuuntiin
 - Jonot ovat entistä säännöllisempiä; sekä eteläisellä rampin että Tuupakantien tulosuunnalla keskimääräinen jonopituus kasvaa 14 metriä
 - Maksimijonopituudet eivät kasva merkittävästi, koska vihreän aikaa on riittävästi jonon purkuun
 - Katriinantien etelän tulosuunta tarvitsee hieman pidemmän vihreän ajan, mikä pidentää keskimääräisiä jonoja Turvalaaksontien pohjoisen tulosuunnalla sekä pohjoisesta vasemmalle Kehä III:lle kääntyvien kaistalla noin 5–15 metriä
- Turvalaaksontien tulosuunnalla keskimääräinen jonopituus kasvaa 20 metristä 26 metriin; lisäliikenne ei kasvata merkittävästi Turvalaaksontien sivusuunnan tai kiertoliittymän jonoutumista
 - Turvalaaksontien melko vähäinen jonopituuden kasvu mahdollistaa tarvittaessa vihreän ajan jakamisen Katriinantien pääsuunnalle siten, että pohjoisen rampin ja Turvalaaksontien liittymäväli ei jonoudu koko matkalta, mikä helpottaa rampilta idästä oikealle kääntymistä



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella, jonopituudet (Turvalaaksontien liikenneselvitys 28.8.2024 WSP Finland Oy)

hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.

Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tonttien ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Lento- ja tieliikennemelutilanteen ja Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on tässä asemakaavamuutoksessa mitoitettava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä. Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja kokoontumistiloissa vähintään 38 dB.

Asemakaavamuutos lisää kumoutuvan asemakaavan asumiseen verrattuna liikenteestä sekä teollisuus- ja logistiikkatoiminnoista aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosaluetta ympäröivä maankäyttö on vastaavaa kuin asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan. Siten alueen ympäristöhäiriöiden tilanne ei muutu merkittävästi.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on rakennettu asuinrivialokiinteistöksi, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Asemakaavamuutos nykyisen puuston poistoinen ei merkittävästi muuta alueellista viherrakennetta eikä ekologista verkostoa. Viherrakenteen kehityskuva VIVA:n mukainen viheralueverkosto ja ekologinen verkosto sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella eikä asemakaavamuutoksella ole niihin vaikutusta. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin rakennettu asuinrivialokiinteistöksi eikä se ole luonnontilainen. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä ja kiinteistö on rakennettu v. 1976 silloisin vaatimuksin ja käytännöin, jotka eivät vastaa nykyvaatimuksia. Asemakaavamuutos lisää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna vettä läpäisemätöntä pintaa mutta kaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät vihertehokkuutta sekä hulevesien viivytämistä ja hallintaa tontilla hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole vesistökohteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna ne lisääntyvät.

Logistiikka-alueen keskellä sijaitsevan ja merkittävälle lento- ja tieliikenteen ympäristöhäiriöille altistuvan asuinrivialokiinteistön purkaminen ja muuttuminen sitä ympäröivän alueen maankäytön ja yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavan tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi on kuitenkin joka tapauksessa todennäköisin vaihtoehto ennemmin tai myöhemmin. Alueen lentomelu ylittää asumiselle asetetut melun ohjearvot. Vuonna 1976 valmistuneiden rivitalojen ääneneristävyys ei ole lento- ja liikennemelun kannalta riittävä. Rivitalojen piha-alueiden melun saaminen ohjearvoihin on käytännössä mahdotonta. Huomattava lentomelu alentaa asuinrivialojen arvoa, jolloin rakennusten merkittävä peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Kumoutuvan asemakaavan rivitalojen purkuosien ja materiaalien uudelleenkäyttö asemakaavamuutoksen mukaisessa teollisuus- ja varistorakennusten toteuttamisessa ei ole realistinen vaihtoehto. Asemakaavamuutos kuitenkin edellyttää, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiili-neutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa. Asemakaavamuutos vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Asemakaavamuutos velvoittaa toteuttamaan latauspistevalmiuden kaikkiin autopaikkoihin, joista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Velvoite on tiukempi kuin mitä laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä edellyttää. Vaatimus hillitsee liikenteestä aiheutuvien päästöjen kasvua logistiikkakäyttöön muuttuvalla alueella. Liikenteen päästöjen kasvua hillitään myös edellyttämällä laadukkaasta polkupyöräpysäköintiä sekä vaatimuksella järjestää rakennuksesta luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Kaavamuutosalueella edellytetään vihertehokkuuden tavoitteluvun 0,6 saavuttamista, mikä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä siinä määrin kuin se logistiikkakiinteistöllä voi olla mahdollista. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot. Valtaosa kaavamuutosalueen nykyisestä puustosta joudutaan kaatamaan, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa.

Asemakaavamuutos mahdollistaa jo rakennetun ja nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentamisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavamuutos ei poista, muuta eikä lisää alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet asemakaavamuutoksen. Se perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n viitesuunnitelmaan.

Suomen Pankki sekä konsultit:

Suomen Pankki:

Varte Oy:

Paavo Perttu

Mikko Sirviö

Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:		Tommi Tuokkola
WSP Finland Oy:		Juho Kero
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs.
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Vuokko Rova	suunn.tekn.koordinaattori
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Kiint.hall./asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 8. päivänä huhtikuuta 2025

Jukka Köykkä	Merja Häsänen
kaavasuunnittelija	aluearkkitehti, vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	17.3.2025
Kaavan nimi	002567 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002567
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5542	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5542

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

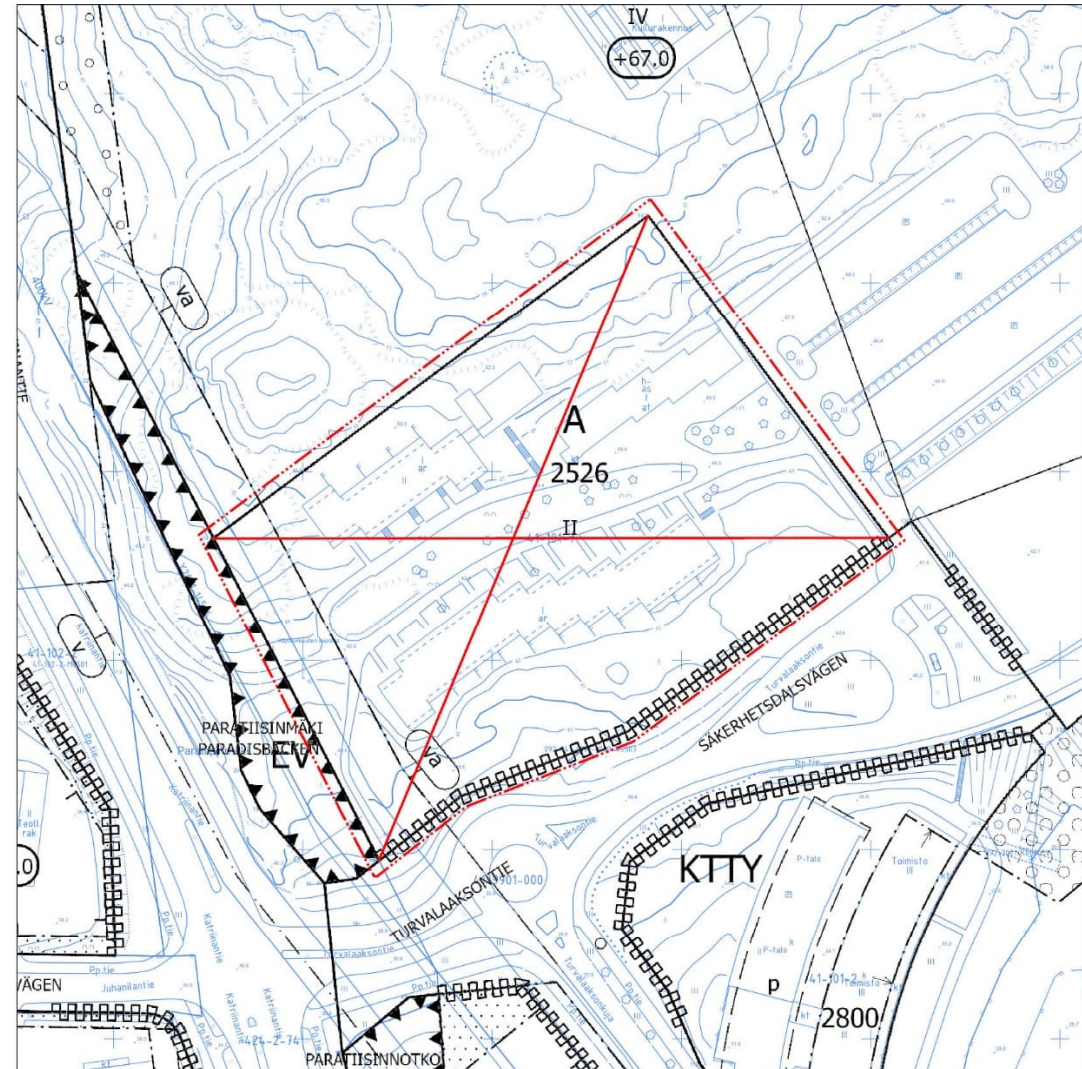
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5542	100,00	7000	0,45	0,0000	4474
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

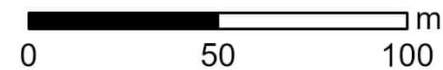
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5542	100,00	7000	0,45	0,0000	4474
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
A	0,0000	0,0	0		-1,5542	-2526
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
TKT	1,5542	100,0	7000	0,45	1,5542	7000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:2000

POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002567	Päiväys Datum 8.4.2025
Vantaan kaupunki TURVALAAKSONTIE 1 Kaupunginosa 41, Viinikkala Asemakaavamuutos Osa korttelia 41101. 1:2000	 Vanda stad SÄKERHETSDALSVÄGEN 1 Stadsdel 41, Vinikby Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 41101. 1:2000
— · — · — · — TKT ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue. Yleistä Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 7 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi. Muuntamon voi sijoittaa istutettavalle alueelle. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoestelden korkeusrajoituspintoja. Voimajohtoalueelle (va) sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskiliinjan kummallekin puolelle. Johtoauea ulottuu 18 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskiliinjan kummallekin puolelle. Johtoauealla kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Turvalaaksontien suunnasta.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader. Allmänt I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-, kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa. Högst 7 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsämålet. Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området. Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. I kvartersområdet ska det i närheten av in- och utfarten reserveras utrymme för en transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan. Transformatorn kan placeras i området som ska planteras. Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertak. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningssytor för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde (va) ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Ledningsgatan ligger på 18 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Växtligheten i ledningsgatan ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter. Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Säkerhetsdalsvägen ska tas i beaktande.

Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamislupaan yhteydessä osoitettava pilhasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energia- tehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälki- laskelma.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamislupaan yhteydessä.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivi- louhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Melu ja ilmanlaatu

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kokoonmistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot ja liiketilat	1 ap / 70 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap / 150 k-m ²
Varastot ja muut	1 ap / 250 k-m ²

Kaikkiin autopaikkoihin tulee toteuttaa latauspistevalmius. Paikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopiuihin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soppummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitets- kalkyl.

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livcykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomtens och visa strävan mot klimatneutralitet. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, långlivade och lätta att underhålla samt återvinningsbara. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomtens och i fyllningar och kullar på gården.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanslagningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Solpaneler, reklamanslagningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas på tomtens. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Buller och luftkvalitet

Ljudnivåskillnaden ΔLA i kontors- och affärslokalers ytterhöjdet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Ljudnivåskillnaden ΔLA i samlingslokalers ytterhöjdet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 38 dB.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Kontor och affärslokaler	1 bp / 70 m ² -vy
Produktionslokaler	1bp / 150 m ² -vy
Lager och övrigt	1 bp / 250 m ² -vy

Alla bilplatser ska förses med beredskap för laddnings- punkter. Minst 5 % av platserna ska utrustas med omedelbart tillgängliga laddningspunkter för elbilar.

Minst 20 cykelplatser ska byggas.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykel- platserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Vaara-alue.	Faroområde.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering		Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
{Allekirjoitus aluearkkitehti}		{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Allekirjoitettu sähköisesti

Tuloskortti

Päivämäärä 5.8.2024

Osoite ja kaupunginosa
Kaavan numero ja kortteli

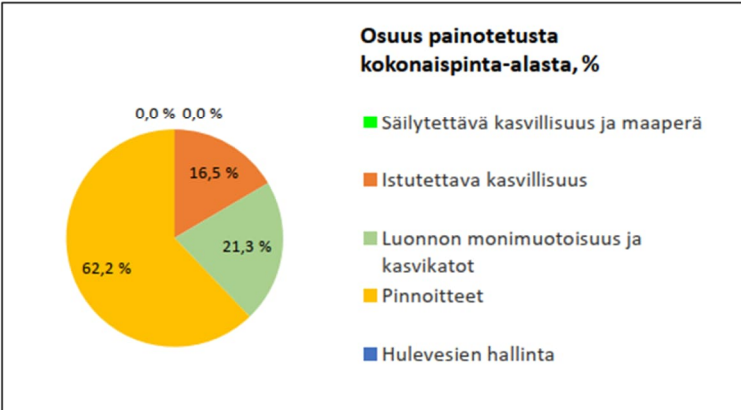
Turvalaaksontie 1, Viinikkala
002567 _Turvalaaksontie 1 /41101 TKT

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

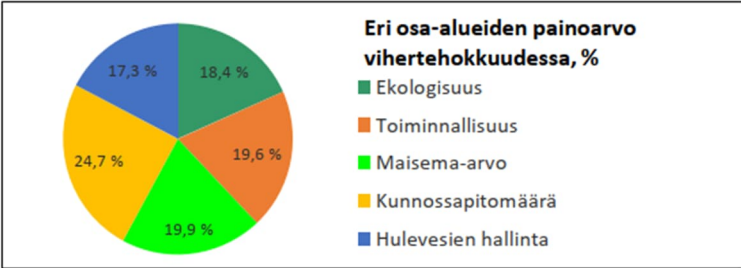
Viher- tehokkuus	0,6	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,6	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
		Istutettava kasvillisuus	3	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
		Yhteensä	8	36

Hulevesimäärä m ³	
84,1	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
84,1	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	84,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
34 %	



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

- KAAVAVAIHE
- RAKENNUSLUPAVAIHE



Turvalaaksontie 1:n liikenteellinen toimivuustarkastelu



Tarkastelussa Turvalaaksontie 1:n uuden maankäytön vaikutukset alueen liikennemääriin ja liittymien iltahuipputunnin liikenteelliseen toimivuuteen

Liikennemäärien lähtötietoina liikennelaskennat ja Kehä III:n ramppien ilmaisintiedot

- Simuloitu Vissim-mikrosimulointiohjelmalla
- Huomioitu kävely- ja pyöräilyliikenteen vaikutus
- Tuloksissa kymmenen simulointiajon keskiarvo

28.8.2024

- Liikennelaskentatiedot Katriinantien, Turvalaaksontien, Juhanilantien ja Turvalaaksonkujan liittymistä iltahuipputunnilta 20.11.2018

- Merkittävä raskaan liikenteen osuus: Turvalaakson tien liittymän kohdalla Katriinantien ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen raskasta liikennettä on noin 25 % kokonaisliikennemäärästä
- Ilmaisintiedot Kehä III:n rampeilta syyskuulta 2021
 - Simulointimallissa on käytetty ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvoa (ke-pe 22.–24.9.2021)
 - Ei tietoja raskaan liikenteen osuuksista
- Lisäksi vertailutietona ilmaisintiedot elokuulta 2024
 - Uusimpia elokuun liikennemääriä on verrattu toimivuustarkastelun tuloksiin. Ei simuloitu, koska liikennemäärät ovat muita lähtötietoja pienempiä.

- Liikennelaskennan ja ilmaisimien liikennemäärätiedot vuosilta 2018 ja 2021 on yhdistetty lähtö- ja määräpaikkamatriiseiksi; liittymävälien ja yksittäisten liikennevirtojen määrissä on käytetty suurimpia lähtötietojen vertailulukuja

- Liikennemäärätiedot sisältävät Turvalaaksonkujan maankäyttösuunnitelmien (Liikerakennus ja Avialogis) laskennallisen liikennetuotoksen
- Turvalaaksontie 1:n kaavamuuotosalueen liikennetuotos on kuvassa punaisella merkittynä liittymäväleittäin, kaavamuuotosalueen lisäliikennettä yhteensä **16** saapuvaa ja **35** poistuvaa ajoneuvoa
- Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksontien uuden maankäytön liikennetuotoksen suuntajakouma (saapuvat ja poistuvat) on arvioitu seuraavasti:
 - 15 % Katriinantie, pohjoisesta / pohjoiseen
 - 5 % Tuupakantie, etelästä / etelään
 - 40 % Kehä III, lännestä / länteen
 - 40 % Kehä III, idästä / itään



Turvalaakson uuden maankäytön liikennetuotosluvut Turvalaaksontie 1:n logistiikka-alue

Logistiikka-alue (yhteensä 7 000 k-m²)

- Kuljetusliikkeen keskikokoinen terminaali
- Kerrosalasta 5 500 k-m² logistiikkatoimintoja (tuotanto- ja varastotilaa), minkä lisäksi 1 500 k-m² toimisto- ja liiketiloja
- Luonnoksessa yhteensä 58 autopaikkaa ja 20 pyöräpaikkaa
- Liikennetuotos on laskettu kerrosneliöiden sekä viereisten esimerkkilukujen mukaan, käytetty iltahuipputunnin kertoimia
- Yksi käynti sisältää saapuvan ja poistuvan matkan

Logistiikkatoiminnot (5 500 k-m²)

- Iltahuipputunnilla 9 saapuvaa ja 9 poistuvaa kuorma-autoa
 - Vuorokaudessa 130 kuorma-autokäyntiä * huipputuntikerroin 7,2 % = 9
- Iltahuipputunnilla 6 saapuvaa ja 6 poistuvaa paketti-/henkilöautoa
 - Vuorokaudessa 30 pakettiautokäyntiä * huipputuntikerroin 7,2 % = 2
 - 1 henkilöliikenteen kävijä * 5 500 k-m² * huipputuntikerroin 7,2 % = 1 * 55 * 7,2 % = 4

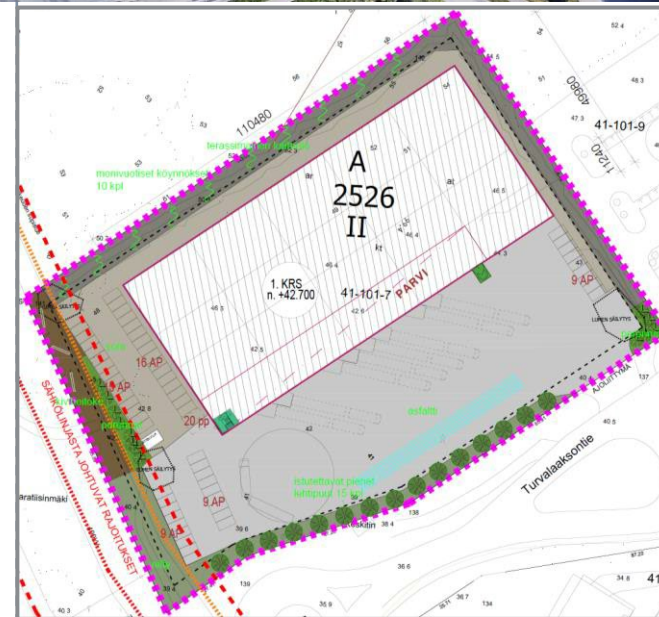
Toimisto- ja liiketilat (1 500 k-m²)

- Arviolta 10 kävijää / 100 k-m²; henkilöautojen keskimääräinen kuormitusaste työmatkoilla 1,11 henkilöä; henkilöauton kulkutapaosuus 63 %
- Vuorokausiliikenne: 10 * 15 / 1,11 * 63 % = 85 henkilöautoa
- Iltahuipputunnin aikana (klo 16–17) saapuu 1,4 % ja poistuu 23,3 % vuorokausiliikenteestä

- Iltahuipputunnilla 1 saapuvaa ja 20 poistuvaa henkilöautoa



Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy



- Laskelmassa 58 autopaikasta tyhjenee iltahuipputunnin aikana 34 % (20 ap); vrt. lähdeaineiston tiedot, joiden mukaan keskimäärin 24 % työpysäköinnin paikoista tyhjenee iltahuipputunnin aikana

Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (2008)

Tavara- ja liikenneterminaalit

Tavara- ja liikenneterminaalien kävijämäärät on määritetty pääosin kokonaiskävijämäärinä. Kukin kävijä tekee alueelle kaksi matkaa – yhden saapuvan matkan ja yhden poistuvan matkan. Matkatuotokset on esitetty taulukossa 4.26.

Taulukko 4.26. Tavaraterminaalien matkatuotokset arkisin.

terminaalin tyyppi	henkilöliikenne	tavaraliikenne	
	kävijää/100 kerrosneliometriä	kuorma-autokäyntejä/toimipaikka	pakettiautokäyntejä/toimipaikka
varasto	1,8–2,5	10–20	10–30
tavara-terminaali tai jakelukeskus	0,6–1,8	100–250	20–80

Esimerkkejä erilaisten tavara- ja jakeluterminaalien matkatuotoksista:

Kuljetusliikkeen iso terminaali

- 90 pakettiautolla ja 280 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa

Kuljetusliikkeen keskikokoinen terminaali

- 30 pakettiautolla ja 130 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa

Elintarvikeketjun iso jakeluterminaali

- 100 nouto- tai jakelukäyntiä vuorokaudessa

Postin alueellinen jakeluterminaali

- 50 pakettiautolla ja 230 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa.

Tavarankuljetuksia tehdään tavaraterminaaleissa ja jakelukeskuksissa ympäri vuorokauden. Taulukossa 4.27 on esitetty tavaraterminaalien huipputuntikertoimia ja taulukossa 4.28 keskimääräisiä aikavaihtelukertoimia.

Taulukko 4.27. Tavaraterminaalien huipputuntikertoimet.

ajankohta	osuus koko vuorokauden matkoista
aamuhuipputunti klo 7–8	4,9 %
iltahuipputunti klo 16–17	7,2 %

Turvalaakson uuden maankäytön liikennetuotosluvut Turvalaaksonkujan logistiikka-alue ja ravintola / liikerakennus

Logistiikka-alue (40 000 k-m²)

- Rakennuksessa 4–5 toimipaikkaa
- Liikennetuotos on laskettu kerrosneliöiden sekä viereisten esimerkkilukujen mukaan, käytetty iltahuipputunnin kertoimia
- Yksi käynti sisältää saapuvan ja poistuvan matkan
- Iltahuipputunnilla **20** saapuvaa ja **20** poistuvaa kuorma-autoa
 - Vuorokaudessa 280 kuorma-autokäyntiä * huipputuntikerroin 7,2 % = 20
- Iltahuipputunnilla yhteensä **35** saapuvaa ja **35** poistuvaa paketti-/henkilöautoa
 - Vuorokaudessa 90 pakettiautokäyntiä * huipputuntikerroin 7,2 % = 6
 - 1 henkilöliikenteen kävijä * 40 000 k-m² * huipputuntikerroin 7,2 % = 1 * 400 * 7,2 % = 29

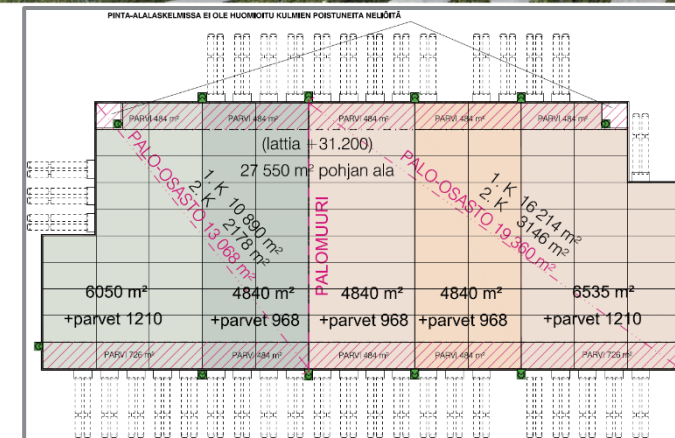
Ravintola / liikerakennus (2000 k-m², 196 autopaikkaa)

- Iltahuipputunnilla **40** saapuvaa ja **40** poistuvaa henkilöautoa
 - 2 kävijää * arviolta 200 asiakaspaikkaa /vrk, 10 % vuorokausliikenteestä = 40 käyntiä iltahuipputunnilla

LHTE: Kaupunkiympäristölaatu 08.04.2025 / 10 s



Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy



Ravintola- ja majoituspalvelut

Taulukossa 4.58 on esitetty ravintola- ja majoituspalvelujen tyypillisiä matkatuotoslukuja. Ravintolapalvelujen tilantarve vaihtelee huomattavasti erilaisissa yksiköissä ja myös kävijämäärien vaihtelut ovat huomattavia. Hotelleissa kerrosalaa vaaditaan tyypillisesti 70–80 m² yhtä hotellihuonetta kohti.

Taulukko 4.58. Ravintola- ja majoituspalvelujen keskimääräisiä matkatuotoslukuja (kävijää/vrk).

vapaa-ajan toiminto	kävijöiden määrä vuorokaudessa	
ravintola	1,3–4,5	/asiakaspaikka
hotelli	4–22	/100 kerros-m ²
kylpylähotelli	300–650	/kylpylähotelli
leirintäalue	40–300	/leirintäalue

Tavara- ja liikenneterminaalit

Tavara- ja liikenneterminaalien kävijämäärät on määritetty pääosin kokonaiskävijämäärinä. Kukin kävijä tekee alueelle kaksi matkaa – yhden saapuvan matkan ja yhden poistuvan matkan. Matkatuotokset on esitetty taulukossa 4.26.

Taulukko 4.26. Tavaraterminaalien matkatuotokset arkisin.

terminaalin tyyppi	henkilöliikenne	tavaraliikenne	
	kävijää/100 kerrosneliometriä	kuorma-autokäyntejä/toimipaikka	pakettiautokäyntejä/toimipaikka
varasto	1,8–2,5	10–20	10–30
tavara-terminaali tai jakelukeskus	0,6–1,8	100–250	20–80

Esimerkkejä erilaisten tavara- ja jakeluterminaalien matkatuotoksista:

Kuljetusliikkeen iso terminaali

- 90 pakettiautolla ja 280 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa

Kuljetusliikkeen keskikokoinen terminaali

- 30 pakettiautolla ja 130 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa

Elintarvikeketjun iso jakeluterminaali

- 100 nouto- tai jakelukäyntiä vuorokaudessa

Postin alueellinen jakeluterminaali

- 50 pakettiautolla ja 230 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa.

Tavarankuljetuksia tehdään tavaraterminaaleissa ja jakelukeskuksissa ympäri vuorokauden. Taulukossa 4.27 on esitetty tavaraterminaalien huipputuntikertoimia ja taulukossa 4.28 keskimääräisiä aikavaihtelukertoimia.

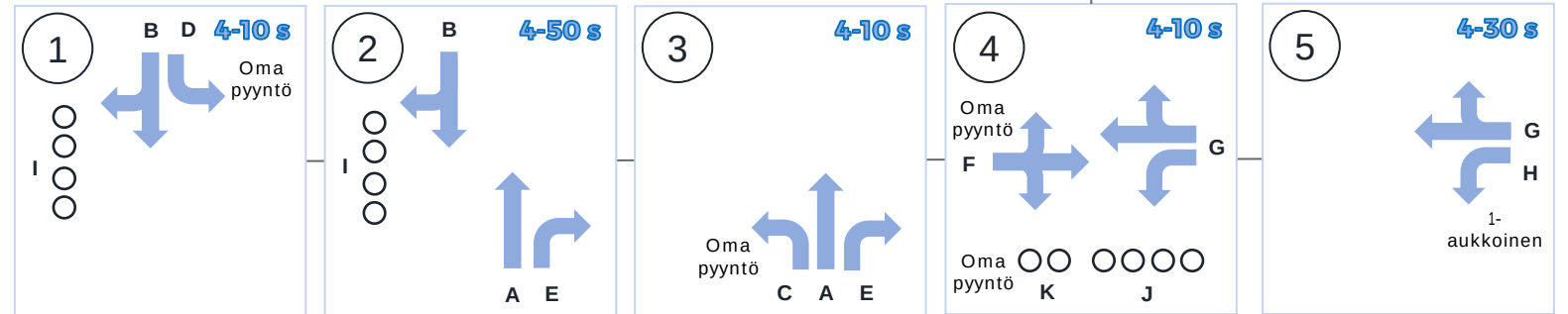
Taulukko 4.27. Tavaraterminaalien huipputuntikertoimet.

ajankohta	osuus koko vuorokauden matkoista
aamuhuipputunti klo 7–8	4,9 %
iltahuipputunti klo 16–17	7,2 %

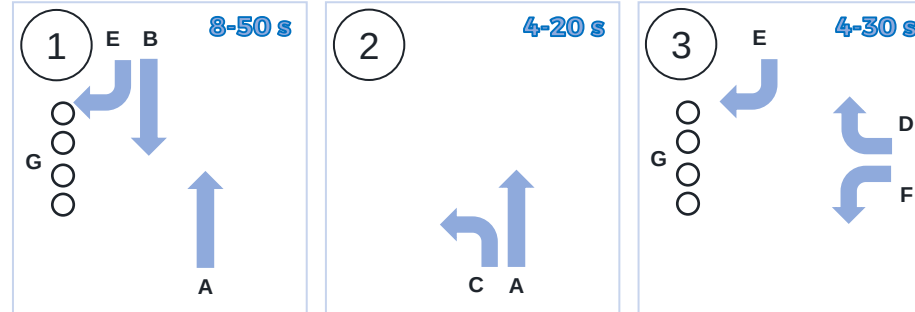
Katriinantien valo-ohjelmat

- Turvalaaksontien kohdalle on lisätty suunnitelmien mukainen valo-ohjaus
- Valoliittymissä yhteenkytkentä ja 80 sekunnin kiertoaika
- Iltahuipputunnin valo-ohjelmassa vihreä aalto etelästä pohjoiseen

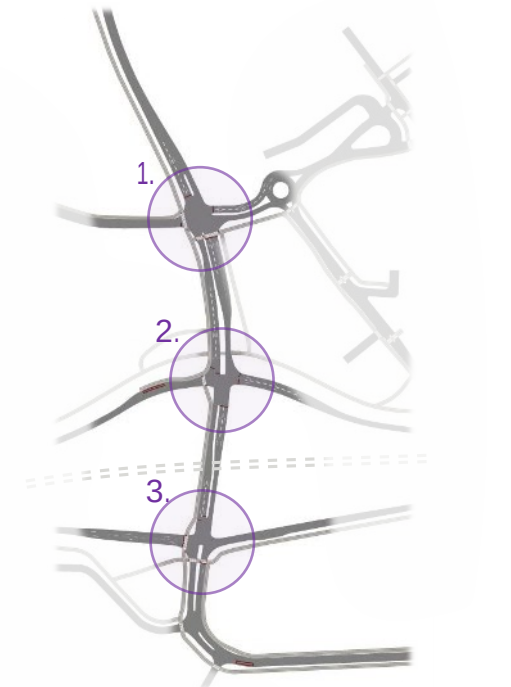
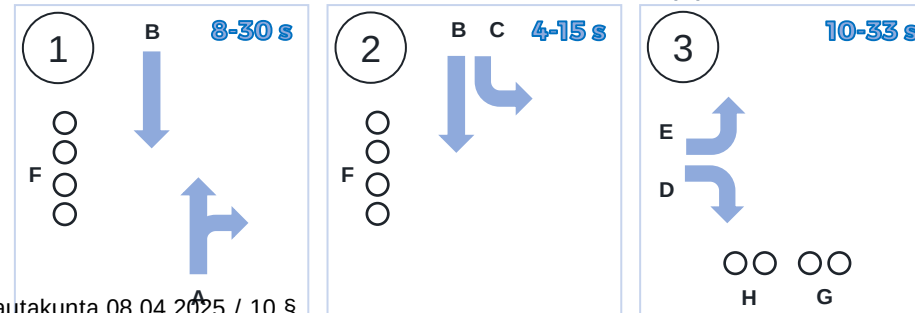
1. Katriinantie – Turvalaaksontie – Juhanilantie



2. Katriinantie – Kehä III – pohjoinen ramppi



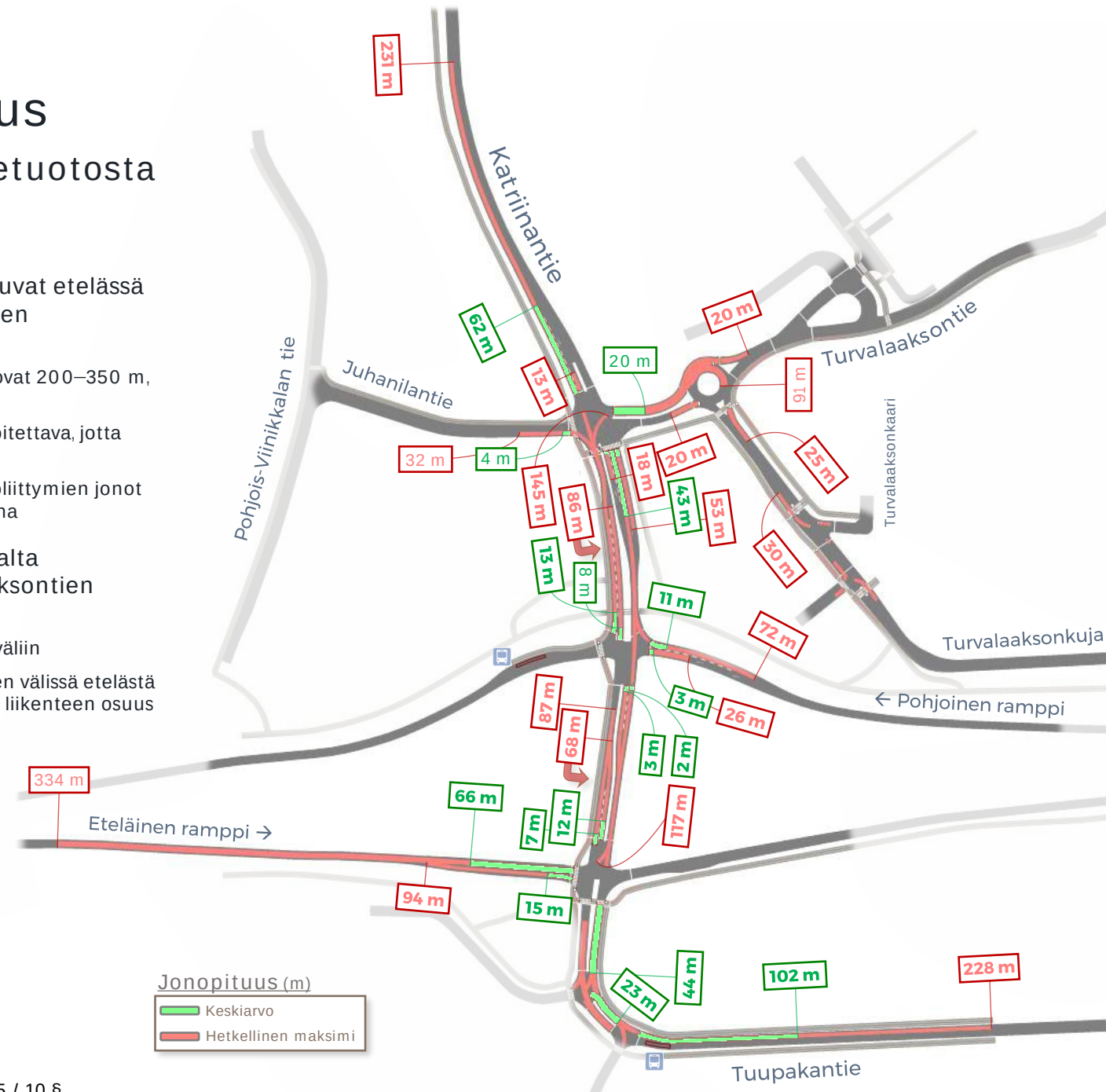
3. Katriinantie – Kehä III – eteläinen ramppi



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta Jonopituudet

- Huomattavimmat säännölliset jonot muodostuvat etelässä lännen tulosuunnan rampille sekä Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tulosuuntien hetkelliset maksimijonopituudet ovat 200–350 m, keskimääräinen jonopituus 50–100 m
 - Tuupakantien tulosuunnalla vihreän aikaa on rajoitettava, jotta rampin tulosuunnan välityskyky on riittävä
 - Tuupakantien tulosuuntaa lukuun ottamatta valoliittymien jonot purkautuvat pääosin yhden vihreän vaiheen aikana
- Katriinantie jonoutuu hetkittäin pitkältä matkalta ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen Turvalaaksontien liittymän kohdalla
 - Jonon häntä yltää hetkellisesti ramppiliittymien väliin
 - Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ramppien välissä etelästä pohjoiseen noin 950 ajoneuvoa tunnissa; raskaan liikenteen osuus noin 25 %
- Etelästä pohjoiseen saadaan muodostettua valojen yhteenkytkennällä tasaisesti etenevä ruuhkasuunnan liikennevirta, jonka pysähtymisen tarve on vähäinen
- Länneä rampilta kääntyvästä liikennevirrasta loppuosa pysähtyy Turvalaaksontien valoihin
- Liikenteen välityskyky on kaikilla tulosuunnilla riittävä

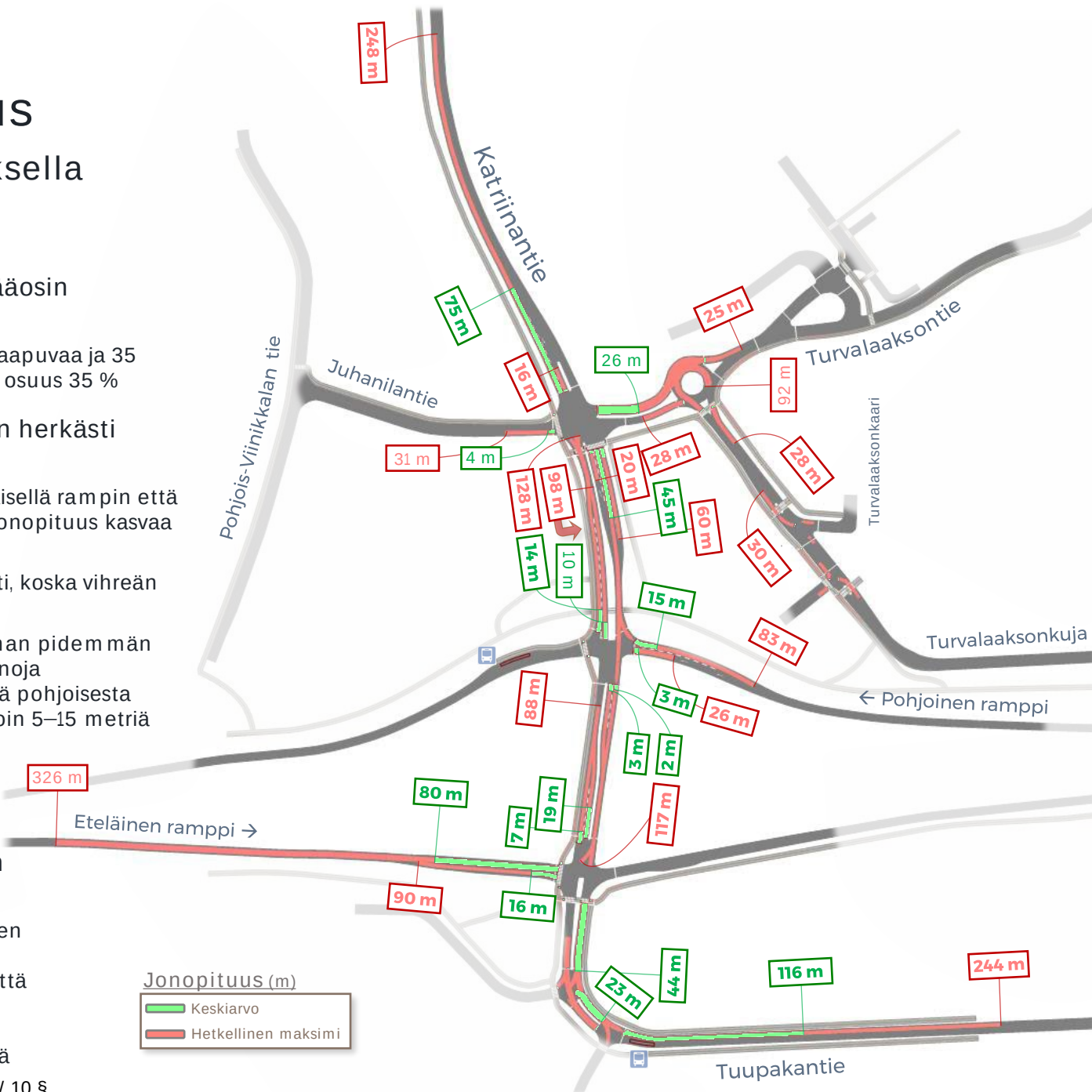


Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella

Jonopituudet

- Turvalaaksontie 1:n liikennetuotos kulkee pääosin ruuhkasuuntaa vastaan
 - Turvalaaksontie 1:n lisäliikenteenä 16 tontille saapuvaa ja 35 sieltä poistuvaa ajoneuvoa; raskaan liikenteen osuus 35 %
- Lisäliikenne vaikuttaa jonopituuksissa eniten herkästi ruuhkautuviin lännen ja etelän tulosuuntiin
 - Jonot ovat entistä säännöllisempiä; sekä eteläisellä rampin että Tuupakantien tulosuunnilla keskimääräinen jonopituus kasvaa 14 metriä
 - Maksimijonopituudet eivät kasva merkittävästi, koska vihreän aikaa on riittävästi jonon purkuun
 - Katriinantien etelän tulosuunta tarvitsee hieman pidemmän vihreän ajan, mikä pidentää keskimääräisiä jonoja Turvalaaksontien pohjoisen tulosuunnalla sekä pohjoisesta vasemmalle Kehä III:lle kääntyvien kaistalla noin 5–15 metriä
- Turvalaaksontien tulosuunnalla keskimääräinen jonopituus kasvaa 20 metristä 26 metriin; lisäliikenne ei kasvata merkittävästi Turvalaaksontien sivusuunnan tai kiertoliittymän jonoutumista
 - Turvalaaksontien melko vähäinen jonopituuden kasvu mahdollistaa tarvittaessa vihreän ajan jakamisen Katriinantien pääsuunnalle siten, että pohjoisen rampin ja Turvalaaksontien liittymäväli ei jonoudu koko matkalta, mikä helpottaa rampilta idästä oikealle kääntymistä



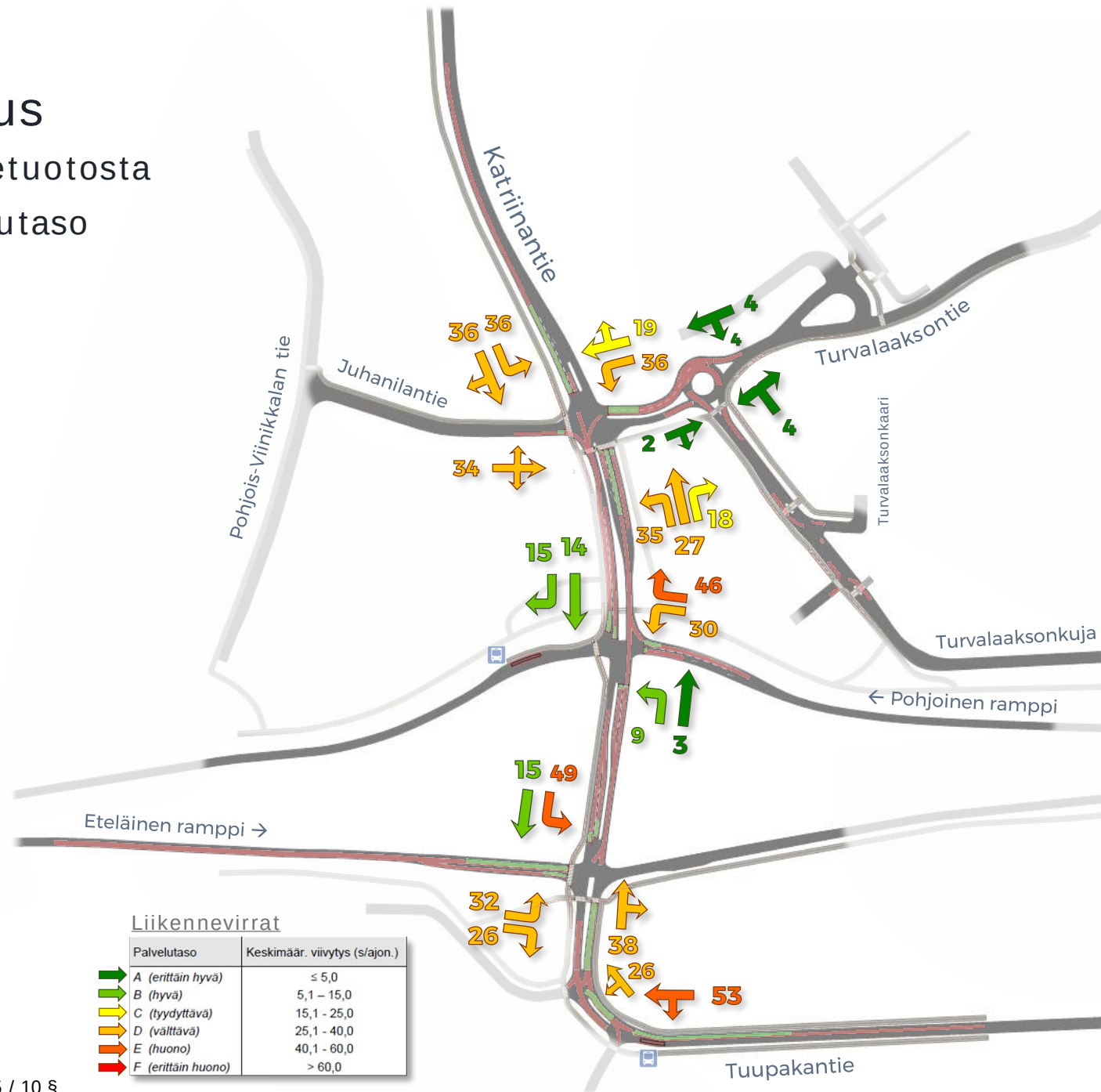
Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Ilman Turvalaaksontie 1:n liikennetuotosta

Keskimääräinen viivytys ja palvelutaso

- Liikenteen palvelutaso on iltahuipputunnilla kaikilla tulosuunnilla pääosin välttävä; alueen keskiosassa valojen yhteenkytkentä estää pysähdyksiä sekä parantaa liikennevirtojen sujuvuutta liittymien väleillä
 - Keskimääräinen viivytys on ramppien tulosuunnilla ja Katriinantien pohjoisen ja etelän tulosuunnilla on 25–50 sekuntia
 - Liittymävälin jonoutuminen hidastaa pohjoiselta rampilta oikealle kääntymistä
 - Muilla liittymäväleillä keskimääräinen viivytys on 3–25 sekuntia
- Merkittävin viivytys on etelässä Tuupakantien tulosuunnalla
 - Etelän ramppiliittymän vihreän aikaa on jaettava lännen ja etelän vilkasliikenteisten tulosuuntien välillä, koska rampin liikennemäärä on etelän tulosuuntaa suurempi ja sen toimivuuden varmistaminen on tärkeää, merkittävin viivytys kohdistuu Tuupakantien tulosuunnalle
 - Tuupakantien välityskyky on lähellä ylärajaa mutta ei ylitä

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 08.04.2025 / 10 §



Iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus

Turvalaaksontie 1:n liikennetuotoksella

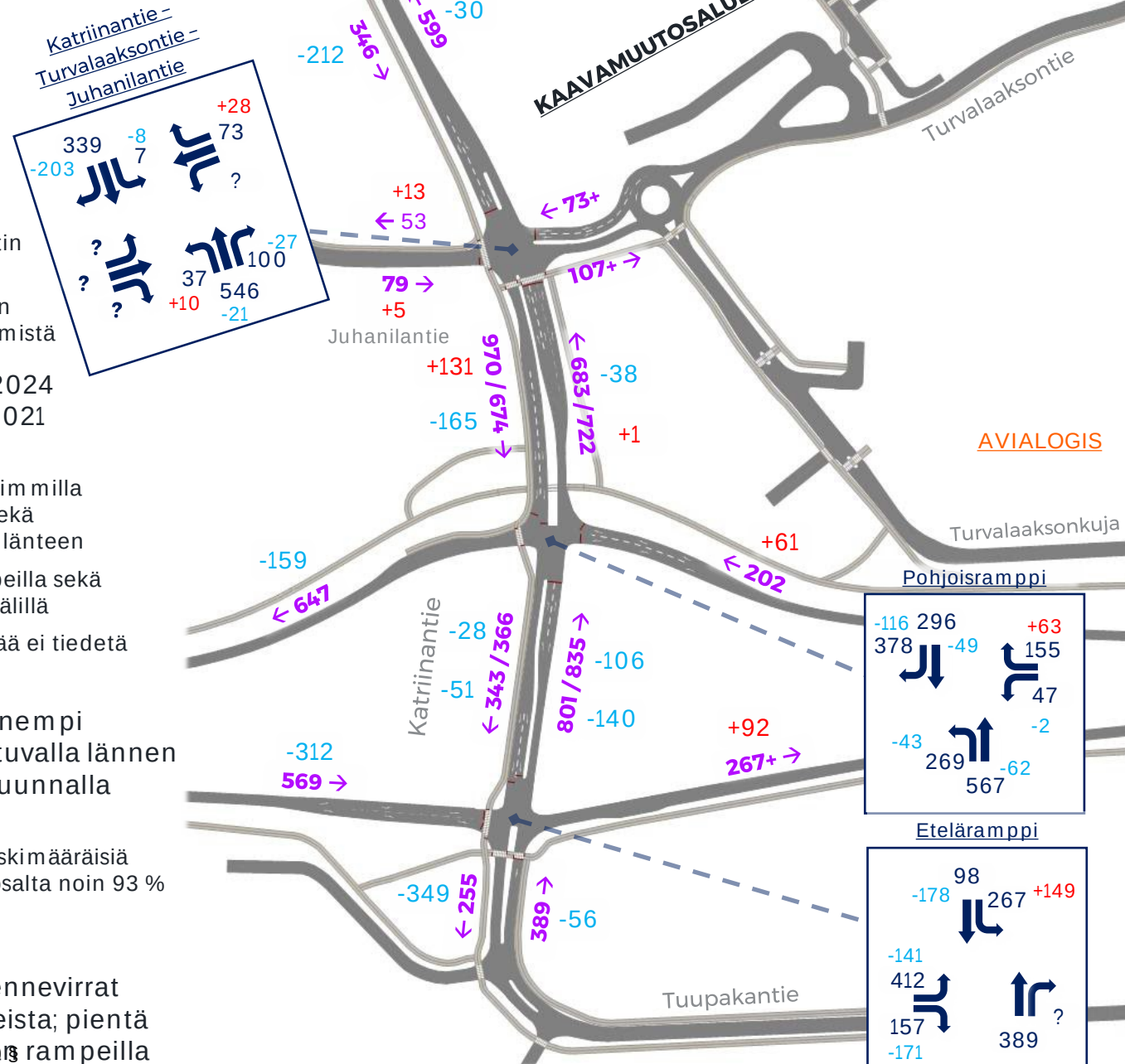
Keskimääräinen viivytys ja palvelutaso

- Turvalaaksontie 1:n lisäliikenne kasvattaa hieman keskimääräisiä viivytyksiä
- Suurin vaikutus on etelässä Tuupakantien tulosuunnalla, jossa keskimääräinen viivytys liittymäväleillä kasvaa 1–5 sekuntia
- Eteläisellä rampilla ja Katriinantien ruuhkasuunnalla vaikutus on pieni, koska vihreän aikaa on tulosuunnalla riittävästi; liikenteen keskimääräinen viivytys kasvaa 1 sekunnin verran
- Sivusuunnilla suurin viivytyksen kasvu on suurim millaan Katriinantieltä pohjoisesta itään kääntyvillä 14 sekuntia ja idästä pohjoiseen kääntyvillä 9 sekuntia
 - Syinä ruuhkasuunnan tarvitsema pitkä vihreän aika sekä pohjoisrampin pohjoispuolella koko liittymävalin entistä säännöllisempi jonoutuminen
- Lisäliikenne ei pidennä keskimääräisiä viivytyksiä Turvalaaksontien tulosuunnalla tai Turvalaaksontien pohjoispuolella; eteläpuolella ruuhkan vastasuunnan viivytys kasvaa suoraan kulkevilla 1–3 sekuntia
- Valojen yhteenkytkentä toimii hyvin myös lisäliikenteellä

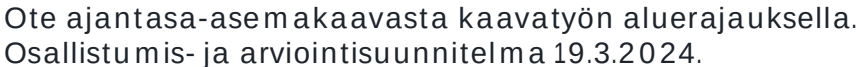


Liikennemäärätietojen päivitys: iltahuipputunti 2024

- Simuloitujen liikennemäärien vertailutietona uusimmat laskentatiedot elokuulta 2024
 - Lähteenä ilmaisintietojen kolmen arkipäivän keskiarvo tiistain ja torstain välisiltä iltahuipputunneilta 20.–22.8.2024 klo 15:15–16:15
 - Liikennemäärätietoihin sisältyvät Avialogisin tontin uudet logistiikkatoiminnot Turvalaaksonkujalla
 - Kuvassa muutokset simuloituihin liikennemääriin nähden; liittymäväleillä tiedot molemmista liittymistä
- Alueen kokonaisliikennemäärä on elokuussa 2024 huomattavasti marraskuun 2018 ja syyskuun 2021 liikennemäärätietoja pienempi
 - Merkittävin liikenteen väheneminen on ruuhkaisimmilla osuuksilla: etelärampilla lännen tulosuunnassa sekä Katriinantieellä etelästä pohjoiseen ja pohjoisesta länteen
 - Liikennemäärä on pienentynyt länsipuolen rampeilla sekä kasvanut itäpuolen rampeilla pohjoisen ja idän välillä
 - Turvalaaksontieltä vasemmalle kääntyvien määrää ei tiedetä tarkasti
- Liikennemäärä on vuoden 2024 elokuussa pienempi erityisesti simuloinneissa herkimmin ruuhkautuvalla lännen tulosuunnan rampilla sekä iltapäivän ruuhkasuunnalla etelästä pohjoiseen
 - Elokuun liikennemäärät ovat yleisesti vuoden keskimääräisiä liikennemääriä pienempiä, työmatkaliikenteen osalta noin 93 % vuoden keskiarvosta, mikä tulee ottaa huomioon liikennemäärätietoja vertailtaessa
- Liikennemäärätietojen perusteella alueen liikennevirrat eivät ole kasvaneet vuoden 2018 ja 2021 tilanteista; pientä kasvua on havaittavissa pohjois- ja idän välillä sekä rampeilla



- 11





11 § Värитеhtaan alueen kaavarunko 062900, 62. Jokiniemi, 64. Kuninkaala, Värитеhtaan alue / SP

VD/6502/10.02.04.00/2021

SP/MYL/TKO/VIK/MT/KKI/TKO/SSO/EK

Värитеhtaan alueen kaavarunko viitoittaa aluekokonaisuuden kehitystä pitkällä aikavälillä.

Kaavarungon alue asemakaavoitetaan ja toteutetaan vaiheittain. Kaavarunkoluonnos mahdollistaa arviolta 3500–4500 asukkaan ja 2500–3000 työpaikan sijoittumisen alueelle. Yleiset alueet sisältävä aluetehokkuus nousee 0,6–0,7:ään. Aluetta kehitetään monipuolisesti kestäväksi, korkealaatuiseksi asuin-, työpaikka- ja virkistysympäristöksi, joka on vanhaa ja uutta yhdistelevä moderni keskusta-alue. Nykyistä paremmin ympäristöönsä kytkeytyvä kestävä liikunnan alue ja fyysisesti sekä toiminnallisesti värikkäät kaupunkikorttelit sijoittuvat lomittain vihreän puistokaupungin kanssa.

Kaavarunko koskee Tikkurilan suuralueen kaupunginosaa 64. Kuninkaala, ja vähäisiä osia kaupunginosaa 62. Jokiniemi.

Alue sijaitsee Kuninkaan kaupunginosassa n:o 64 ja osittain Jokiniemen kaupunginosassa nro 62, pääradan itäpuolella, noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan rautatieasemalta etelään. Alue rajautuu etelässä Taostiehen, Kuninkaalantiehen, Markusaksenpuistoon sekä Heidehofintiehen. Idässä alue rajautuu Jokiniemenkatuun sekä Keravanjokeen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen. Lännessä alue rajautuu Päärataan.

Maanomistus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40 ha. Maanomistus on noin puoliksi PPG-Tikkurila Oyj:n (20,7 ha) ja Vantaan kaupungin.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavarungon valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Arkkitehtitoimisto Noan Oy työryhmineen sekä Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen sekä DEAS Asset Management.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin (A/TP) asumisen ja työpaikkojen aluetta ja alue varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Heureka parkkialue, C, on kaupunkikeskustan aluetta, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. C-alueen länsireunalla on ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Alueen koillisosassa on kestävä kasvun vyöhykkeen alue, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjaan. Alueen ytimen VL on lähivirkistysaluetta. VL-alueella sijaitsee myös viljelypalstamerkintä sekä merkintä ohjeelliselle ulkoilureitille. Virkistysalueyhteydet osoittavat vehreiden yhteyksien tarvetta rakennettavien alueiden läpi. Keravanjoen reuna-alueet on merkitty joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeeksi. Yleiskaavan sinivalkoraitainen merkintä on symboli, joka tarkoittaa joen rannan virkistyskäytön kehittämistä laajemminkin kuin pelkästään merkinnän alle jäävällä alueella. Joen varrelle on merkitty myös ekologinen runkoyhteys sekä merkintä ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö”. Alueen keskikohdilla sijaitsee ”kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema”, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on



suojeltava. Yleiskaavan oikeusvaikutteisella liitekartalla annetaan tarkempia määräyksiä kulttuurihistoriallisen ympäristötyypin mukaan.

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa yhteensä kuusi asemakaavaa tai asemakaavamuutosta.

1. Alueen ensimmäinen asemakaava ”640600 Kuninkaala 2 ” on vuodelta 1980. Asemakaava koskee korttelia 64105, joka on merkitty A 9, asuntorakentamisen korttelialueeksi, jossa rakennusten on oltava harjakattoisia ja rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaalin tulee olla puuta. Asemakaava-alueeseen kuuluu myös Markusaksenpuisto, joka on asemakaavassa merkinnällä VP, puistoaluetta ja osa Taostien katualuetta.
2. Alueen ensimmäinen asemakaavamuutos on 1986 voimaan tullut Kuninkaan asemakaavamuutos nro 000479, jossa kortteli 64150 kortteli AO/s on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristöä säilytetään. Muutosalueella sijaitsee Påkaksenpuisto VP, yleinen pysäköintialue LP sekä Kuninkaanranta niminen VP-puistoalue rajautuen Keravanjoen W-vesialueeseen.
3. Alueella sijaitsee myös toinen vuonna 1985 vahvistunut kaavamuutosalue 000484, jossa kortteli 64107 on merkitty TK teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, Påkaksenpuisto VP/s = puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, osa Kuninkaalantien katualuetta sekä VP, osa Värитеhtaanrantaa sekä W vesialuetta.
4. Vuonna 1988 vahvistunut asemakaavanmuutos nro 000686 on pääosin korttelin 64104 T2 teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja. Alueella sijaitsee myös AH3, huoltorakennusten korttelialue, jolla sijaitsee myös sr, suojeltavia rakennuksia.
5. Korttelin 64104 luoteisnurkassa on voimassa vuonna 1990 vahvistunut kaavamuutos nro 000621, jossa Y on yleisten rakennusten korttelialuetta.
6. Uusin alueen kaavamuutoksista on vuodelta 2006, Tikkurila / Kuninkaala 001888, jossa korttelin 61440 kaavamerkintä YY on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, Värитеhtaanrannan VP-aluetta sekä osa Kuninkaalantien katualuetta. Kaavamuutokseen kuuluu myös osa päärataa, joka on LR-rautatiealuetta. Rata-alueen ja YY-korttelin välissä kulkee pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, istutettava alueen osa sekä mah, alueen osa, jolle saa sijoittaa huoltoliikennettä ja teknistä huoltoa palvelevia maanalaisia tiloja. Korttelissa 64160 on merkitty LPA, autopaikkojen korttelialueeksi ja Pajametsän alue on VL-lähivirkistysaluetta.

Alueen asemakaavamuutokset tehdään vaiheittain yksi kerrallaan. Kaavarunko tukee asemakaavamuutostöitä. Työ on aloitettu 002494 Värитеhdas 1 -asemakaavamuutoksella, jota työstedään parhaillaan.

Tavoitteet työlle

Värитеhtaan alueen kaavarungon visiolauseet hahmottelevat toivottua tulevaisuutta. Monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö on myös vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen. Moderni keskusta-alue yhdistää uutta ja vanhaa. Värikkäät kaupunkikorttelit ovat sellaisia niin toiminnallisesti kuin fyysisesti. Alue on kestävän liikkumisen aluetta.

Kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021 hyväksytyt tavoitteet edeltävät ja avaavat visiolauseita. Tavoitteet on kuvattu viiden teeman sisällä. Kestävyys ja toteutettavuus -teeman mukaan ratkaisun tulee olla yhteisöllinen ja luoda vahvaa identiteettiä. Alueen tulee olla monipuolisesti kestävä, innovatiivinen ja taloudellisesti ja teknisesti perusteltu. Alue toteutuu vaiheittain. Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -teeman tavoitteena on tunnistettava ja arvokas alue, joka tuo esiin tärkeät



kaupunkitilat. Rakenne on vaihteleva ja liittyy harkitusti ympäristöönsä. Julkinen tila on monipuolista ja rakennustyyppit erilaisia. Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -teeman mukaan kaupunkiympäristö on monipuolinen, teollisen alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista. Julkiset palvelut sijoitetaan alueelle ja asuntovalikoima on monipuolinen ja laadukas. Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -teeman mukaan alue tukeutuu raideliikenteeseen, on kävelypainotteinen ja samalla mahdollistaa sujuvan autoliikenteen. Pysäköinti on pääosin laitoksissa, maantasossa huolto-, vieras- ja kadunvarsipysäköinti. Viheralueet ja hulevedet -teema kehittää runsaita virkistys- ja luonnonympäristöjä verkostona, toteuttaa tontit vihertehokkaasti ja suosii maanvaraisia pihvoja. Keravanjoki toimii ekologisena yhteytenä.

Uudet Suunnitteluperiaatteet tarkentavat ja täydentävät visiota ja sen tavoitteita. Alueen identiteettiä syvennetään jokirantaan, Fastbolen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen. Kontrastit ”rakennettu ja luonto” sekä ”uusi ja vanha” hyödynnetään suunnittelussa. Alue on kestävä niin ekologisesti kuin sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti. Rakennukset ovat innovatiivisia ja energiatehokkaita, edistävät kiertotaloutta, ovat vähäpäästöisiä ja sitovat hiiltä. Alue on ympärivuorokautinen, kaupunkikuva on keskustamainen. Rikas kattomaailma ja toiminnallinen ensimmäinen kerros elävöittävät aluetta. Alue on toiminnallisesti vaihteleva - asumista, työtä, palveluja ja virkistystä. Liikkuminen on kestävä; jatkuvat reitit kannustavat kävelemään ja pyöräilemään. Viherverkosto tukee liikkumisen reittejä. Merkittävä muutos on asfaltoidun pinnan muuttuminen osin kasvulliseksi maaksi yhteispihojen avulla. Maanvarainen pinta lisääntyy ja hulevettä hallitaan näytävästi.

Väritehtaan kehitys ulottuu yli vuoteen 2050 ja se toteutuu vaiheittain. Suunnitelma mahdollistaa 3500–4500 asukasta ja tavoittelee 2500–3000 työpaikkaa. Tavoitteena on yhteisöllinen, kestävä, innovatiivinen alue, joka on myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu.

Väritehtaan alueen kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta tukee alueen asemakaavamuutostöitä. Se hahmottelee alueen kokonaisuutena, johon pohjautuen kokonaisuutta voi suunnitella osissa vaiheittain.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli vireillä 16.6.-18.6.2021.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kappaletta. Alueen kehityksestä järjestettiin verkkokysely 10.12.2021-10.1.2022. Vastaajia oli 345.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 4.11.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Väritehtaan alueen kaavarungon tausta ja sisältö

Väritehtaan alueen kaavarunko pohjautuu kansainväliseen suunnittelukilpailuun, joka järjestettiin 3.1.-13.6.2022. Kilpailun voitti kaksi ryhmää ja ensimmäinen palkinto jaettiin. Voittajat olivat Arkkitehtitoimisto Noan Oy ja Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen. Kahdesta voittajatyöstä teetettiin yhdistelmä, joka on toiminut nyt esiteltävän kaavarungon pohjana. Kaupunki ohjasi yhdistelmätyötä. Suunnitelma on yleispiirteistetty kaavarunkotasolle kaupungin omana työnä.



Väritehtaan alueen kaavarunkoaineisto koostuu neljästä osasta. Väritehtaan alueen karttapakettiluonnoksesta, selostusluonnoksesta, OAS-mielipiteiden koonnista ja internet-kyselyn koonnista.

Karttapaketti sisältää visiolauseet tavoitteineen, Suunnitteluperiaatteet, kaksi karttaa ja karttamerkintöjen selitteet. Selostusluonnos sisältää suunnitelmaosan ja lähtötiedot.

Oas-vaiheen vuorovaikutuksen lisäksi työtä on vuorovaikutettu internet-kyselyllä (10.12.2021 – 10.1.2022), johon saatiin vastauksia 345 osallistujalta. Myös tämä koonti on osana liitemateriaalia OAS-koonnin ohella.

Sopimus

Asiaan liittyy kaupungin ja Tikkurila Oyj:n välinen yhteistyösopimus (KH 19.10.2020).

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 12.12.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Väritehtaan alueen kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja vs. teki esitykseen seuraavat korjaukset:

Korjataan esittelytekstistä virheellinen kadunnimi Jokiniementie oikeaan muotoon Jokiniemenkaduksi.

Kaavarunkoselostuksen sivulla 17 on asiavirhe. Korjataan yhtiön toimintojen sijoittumista koskeva kohta muotoon:

”Yhtiö jatkaa Väritehtaan alueella sijaitsevien toimitilojen kehittämistä ja laajempaa tuotantoverkostonsa optimointihanketta. Toimintojen uudelleensijoittamisesta ei ole päätöksiä ja tuotanto jatkuu normaalisti nykyisissä yksiköissä vaiheen III alueella.”

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Kaupunginhallitus 15.1.2024 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi 12.12.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Väritehtaan alueen kaavarunko,



- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kaavarunkoon tehdyt täydennykset

Kaupunginhallitus palautti Värитеhtaan kaavarunkoluonnoksen valmisteluun 15.1.2024 § 20.

Selostusluonnosta on täydennetty puuttuvilta osiltaan, lisäksi se on taitettu kaupungin julkaisupohjalle ja tekstin lomaan on lisätty kuvia. Karttapakettiluonnokseen on tehty muutamia pieniä tarkistuksia.

Karttapakettiluonnoksen tarkistukset ovat seuraavat:

- Kaavarungon suunnitteluperiaatteiden kohtia 4 ja 10 on tarkistettu.
- Tikkurilantien ja Värитеhtaan pohjoisosan välistä siltaa on siirretty itään päin kalojen kutusoraikon rauhoittamisen vuoksi.
- Kaksi katuyhteyttä on muutettu eri luokkaan.

Selostusluonnoksen tarkistukset ja muutetut kohdat ovat seuraavat:

- Tiivistelmään on lisätty tieto kaavarunkotyön asemasta suunnittelutyössä.
- Tekijälistausta on tarkistettu.
- Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -kappaleeseen on lisätty kuvaus kaavarunkoluonnoskokonaisuuden kaupunkikylistä.
- Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -kappaleeseen on tarkennettu kappaleita sekoittuneisuudesta sekä 15-minuutin kaupungista ja lisätty kappale Heurekan roolista kaavarunkoalueen kehittämisessä. Kestävyyttä käsittelevät kappaleet on siirretty Kestävyys ja toteutettavuus -kappaleeseen.
- Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -kappaleeseen on lisätty kuvaus Värитеhtaan alueen katuverkosta, pysäköinnistä ja kunnallisteknisen suunnitelman liikenneosuudesta. Lisäksi kappaleen lopussa on muutama esimerkinomainen poikkileikkaus alueen oleellisista kaduista.
- Viheralueet ja hulevedet -kappaleeseen on lisätty kappale alueen värитеemasta.
- Kestävyys ja toteutettavuus -kappaleeseen on kirjoitettu sosiaalisesta ja kulttuurisesta sekä taloudellisesta kestävydestä. Kappaleeseen on siirretty kestävyyttä käsittelevät kappaleet Asuminen ja työ -kappaleesta. Lisäksi kappaleeseen on lisätty tiivistelmä hankkeen taloudesta sekä Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta.
- Vuorovaikutus-kappaleeseen on tiivistetty OAS-mielipiteet ja internetkyselyn tulokset, jotka löytyvät myös kaavamateriaalin liitteistä.
- Vaikutusten arviointi -kappaleeseen on lisätty KILVA-ilmastovaikutusten arviointi ja arviointia on täydennetty.
- Lähtötietoihin on tarkistettu Tikkurila Oyj:n historia ja toiminta -kappale sekä lisätty luontotiedot koottuna.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 13.8.2024 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Värитеhtaan alueen kaavarunko,



- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalainen lautakuntaryhmä yhtyi:

”Väritehtaan alueen suunnittelussa pitää huomioida alueen kaupunkikuvallisuus. Uniikkia ja idyllistä aluetta pitää rakentaa harkiten ja väljästi. Aluetta ei pidä suunnitella liian tiiviiksi eikä muodostaa umpikortteleita.”

Kaupunginhallitus 2.9.2024 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi 13.8.2024 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Väritehtaan alueen kaavarunko,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 18.9.-17.10.2024. Tänä aikana jätettiin yksi yksityinen mielipide.

Saadun palautteen mukaan ideakilpailun ajatusta suunnitella puistomainen kaupunginosa ei ollut hyödynnetty ja suunnitelma on tyypillinen esikaupunkialuekaava, jossa kulttuuriperintö on ahdettu kerrostalojen väliin. Ehdotus maksimoi maiden arvoa, kun vaihtoehtona voisi olla lisäarvo luomalla uutta ja merkittävää. Hyvää suunnitelmassa on Keravanjoen ratkaisut ja yhteydet Tikkurilan keskustaan. Kehitysideana palautteessa on pudottaa asukasluku alle 3500 ja pitää työpaikkatavoite ennallaan, lisätä pientaloja ja rajata kerrosluku korkeintaan kuuteen. Uutena ideana on Vantaan kulttuurikeskus linkittämällä Vernissa Fastbölen kylään. Meluselvityksen arvojen arvioitiin olevan liian alhaisia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 27 ja saatiin 12 viranomaisten tai yrityksen lausuntoa.

Saatu palaute koski mm. tietoliikenneverkkojen suunnittelua ja tilavarauksia; sähköverkon ja kaukolämpöverkon huomioimista, uusia tarpeita ja tilavarauksia; vesihuoltoa; Heurekaan pysäköintitilannetta; melua, tärinää ja runkomelua päärrataan liittyen; arvoympäristöjen (Fastböle) ja rakennusperinnön huomioimista; autoriippumatonta elämäntapaa, alueen kävelypainotteisen akselin haasteita (autoliikenteen risteäminen) ja kestävyuden ulottuvuuksia. Lisäksi palautteissa kaivattiin lisätietoa alueen kehittymisen vaiheistuksesta ja maalitehtaan ja uuden rakenteen yhtäaikaisen elon



sovittamisesta. Myös Keravanjoen huomioiminen nousi tärkeäksi aiheeksi alueen rakentuessa: ekologisen yhteyden vahvistaminen, tulvariskien huomioiminen ja hulevesien, erityisesti työmaa-aikaisten vesien hallinta on tärkeää.

Tehdyt tarkistukset

Saadun palautteen johdosta tehnyt tarkistukset:

Karttapaketti:

Lisättiin II-kartan sivulle teksti siitä, että suunnitelma ei ole lainvoimainen asiakirja, mutta yleissuunnitelmana tukee alueen asemakaavatöitä sekä maininta siitä, että alueen korttelit, kadut ja yleiset alueet ovat viitteellisiä ja tarkentuvat asemakaavatoissa.
Selitteisiin lisättiin niistä puuttunut rakennusperintökohde, katu Vanha Kuninkaalantie – Markkulantie.

Kaavarunkoselostusehdotus:

Kaavarunkoselostusehdotukseen tiivistettiin nähtävillä oloajan palaute ja palautteeseen vastattiin vastineissa, jotka ryhmiteltiin aihealueittain. Aiheet vastineissa ovat: Mittakaava; historian ja nykypäivän yhdistäminen; säilyttäminen ja purkaminen; muinaismuistoalue; luonnon- ja virkistysympäristö; autoriippumattomuus, pysäköinti ja Heurekan pysäköintipaikat; liikenne, sen määrät, melu ja runkomelu; vesihuolto; kaukolämpö ja sähköverkko; tietoliikenneverkot; vaiheistus; turvallisuusselvityslaitos, kestävyys; Keravanjoen tila, ekologinen yhteys, tulvasuojelu ja hulevedet sekä virkistys.

Kaavarunkoselostusehdotuksen teemakappaleisiin lisättiin sisältöä:

Asuminen ja työ -kappaleeseen lisättiin kuvaus alueelle tulevien päiväkotien sijoittumisesta osin muinaismuistoalueelle, johon Museoviraston mukaan voi kajota. Lisäksi tarkistettiin Heurekan autopaikkakapasiteetti ja tavoitteissa mainittujen, paikoin korkeampien massojen maksimikorkeus (12 kerrosta).

Viheralueet ja hulevedet -kappaleeseen tiivistettiin kuvaus kaavarungon yhteydessä teetetystä Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta sekä lisättiin yksityisen palautteenantajan ja kaupunginmuseon ideat Vernissan, Fastbölen ja Muinaispuiston yhdistämisestä kulttuuritoimintoina ja -alueina.

Kestävyys ja toteutettavuus -kappaleeseen lisättiin sisältöä kunnallisteknisen yleissuunnitelman vesihuollon kustannuksista ja arvioituista putkimetrimääristä sekä vaiheistussisältö.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet mielipiteeseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) hyväksytään 8.4.2025 päivätty kaavarunkoehdotus 062900, 63 Jokiniemi, 64 Kuninkaala / Värיתהaan alueen kaavarunko, noudatettavaksi tukena alueen asemakaavoitustöissä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton, Liike Nytin ja kristillisdemokraattien lautakuntaryhmät yhtyivät:

”Kaavarungon korttelit, kadut ja yleiset alueet ovat luonteeltaan viitteellisiä ja tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Värитеhtaan alueella on ainutlaatuinen potentiaali kehittyä erittäin houkuttelevaksi ja omaleimaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on siksi huolehdittava siitä, että rakentamisen laatuvaatimukset pidetään korkealla tasolla. Lisäksi asemakaavatyössä tulee tarkastella mahdollisuuksia lisätä alueella erityyppisiä pientaloja, kuten kaupunkipientaloja enemmän, kuin mitä kaavarungon alustavassa luonnoksessa on tällä hetkellä esitetty. Tavoitteena tulee olla monipuolinen asuntotarjonta joka vastaisi paremmin erilaisten asukkaiden tarpeisiin.”

Merkittiin, että kokoomuksen lautakuntaryhmäryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, perussuomalaisten, vihreiden, vasemmistoliiton ja kristillisdemokraattien lautakuntaryhmät yhtyivät:

”Vantaa tarvitsee lisää korkealaatuisia, omaleimaisia ja viihtyisiä asuinalueita, joissa monipuolisesta asuntotuotannosta huolimatta painottuu korkealaatuiset ja vetovoimaiset pientalot. Värитеhtaan alue tarjoaa mahdollisuuden rakentaa alueesta Vantaan yhden houkuttelevimmista asuinalueista. Toivomme tämän näkemyksen korostuvan alueen jatkosuunnittelussa.”

Liitteet:

- Värитеhtaan alueen kaavarunko -karttapakettiehdotus 8.4.2025
- Värитеhtaan alueen kaavarunko -selostusehdotus 8.4.2025
- Lausuntokoonti 8.4.2025
- Mielipidekoonti 8.4.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKO- EHDOTUS

nro 062900
08.04.2025

Perspektiivikuvat Värитеhtaan alueen ideakilpailuvaiheesta, ehdotukset: Kaupunki, luonto, elämä, värit ja Parklife

LITE: Kaupunkiympäristömuutosta 08.04.2025 7/11

VISIO JA TAVOITTEET

Kestävyys ja toteutettavuus -

Monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö

- Ratkaisun tulee edistää yhteisöllisyyttä ja alueen vahvan identiteetin muodostumista.
- Värিতেhtaan alueella tulee tarkastella elinkaarikestävyyttä, energiatehokkuutta ja hiilineutraaliutta.
- Alueen kokonaisratkaisu on innovatiivinen, mutta myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiseen kannustava.
- Alueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kaupunkikeskustan osa.

Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -

Moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa

- Alue on tunnistettava, viihtyisä ja arvokas. Tavoitteena on urbaani, monipuolinen, toimiva ja korkeatasoinen kaupunkikeskustan osa.
- Suunnitelma tuo esiin tärkeät kaupunkitilat kuten Tikkurilalle tunnusomaisen jokimaiseman ja koskiympäristön sekä Kuninkaantien sillan alueen - portin Värিতেhtaan alueelle.
- Muodostuva uusi kaupungin osa on rakenteeltaan vaihteleva, liittyy toimivasti ja harkitusti ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä kytkeytyy Värিতেhtaan alueen vahvaan historiaan ja sovittaa siihen uuden rakenteen omaleimaisella tavalla.
- Julkinen kaupunkitila on toiminnallisesti ja tilallisesti monipuolista sekä viihtyisää kävelypainotteista ympäristöä.
- Kaupungin osaan suunnitellaan erilaisia rakennustyypppejä sekä tavoitellaan tiivistä ihmisen mittakaavaa ja vaihtelevan korkuista kaupunkirakennetta, pääosin enintään 6-kerroksista mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.

Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -

Värikkäät kaupunkikorttelit

- Maantasokerroksen arkkitehtuuri ja toiminnot tukevat viihtyisän ja toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön syntymistä. Keskeisillä kaduilla kaikki katutaso-tilat ovat liike-, työ- ja palvelutilaa.
- Uuden yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on työpaikkarakentamista ja liiketiloja.
- Alueen asukasmäärän vaatimat julkiset palvelut sijoitetaan alueelle.
- Alueelle suunnitellaan monipuolinen asuntovalikoima sekä perinteisiä ja uudenlaisia työn tiloja.
- Ratkaisulla varmistetaan laadukas kaupunkiasuminen ja valoisat sekä tilavat ja toimivat asunnot.

Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti - Kestävän liikkumisen alue

- Alueen kehitys tukeutuu viereiseen raideliikenteeseen.
- Värিতেhtaan alue on kävelypainotteinen kaupunginosa, jossa myös sujuva autoliikenne on mahdollista. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat etusijalla. Reittien korkea laatu ja niiden jatkuvuus houkuttelee liikkumaan.
- Pysäköinti ratkaistaan ympäristöön sopivana, tilan- ja ajankäytöllisesti tehokkaana, muuntojoustavana ja taloudellisena, erinomaisen palvelutason mahdollistavana kokonaisuutena.
- Huolto-, vieras- sekä kadunvarsipaikoitus lyhytaikaista asiointia varten varataan maantasosta.

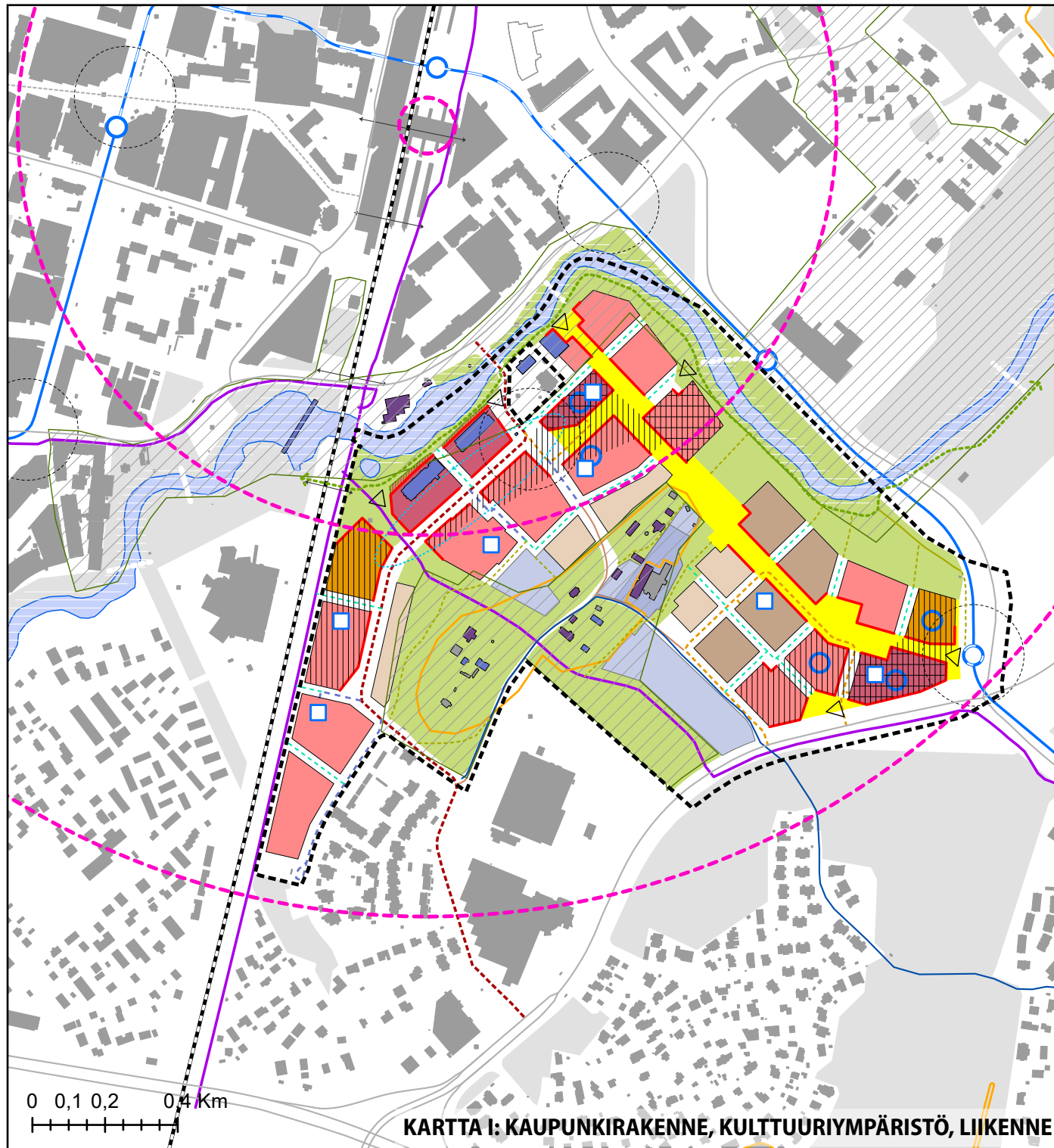
Viheralueet ja hulevedet - Vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen

- Kehitetään runsaita virkistys- ja luonnonympäristöjä osana jatkuvaa verkostoa ja suunnitellaan niitä täydentävä lähipuistorakenne.
- Toteutetaan korttelit ja tontit vihertehokkaasti ja suositaan maanvaraisia pihvoja.
- Huomioidaan Keravanjoen ympäristö ekologisenä yhteytenä.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

1. Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja kaikessa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään säähän.
6. Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyytit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.
7. 25 % yleiskaavan A/TP-alueesta on kauppaa, liike-, toimi- ja työtilaa ja toimistoja. Kaupungin tarjoamat palvelut lasketaan tämän lisäksi. Monipuoliset työpaikat tukevat toisiaan.
8. Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimitiloja sekä asukkaiden kerhotiloja, asuntokaduille ensimmäisen kerroksen omaovisia asuntoja.
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksotetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Rakenteiden ja julkisivujen materiaalimaailma on rikas ja aito: vähähiilistä betonia, tiiltä, rapattua tiiltä tai harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia.
11. Alue on kestävä liikunnan aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
12. Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.
13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja aukoiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

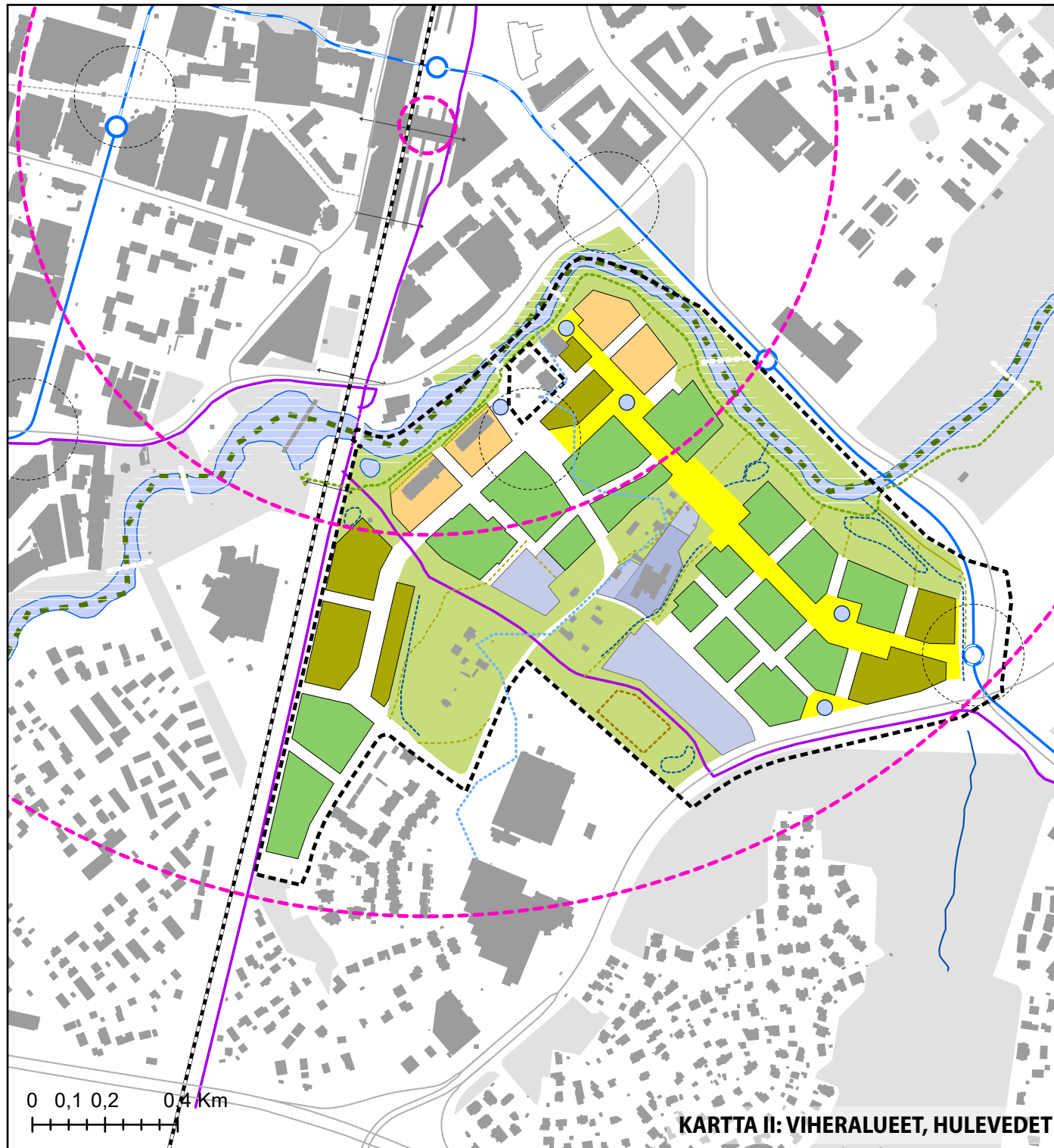
VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKOEHDOTUS



- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- Ek PÄÄOSIN 2,5-2,8 SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE
 Ek 2,0 - 2,5 SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE
 Ek 1,5 - 2,0 PÄÄOSIN ASUMINEN
 Ek MAX 1,5 PIENKERROS- JA PIENTALOKORTTELIT
 Ek PÄÄOSIN 2,5-2,8 TYÖPAIKKAKORTTELI
 TARKASTELTAVAT PALVELUTONTIT
- TYÖPAIKKAVYÖHYKE / HYBRIDI
 KIVIJALKAKERROS
 KAUPUNKIRAKENTEELLISET AKSENTIT
 KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE / MERKITTÄVÄ SISÄÄNTULO
 KAUPAN SIJAINTIMAHDOLLISUUS
- VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
 ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
 ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
 MUINAISMUISTOALUE (FASTBÖLE)
 VIHERALUE TAI PUISTOMAINEN TONTTI
 VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS, OLEVA / KEHITETTÄVÄ
 RANTAREITTI
 JOENVARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
 KÄVELYPAINOTTEINEN ALUE / VEHRÄÄ AUKIO
- RAUTATIE
 RAUTATIEEN YLITTÄVÄ / ALITTAVA YHTEYS, OLEVA
 VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT / VARAUS
 VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA
 MATKAKESKUS, SÄTEET 500 m ja 1 km
 PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
 OLEMASSA OLEVA / TULEVA SILTA (valkoinen)
 KOKOOJAKATU
 TONTTIKATU 1
 TONTTIKATU 2
 PIHAKATU
 HISTORIAALLINEN KATULINJAUS
 RAKENNUSPERINTÖKOHD, KATU
 KESKITETTY PYSÄKÖINTI

KARTTA I: KAUPUNKIRAKENNE, KULTTUURIYMPÄRISTÖ, LIIKENNE

VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKOEHDOTUS



- KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
- VIHERALUE TAI PUISTOMAINEN TONTTI
- VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS, OLEVA / KEHITETTÄVÄ
- RANTAREITTI
- JOENVARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE
- KÄVELYPAINOTTEINEN ALUE / VEHRÄÄ AUKIO
- KEHITETTÄVÄ RISTEYSAALUE
- ORÄDDERSINOJA, OLEVA / KEHITETTÄVÄ LINJAUS
- HULEVESIAIHE AUKIOLLA
- HULEVESIEN VIIVYTYS, TULVAPUISTO TAI PAINANNE
- VEDENJAKAJA
- EKOLOGINEN YHTEYS
- MAANVARAINEN YHTEISPIHAKORTTELI
- TARKASTELTAVA KANSIPIHAKORTTELI
- KASVIKATTOKORTTELI
- MAANVARAINEN PIHANOSA
- VARAUS PALSTAVILJELYALUEELLE
- TARKASTELTAVAT PALVELUTONTIT
- RAUTATIE
- RAUTATIENT YLITTÄVÄ / ALITTAVA YHTEYS, OLEVA
- VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT / VARAUS
- VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA
- MATKAKESKUS, SÄTEET 500m ja 1 km
- PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA
- OLEMASSA OLEVA / TULEVA SILTA (valkoinen)

KAAVARUNKOEHDOTUS EI OLE LAINVOIMAINEN ASIAKIRJA, VAAN YLEISSUUNNITELMA, JOKA TUKEE ASEMAKAAVATÖITÄ.

KORTTELEIDEN, KATUJEN JA YLEISTEN ALUEIDEN SIJAINNIT OVAT VIITTEELLISIÄ JA TARKENTUVAT ASEMAKAAVAVAIHEESSA.

KARTTA II: VIHERALUEET, HULEVEDET

VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKOEHDOTUS

Karttamerkinnot selitteineen

----- **KAABARUNKOALUEEN RAJAUS** Väritehtaan alueen kaavarungon suunnittelualue

Maankäyttömerkinnät



TEHOKKUUSLUOKAT/MAANKÄYTTÖ

Taso sisältää korttelitehokkuustiedon (Ek) sekä maankäytön merkinnän.



TYÖPAIKKAVYÖHYKE / HYBRIDI

Vyöhyke, jossa työpaikkarakentamisen mahdollisuuksia. / Hybridikortteli, jossa eri maankäyttötavat sijoittuvat vertikaalisuunnassa päällekkäin. Esimerkiksi pysäköintilaitos ja kauppa tmv.



TARKASTELTAVAT PALVELUTONTIT

Palveluille tarkoitettu tontti. Joko julkisen tahon tai yksityisen tahon järjestämä palvelu. Muinaismuistoalueen tontit edellyttävät kaivauksia.



KAUPAN SIJAINTIMAHDOLLISUUS

Sijaintiin voidaan tarkastella päivittäistavarakauppaa.

Kaupunkirakenteen kehittämismarkinnat



KIVIJALKAKERROS

Karttaan merkityillä kivijalkakerroksen osuuksilla edellytetään ensimmäiseen kerrokseen liiketilaa. Maantasokerroksen tulee muodostaa visuaalisesti avoin ja toiminnallisesti elävä kivijalkakerros. Toisen kerroksen työpaikkamahdollisuuksia tarkastellaan.



KAUPUNKIRAKENTEELLISET AKSENTIT

Muusta kaupunkirakenteesta selvästi erottuva, korkeampi rakennus tai alue.



KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE

Kehitettävien risteysalueiden sijainti kaupunkirakenteessa on merkittävä. Ympäröiviä tontteja kehitetään siten, että risteysaluetta rajaava rakentaminen muodostaa laadukasta kaupunkitilaa. Julkiseen katutilaympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.



MERKITTÄVÄ SISÄÄNTULO

Saapuminen alueelle, laadukasta kaupunkitilaa.



KÄVELYPAINOTTEINEN ALUE / VEHRÄÄ AUKIO

Väritehtaan alueen kävelyakselin ja siihen liittyvien aukoiden muodostama kokonaisuus. Alueet kehitetään viihtyisäksi kaupunkivihreän ja hulevesiaiheiden avulla. Kävelykeskustaan rajautuvia kivijalkakerroksia kehitetään visuaalisesti avoimina ja toiminnallisesti elävinä. Toisen kerroksen työpaikkamahdollisuuksia tarkastellaan.

Arvoympäristö



VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE

Vantaan kaupunginmuseon arvottama rakennusperintökohde, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Mahdollinen suojelu tullaan ratkaisemaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.



ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE

Vantaan kaupunginmuseon arvottama rakennusperintökohde, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa



ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Yhtenäinen aluekokonaisuus, jota kehitettäessä alueen ominaispiirteet halutaan säilyttää



MUINAISMUISTOALUE (FASTBÖLE)

Museoviraston arvottama kiinteä muinaisjäännös, Fastbölen kylätontti.

Virkistys ja luonto



VIHERALUE TAI PUISTOMAINEN TONTTI

Yleiskaavan ja/tai olevan ja tulevan asemakaavan viheralueet. Yleiskaavassa alueet ovat urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita tai lähivirkistysalueita. Asemakaavassa alueet ovat puistoja, lähivirkistysalueita, leikkipuistoja tai urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita. Fastbölen puistomaiset tontit tukevat vihreän rakenteen kokonaisuutta.



VIRKISTYS- JA VIHERYHTEYS, OLEVA / KEHITETTÄVÄ

Jatkuvan virkistysyhteyden muodostava reitti, olemassa oleva tai tuleva, joka kulkee niin viherympäristössä kuin rakennetussa ympäristössä.



RANTAREITTI

Jokivarren rantareitti, joka aktivoi joenvarren käyttöä monipuolisoin toiminnoin niin joella, rannassa kuin rantavyöhykkeeseen rajautuvissa rakennuksissa.



JOENVARREN VIRKISTYSKÄYTÖN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Virkistyskäyttöön kehitettävä ranta, jossa veden äärelle pääsyn on oltava helppoa ja jonka monenlainen ulkoilu- ja virkistyskäyttö on mahdollista.



EKOLOGINEN YHTEYS

Eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä turvaava, jatkuva ekologinen yhteys. Hoidon, käytön ja aluetta koskevan suunnittelun on huomioitava yhteyden luontoarvot sekä sen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Yhteyttä kehitetään siten, että joen ja rantojen muodostama vyöhyke on luonnon olosuhteiltaan monipuolinen ja mahdollisimman leveä.

-  **KORTTELIPIHAT**
Maanvarainen yhteispihakortteli, jonka piha suunnitellaan yhteiskäyttöiseksi, maanvaraiseksi pihaksi. Korttelin kattovesiä ohjataan korttelin kasvillisuuden ja viljelysten käyttöön.
-  **Tarkasteltava kansipihakortteli**, jonka pysäköinti sijoittuu korttelikohtaisen kannen alle. Kansipiha istutetaan viihtyisäksi monipuolisella kasvillisuudella.
-  **Kasvikattokortteli**, jonka tehokas maankäyttö ohjaa viherrakentamista rakennusten katoille.

 **VARAUS PALSTAVILJELYALUEELLE** Kaupunkiviljelymahdollisuus puistossa.

Vesien ja hulevesien käsittely

 **ORÄDDERSINOJA, OLEVA / KEHITETTÄVÄ LINJAUS**
 Oräddensinojan uomaa kehitetään rakentamisen myötä. Väritehtaan alueella se linjataan uudelleen ja suunnitellaan rakennettuun ympäristöön sopivaksi.

 **VEDENJAKAJA** Maaston kohta, joka jakaa hulevesien virtaamista.

 **HULEVESIAIHE AUKIOLLA**
 Kaupunkimainen aukio, jossa hulevesiä hallitaan ympäristöön sopivalla, edustavalla tavalla.

 **HULEVESIEN VIIVYTYS, TULVAPUISTO TAI PAINANNE**
 Alue, jossa hulevesiä voi viivyttaa joko painanteessa tai tulvapuistossa.

Liikenne ja liikkuminen

 **RAUTATIE** Päärata

 **RAUTATIEN YLITTÄVÄ / ALITTAVA YHTEYS, OLEVA**
 Olemassa oleva rautatien alittava tai ylittävä yhteys.

 **VANTAAN RATIKKA JA PYSÄKIT / VARAUS**
 Vantaan ratikan linjaus pysäkkeineen ja pysäkkivaraus.

 **VANTAAN RATIKKA TUNNELISSA**
 Vantaan ratikan tunneliosuus Tikkurilan aseman ympäristössä.

 **MATKAKESKUS, SÄTEET 500 m ja 1 km**
 Tikkurilan matkakeskus, johon sijoittuu Tikkurilan rautatieasema, bussiterminaali, Vantaan ratikan pysäkki, taksisyhteydet sekä autojen ja polkupyörien liityntäpysäköintiä. Koko Väritehtaan alueen kaavarunko -alue sijaitsee kävelyn tai pyöräilyn etäisyydellä matkakeskuksesta.

PYÖRÄLIIKENTEN BAANA

Ohjeellinen sijainti pyöräliikenteen baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanan toteuttamattomille osuuksille on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja ne tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

KESKITETTY PYSÄKÖINTI

Keskitetty pysäköintilaitos, joka palvelee useampaa korttelia. Tavoitteena on vuorotaiskäyttöinen pysäköinti. Osa kattopinta-alasta on kasvikattoa.

KATULUOKAT

-  **Kokoojaku**, jolla jalankulut, pyöräily, pysäköinti/viherkaistat, bussit ja autot.
-  **Tonttikatu 1**, jolla jalankulut, ajo, pp, pysäköinti/viherkaistat, terassivyöhyke.
-  **Tonttikatu 2**, jolla jalankulut, pp/ajo, pysäköinti/viherkaistat, terassi-/Istutusvyöhyke.
-  **Pihakatu**, jolla jalankulku, pp, kävelykatu (huolto), istutus- ja aukiovyöhyke. Kävelykadun varteen sijoittuu mm. ensimmäisen kerroksen kadulle avautuvia asuntoja, joiden edessä terassi/eduspiha.
-  **Historiallinen katulinjaus**, katu, joka jää paikalleen.
-  **Rakennusperintökohde, katu**, Vanha Kuninkaalantie - Markkulantie



KAAVARUNKO NRO 062900

VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKO

SELOSTUSEHDOTUS 08.04.2025

TIIVISTELMÄ

Väritehtaan alueen kaavarunkoehdotus koostuu karttapakettiehdotuksesta ja selostusehdotuksesta. Tämä selostusehdotus on osa, jossa kuvataan tarkemmin suunnitelma, työn aikainen vuorovaikutus ja vaikutustenarviointi. Lopusta löytyvät myös alueen lähtötiedot ja suunnittelutilanne. Selostuksen parista, ”Karttapaketista”, löytyvät visio, suunnitteluperiaatteet, alueen kartat ja karttamerkintöjen selitteet. Kaavarunkoselostusehdotus ja karttapakettiehdotus ovat yhdessä kaavarunkoehdotuksen suunnitelmakokonaisuus.

Väritehtaan alueen kaavarunkoehdotus pohjautuu kansainvälisen suunnittelukilpailun (3.1.-13.6.2022) tuloksiin, joita on jatkoyöstetty voittaneiden konsulttien toimesta kaupungin ohjauksessa, ja jota kaupunki on jatkanut ja koonnut paikkatietomuotoon. Kilpailun voittajat olivat jaetulla ykkössijalla Arkkitehtitoimisto Noan Oy ja Loci Maisema-arkkitehdit Oy työryhmineen sekä Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy työryhmineen.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan kaakkoiseen kainaloon. Isossa kuvassa alue on jokivarren korkeatasoinen asuin- ja työpaikka-alue, jonka ytimessä on vihreä keskuspuisto ja vihreiden tonttien sydän. Alueen eri aikoina toteutuvat ”kylät” sijoittuvat vihreän sydämen ja jokirannan väliin ja hyötyvät viihtyisistä ympäristöistä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ovat sujuvat ja kantakaupunkimainen rakenne jatkaa tiiviin keskustan toimintaa ja laajentaa sitä.

Alueen tavoitetiloina, visioina, ovat viiden teeman visiolauseet. Kestävyys ja toteutettavuus -teeman tavoitteena on ”monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö”. Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -teeman tavoitteena on ”Moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa”. Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -teeman visiona on ”Värikkäät kaupunkikorttelit”, mikä viittaa niin väreihin kuin värikkääseen ja monipuoliseen toimintaan. Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -teeman tavoitteena on ”Kestävän liikkumisen alue”. Viheralueet ja hulevedet teemaa visioi ”vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen”.

Suunnitteluperiaatteet tarkentavat ja täydentävät visiota ja sen tavoitteita. Alueen identiteettiä syvennetään jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen. Kontrastit ”rakennettu ja luonto” sekä ”uusi ja vanha” hyödynnetään suunnittelussa. Alue on kestävä niin ekologisesti kuin sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti. Rakennukset ovat innovatiivisia ja energiatehokkaita, edistävät kiertotaloutta, ovat vähäpäästöisiä ja sitovat hiiltä. Alue on ympärivuorokautinen, kaupunkikuva on keskustamainen. Rikas kattomaailma ja toiminnallinen ensimmäinen kerros elävöittävät aluetta. Alue on toiminnallisesti vaihteleva - asumista, työtä, palveluja ja virkistystä. Liikkuminen on kestävää; jatkuvat reitit kannustavat kävelemään ja pyöräilemään. Viherverkosto tukee liikkumisen reittejä. Merkittävä muutos on asfaltoidun pinnan muuttuminen osin kasvulliseksi maaksi yhteispihojen avulla. Maanvarainen pinta lisääntyy hieman ja hulevettä hallitaan näyttävästi.

Väritehtaan kehitys ulottuu yli vuoteen 2050 ja se toteutuu vaiheittain. Suunnitelma mahdollistaa 3500–4500 asukasta ja tavoittelee 2500–3000 työpaikkaa. Tavoitteena on yhteisöllinen, kestävä, innovatiivinen alue, joka on myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu.

Väritehtaan alueen kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se tukee alueen asemakaavamuutostöitä. Kaavarunko hahmottelee alueen karkeasti kokonaisuutena, johon pohjautuen sitä voi suunnitella osissa ja vaiheittain.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	2
SUUNNITELMA	5
Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne	5
Moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa	5
Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa	9
Värikkäät kaupunkikorttelit	9
Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti	12
Kestävän liikkumisen alue	12
Viheralueet ja hulevedet	17
Vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen	17
Kestävyys ja toteutettavuus.....	22
Monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö	22
Vuorovaikutus	27
Vaikutusten arviointi.....	38
LÄHTÖTIEDOT	40
Kaavarunkoalueen sijainti ja yhteydet	40
Alueen historia	41
Kaupunkikuva ja rakenne	43
Asuminen ja väestö	46
Työ	46
Liikenne	46
Viheralueet ja hulevedet	46
Ympäristöhäiriöt.....	49
Yhdyskuntatekninen huolto	51
Maaperä ja rakennettavuus	51
Maanomistus	52
SUUNNITTELUTILANNE	52
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	52
Seudulliset suunnitelmat	53

Tekijät: Terhi Kuusisto, Paolo Caravello, Eeva Eitsi, Joonas Stenroth, Ritva Kotilainen, kaupungin muut asiantuntijat

Työryhmät ja asiantuntijat:

Asuminen ja työ: Ritva Kotilainen, Terhi Kuusisto, Mirka Järnefelt, Wilma Toljander, Eeva-Maria Niemi, Laura Malinen, Satu Turunen

Kaupunkikuva ja -rakenne, viheralueet ja hulevedet: Ritva Kotilainen, Terhi Kuusisto, Matti Kärki, Ilkka Laitinen, Eeva Eitsi, Ville Selonen, Anne Silanto, Andreas Koivisto

Kestävyys ja liikenne: Ritva Kotilainen, Terhi Kuusisto, Heidi Hellgren-Suomalainen, Joonas Stenroth, Jenni Tyynilä, Harri Keinänen, Paula Luomala, Samuli Haveri, Mikko Järvi, Panu-Petteri Kujala

Kaupunkikehitysryhmä: Mari Siivolan johdolla kaupungin asiantuntijat

Ohjausryhmä: Tero Anttila, Sampo Perttula, Marjaana Yläjääski, Kerttu Kurki-Issakainen, Antti Kari, Janne Juntunen, Jari Lassila, Jorma Haapamäki, Johanna Saarivuo

Kilpailuvoittajat/viitesuunnittelijat: Arkkitehtitoimisto NOAN Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Realidea Oy, Suunnittelu Lehtomaa, Sitowise Oy, WSP Finland Oy, Antti Rissanen Design

Yhteistyössä: Tikkurilan edustajat ja edustajatahot: Jari Lassila PPG Tikkurila / Tikkurila Oyj, Johanna Saarivuo Deas Asset Management Finland Oy, Ville Saarinen DEAS A. M. F. Oy, Jorma Haapamäki Vistanovo Oy

Työhön liittyviä selvityksiä: Konsulttifirmat, mm. WSP, Ramboll, GAIA Consulting, Sweco

Julkaisija: Vantaan kaupunki 04/2025

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Kansikuvan tiedot: Kuva MKe / Aineistopankki

SUUNNITELMA

Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne

Moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa

TAVOITTEET (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021, § 9)

- Alue on tunnistettava, viihtyisä ja arvokas. Tavoitteena on urbaani, monipuolinen, toimiva ja korkeatasoinen kaupunkikeskustan osa.
- Suunnitelma tuo esiin tärkeät kaupunkitilat kuten Tikkurilalle tunnusomaisen jokimaisen ja koskiympäristön sekä Kuninkaantien sillan alueen - portin Värитеhtaan alueelle.
- Muodostuva uusi kaupungin osa on rakenteeltaan vaihteleva, liittyy toimivasti ja harkitusti ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä kytkeytyy Värитеhtaan alueen vahvaan historiaan ja sovittaa siihen uuden rakenteen omaleimaisella tavalla.
- Julkinen kaupunkitila on toiminnallisesti ja tilallisesti monipuolista sekä viihtyisää kävely-painotteista ympäristöä.
- Kaupungin osaan suunnitellaan erilaisia rakennustyppejä sekä tavoitellaan tiivistä ihmisen mittakaavaa ja vaihtelevan korkuista kaupunkirakennetta, pääosin enintään 6-kerroksista mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet

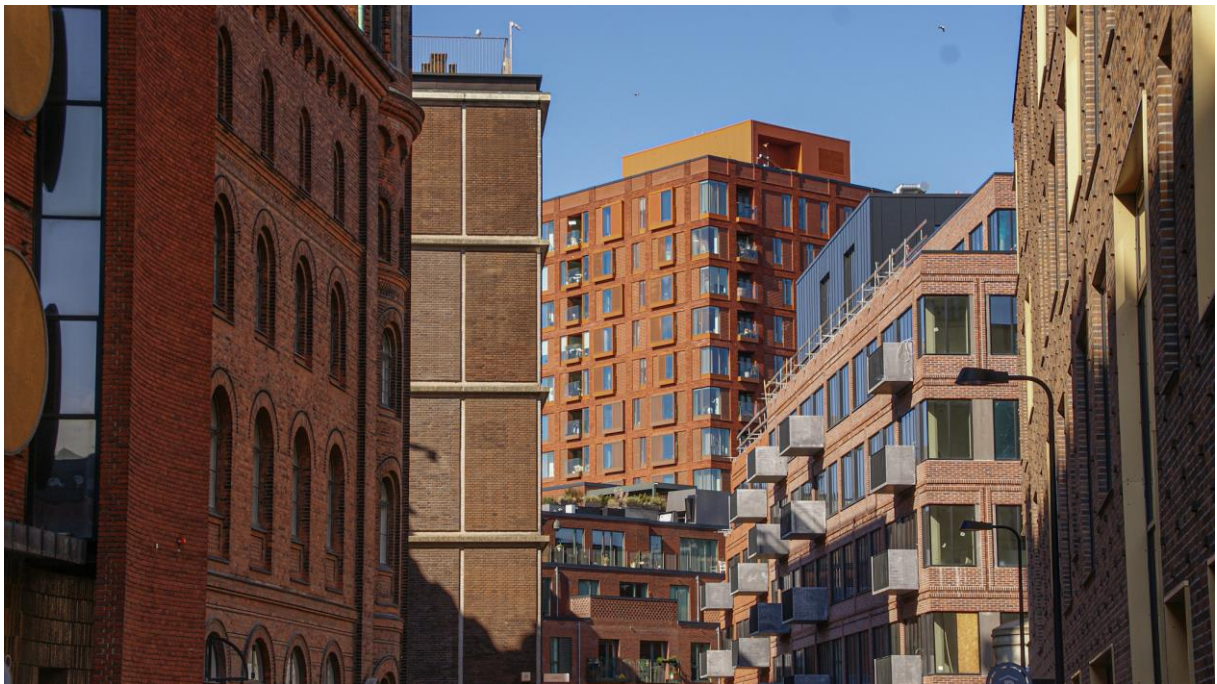
1. Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbolen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä, vähähiilisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja rakennuksissa, rakennusrungoissa ja muussa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään säähän.
6. Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyytit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.
7. Yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja.
8. Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimitaloja sekä asukkaiden kerhotiloja, asuntokaduille ensimmäisen kerroksen omaoivia asuntoja.
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksotetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Julkisivujen materiaaalimaailma on laadukasta ja kestävä, kuten tiiltä, rapattua tiiltä, harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia tai lasia.
11. Alue on kestävä liikkuksen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
12. Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.
13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja vehreiden aukoiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

Alueen identiteetti

Alueen identiteettiä syvennetään jokirannan, Fastbölen kylän ja teollisen historian tuella. Värитеhtaan alue sijoittuu jokivarteen ja joki on sille tärkeä identiteettitekijä. Jokiranta on virkistysympäristö alueen asukkaille ja työntekijöille ja sen nähdään houkuttelevan kävijöitä myös alueen ulkopuolelta. Virkistystoiminnot, esimerkiksi kanoottivuokraus, retkikahvilat ja ulkokuntosali houkuttelevat liikkumaan ja elävöittävät jokivartta. Jokivarsi on myös ekologinen yhteys, jota tulee vaalia riittävän leveänä vyöhykkeenä rakennetun alueen sisällä. Kaavarungossa tätä vyöhykettä on levennetty 10 metriä joen itään avautuvalla rannalla.

Fastbölen kylä on alueen sydän. Se on osin puistoa, osin tonttimaata. Jatkossa tulee tarkastella, onko jokin tonteista muutettavissa puistoksi. Muinaismuistolailla suojeltu historiallinen kyläntontti on ilmestynyt lähteisiin jo 1540. Fastbölen tonttimaalla on säilynyt käytössään nykypäiviin asti. Se on harvinainen raittikylä ja vahva identiteettitekijä joen rinnalla.

Alueen teollinen historia on rikas ja osa sen rakennuksista säilyy. Alueen synty juontaa juurensa rautatien rakentamisen aikoihin, jolloin perustettiin toiminnan alkulähteeksi Dickursby Oljeslageriin joen pohjoispuolelle. Värитеhtaan nykyisille alueille toiminta laajeni 1940–1960-luvuilla ja sen nykyiset teolliset rakennukset ovat vuosikymmeniltä 1940–1990. Kaavarunkotyötä varten laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan rakennuksista kuusi on kulttuuriperintökohteita. Pääosa näistä suojellaan ja ne on merkitty kaavarunkokarttaan.



Referenssikuva Kööpenhaminan Carlsbergin alueelta. Vanhat tehdasrakennukset vuorottelevat uuden asuin- ja liikerakentamisen kanssa. Kuva Miika Ruokonen.

Kuva: Värитеhtaan alueen neljä kylää, jotka toteutuvat vaiheittain ja jossa jokaisella on vahva oma väri-identiteettinsä. Suunnitelma on alustava luonnos ja saattaa kehittyä ja muuttua asemakaavoitusvaiheessa. Kuva: Arkkitehtitoimisto NOAN.



Värитеhtaan alue koostuu neljästä "kylästä", joilla jokaisella on oma väriteemansa. Kylä tässä tapauksessa tarkoittaa keskustamaista kaupungin osaa, joka jatkaa Tikurilan tiivistä keskustarakennetta. Kylät toteutuvat eri vaiheissa ja ne on luonteva rakentaa osaksi kokonaisuutta, mutta myös omiksi kokonaisuuksikseen. Värитеhtaan luonteeseen sopii hyvin värитеema, joka ammentaa alueen teollisesta historiasta ja nykypäivästä.

Teollinen historia otetaan osaksi uuden suunnittelua. Osa rakennuksista suojellaan. uuden rakentamisen tyyliä ohjaavat pehmeä modernismi ja industrialismi. Monipuoliset, laadukkaat ja kestävät materiaalit kuten tiili, rapattu tiili tai harkko, puu, kierrätetty metalli tai lasi jatkavat alueen historiaa. Ajatuksena on, että naapurirakennukset eroavat toisistaan ja niiden materiaalivalinnan tai pintakäsittelyn tulee olla erilainen. Pitkiä julkisivuja jaksotetaan eri tavoin, värein, materiaalein, sisään- ja ulosvedoin tai tiililomituksin. Kattomuodot, ikkunajaottelu ja detaliikka lainailevat muotokieltä teollisesta rakentamisesta.

Positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi

Urbaani ja luonto kohtaavat alueella erilaisin tavoin. Jokivarressa rakentaminen rajautuu selkeästi luontoon. Raja on selvä. Fastbölen kylänmäellä taas on toisin,

pienimittakaavainen rakentaminen lomittuu luonnon kanssa ja sopeutuu Fasbölen raemaiseen rakennusten sijoitteluun. Fastbölen kulttuuriympäristön läheisyys vaatii korkeatasoista rakentamista ja sen viereiset palvelurakennukset, päiväkotit ja koulut, tulee suunnitella puurakenteisina.

Vanhan ja uuden kontrasti tuo arvokasta monipuolisuutta rakennuskantaan. Säilytettävät rakennukset ja uusi rakentaminen sijoittuvat vierekkäin ja saavat voimaa toisistaan. Ajallinen kerroksellisuus tuo sisältöä kaupunkirakenteeseen ja auttaa luomaan juuria alueelle.

Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko

Alue on toiminnallisesti rikas ja se on auki mahdollisimman monena tuntina vuorokaudessa. Ympärivuorokautisuus tarkoittaa työn ja asumisen lomittumista, jolloin alue on elävä niin keskellä päivää kuin iltaisin, mahdollisesti jopa öisin. 25 % alueen rakennuskannasta (k-m²) on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja. Katutaso suunnitellaan avoimeksi ja toiminnalliseksi, mikä mahdollistaa positiivisen sosiaalisen kontrollin. Laadukas julkinen tila houkuttaa viihtymään ulkona, niiden tasokas suunnittelu tukee asukkaiden välistä vuorovaikutusta luomalla turvallisia ja käytännöllisiä ulko- ja sisätapaamispaikkoja, esimerkiksi aukioita, ravintoloita ja kahviloita, porttikongeja. Kestävän liikkumisen alue tukee kävelyä ja pyöräilyä ja huomioi siten erityisesti lapset ja nuoret. Vehreät kadut ja aukiot sekä puistoalueet houkuttelevat oleskelemaan ja leikkimään.

Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa

Värikkäät kaupunkikorttelit

TAVOITTEET (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021, § 9)

- *Maantasokerroksen arkkitehtuuri ja toiminnot tukevat viihtyisän ja toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön syntymistä. Keskeisillä kaduilla kaikki katutason tilat ovat liike-, työ- ja palvelutilaa.*
- *Uuden yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on työpaikkarakentamista ja liiketiloja.*
- *Alueen asukasmäärän vaatimat julkiset palvelut sijoitetaan alueelle.*
- *Alueelle suunnitellaan monipuolinen asuntovalikoima sekä perinteisiä ja uudenlaisia työn tiloja.*
- *Ratkaisulla varmistetaan laadukas kaupunkiasuminen ja valoisat sekä tilavat ja toimivat asunnot.*

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet

1. **Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.**
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä, vähähiilisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja rakennuksissa, rakennusrungoissa ja muussa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään säähän.
6. **Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyypit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.**
7. **Yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja.**
8. **Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimitiloja sekä asukkaiden kerhotiloja, asunto- kaduille ensimmäisen kerroksen omaovisia asuntoja.**
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Julkisivujen materiaalimaailma on laadukasta ja kestävä, kuten tiiltä, rapattua tiiltä, harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia tai lasia.
11. Alue on kestävä liikumisen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
12. **Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.**
13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja aukoiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

Alueen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne. Vähintään 25 % koko alueen rakennuskannasta (k-m2) on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja. Kaupungin tarjoamat palvelut lasketaan tämän lisäksi. On myös mahdollista, että

päiväkoti- ja koulupalveluja tarjoaa yksityinen taho. Silloin nämä lähipalvelut laske-
taan myös 25 % lisäksi.

Kaikkien aluekokonaisuuksien tulee olla sekoittunutta kaupunkirakennetta. Työpaik-
katilojen kerrosalan osuus kokonaisuudesta voi vaihdella vähäisesti toteutusalueit-
tain, mikäli osuus on sovitusti suurempi toisella alueella, kuitenkin siten, että loppu-
tuloksena koko alueen työpaikkatoimintojen summa on vähintään 25 %. Asema-
kaava-alueella osuuden alittaminen on sovittava erikseen kaupungin kanssa. Työ
voi olla esimerkiksi kivijalan toimintaa, toimistotyötä, kaupallisia palveluita, viihdettä,
vapaa-aikaa ja kulttuuria.

Sekoittuneisuus tekee alueesta elävän vuorokauden useimpina tunteina. Asukkaat
pitävät alueen elävänä erityisesti aamuisin, iltaisin ja viikonloppuisin, työelämä taas
päiväsaikaan. Palvelut tuovat alueelle kävijöitä ja käyttäjiä myös muualta. Tarkoituk-
sena on kehittää aluetta Tikkurilan keskustan laajenemisalueena, joka jatkaa toi-
minnallisesti rikkaan keskusta-alueen kasvua.

Alueen tarjoamat työ ja lähipalvelut ovat kävelymatkan päässä. Värитеhda on 15-
minuutin kaupunkia: Värитеhtaalta on alle 15 minuutin kävelymatka Tikkurilan ase-
malle ja alueen sisäinen liikkuminen on sujuvaa ja nopeaa. Arjen ja työn saavutetta-
vuus on helppoa. Alueen tarjoamat lähipalvelut, kaksi päiväkotia ja yksi koulu sijoit-
tuvat alueen ytimeen. Niihin on helppo liikkua kävellen ja pyörällä. Alue on myös hy-
vin joukkoliikenteellä palveltu, joten työn ja lähipalveluiden ääreen pääsee helposti
muutenkin kuin autolla.

Alueen koulu on mahdollista toteuttaa myös vaiheistettuna. Koulu voisi toimia ensin
300 oppilaan toimipisteenä ja silloin sen kenttä sijoittuisi Markusaksenpuistoon. Lo-
pullisessa vaiheessa koulu rakentuisi 500 oppilaan toimipisteeksi ja sen pihaa suu-
rennettaisiin niin, että kenttä mahtuu koulun tontille. Vaiheistetun puistokentän ma-
teriaalien tulee sopeutua kulttuurimaisemaan. Kentän siirryttyä puisto tulee ennallis-
taa tai muuttaa palstaviljelyalueeksi. Jatkosuunnittelussa asemakaavatyössä yh-
teensovitaan koulun ja tehtaan sijoittuminen vierekkäin samanaikaisesti.

Alueen päiväkodit sijoittuvat osin muinaismuistoalueelle. Asiasta tulee neuvotella
Museoviraston kanssa ja tonteilla tulee järjestää koekaivaukset muinaisjäänteiden
etsimiseksi. Viranomaisneuvottelussa Museovirasto on lausunut, että alueeseen
saa kajota ja alueelle voi ajatella rakennettavan. Toisen päiväkodin tontin kaivauk-
set on toteutettu osana asemakaavoitustyötä.

Heureka on Värитеhtaan alueen naapuri. Se on Suomen vetovoimaisimpien kohtei-
den joukkoon kuuluva tiedekeskus. Vierailijoita on ollut jopa yli 3000 päivässä.
Heurekan vierailijat pysäköivät Värитеhtaan puolelle junaradan varren pysäköintiin.
Pysäköintialueen autopaikkakapasiteetti on 402 henkilöautopaikkaa, 3 liikkumises-
teisten paikkaa, 4 bussipaikkaa ja bussien jättöpaikat. Kun pysäköintipaikat uudel-
leen järjestellään, tulee Heureka tarpeet edelleen huomioida jokaisessa alueen ra-
kentumisen vaiheessa. Tämän lisäksi Heureka vierailijakunta on mahdollinen Väre-
tehtaan alueen kivijalkapalveluissa, esimerkiksi kahvilassa tai ravintolassa, vierai-
lija, mikä tukee alueen palveluiden kehittymistä.

Alueen asuminen sijoittuu monipuoliseen rakennuskantaan, jossa erilaiset talotyytit
mahdollistavat erilaisia asuntoja. Myös hallintomuotojakauma on monipuolinen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntotuotannoista vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisena kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla ja 10 % asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

Kaupunkirakenne on pääosin enintään kuusikerroksista. Laadukkaan asumisen mahdollistamiseksi pääasiallinen maksimirunkosyvyys on 14,5 m, lukuun ottamatta muuta kaupunkirakennetta korkeampien aksenttirakennusten runkoja ja työpaikkarakentamista. Korkeampien aksenttirakennusten kerrosluku on maksimissaan 12. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolisesti erilaisia laadukkaita asuntotypologioita ilman keskikäytäväratkaisuja. Pääreittien varrella katujulkisivuihin sijoittuu liike- ja toimitiloja ja asukkaiden yhteistiloja. Asuntokatuja varsilla on mahdollisimman paljon ensimmäisen kerroksen omaovisia asuntoja. Näin saadaan aikaan aktiivinen katutaso, joka lisää positiivista sosiaalista kontrollia.

Kaupunkitilan viihtyisyyteen liittyy vahvasti katutaso, julkinen tila ja rakennusten ensimmäiset kerrokset. Liiketilakerros on oleellisissa kohdissa 6-metrinen, mikä mahdollistaa sisäpihan puolelle tai sille osalle julkisivua, jossa ei ole liiketilaa, kaksi asuinkerrosta. Omaovisten asuntojen edessä on istutuskaisla tai terassi.



Referenssikuvat: Asuinkerrostalon viihtyisä eduspiha Malmöstä ja rikasta kattomaailmaa Kööpenhaminan Carlsbergistä. Kuvat Terhi Kuusisto.

Kattomaailma taas luo vahvaa identiteettiä alueelle. Se on suunniteltu rikkaaksi, esimerkiksi harjakattoja ja sen eri muotoja toistavaksi. Jokivarsikortteleissa on myös terassikattoja. Voimakas silhuetti luo persoonaa alueelle. Pehmeä modernismi ja lainaukset teollisesta rakentamisesta tuovat omanlaisensa arkkitehtuurin alueelle.

Rakennukset ovat energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä. Kun energiatuotanto muuttuu koko ajan vähäpäästöisemmäksi, nousee rakentamisen vähäpäästöisyys ja hiilensidonta entistä oleellisemmaksi sisällöksi.

Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti

Kestävän liikkumisen alue

TAVOITTEET (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021, § 9)

- Alueen kehitys tukeutuu viereiseen raideliikenteeseen.
- Värитеhtaan alue on kävelypainotteinen kaupunginosa, jossa myös sujuva autoliikenne on mahdollista. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat etusijalla. Reittien korkea laatu ja niiden jatkuvuus houkuttelee liikkumaan.
- Pysäköinti ratkaistaan ympäristöön sopivana, tilan- ja ajankäytöllisesti tehokkaana, muun-
tojustavana ja taloudellisena, erinomaisen palvelutason mahdollistavana kokonaisuutena.
- Huolto-, vieras- sekä kadunvarsipaikoitus lyhytaikaista asiointia varten varataan maanta-
sosta.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet

1. Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä, vähähiilisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja rakennuksissa, rakennusrungoissa ja muussa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään säähän.
6. Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyytit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.
7. Yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja.
8. Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimiloja sekä asukkaiden kerhotiloja, asuntokaduille ensimmäisen kerroksen omaoisia asuntoja.
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Julkisivujen materiaalimaailma on laadukasta ja kestävä, kuten tiiltä, rapattua tiiltä, harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia tai lasia.
- 11. Alue on kestävä liikkumisen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.**
- 12. Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.**
- 13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.**
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja aukoiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

Liikenteen ohjelmia

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (SUMP)

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaiseen liikkumisalueeseen, joille on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet. Nykytilassa Tikkurilan väritehtaan alue sijoittuu pääosin *Muut asuinalueet* -liikkumisalueella, mutta on osin myös Tikkurilan kaupunkikeskuksen alueelle sekä kestävän liikkumisen alueelle. Vantaan ratikka muuttaa liikkumisalueiden rajauksia alueella ja ratikan myötä suunnittelualue sijoittuu valtaosin kestävän liikkumisen alueelle. Alueen suunnittelussa tulee soveltaa kestävän liikkumisen alueiden sekä kaupunkikeskusten suunnitteluperiaatteita. Alueen tulee olla saavutettava kaikilla kulkumuodoilla, mutta kävely sekä pyörä- ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja.

Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelma

Kävelyn edistämishjelma tarkoittaa kaupungin liikennepoliittisen ohjelman linjauksia kävelyn edistämisen osalta. Aluetyypiltään Väritehtaan suunnittelualue on kävelyhubin ympäristöä eli noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta. Myös kaikki alueen arjen palvelut ovat alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä. Aluetyypin laatutavoitteiden mukaan kävelyn roolia korostetaan pääreiteillä, kulkutapojen risteyskohtiin kiinnitetään huomiota ja jatkuvilla reiteillä taataan saavutettavuus alueen sisällä ja kohti keskustaa ja asemaa. Lisäksi ympäristön tulee houkuttaa kävelemään monipuolisilla arjen palveluilla, vehreällä ja virkistävällä ympäristöllä sekä sekoittuneella kaupunkirakenteella.

Pyöräliikenteen kehittämisohjelma

Pyöräliikenteen kehittämisohjelman viidellä kehittämislinjauksella pyritään vahvistamaan kaupunkirakennetta pyöräliikennettä lisääväksi, tekemään tilaa laadukkaille pyöräliikenteen ratkaisuille, tekemään pyöräilyä houkuttelevaa ja turvallista ympäristöä, painottamalla pyöräilyä liikennekasvatuksessa ja kannustamalla asukkaita pyörän päälle. Lisäksi tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä ja koordinaatiota pyöräliikenteen lisäämiseksi. Ohjelman mukaisesti pyöräliikenteen edistämistavoitteet ja asiantuntemus tulee olla vahvasti mukana jo kaavoituksen lähtökohdissa.

Kaupungin toimintojen suunnittelun yhtenä lähtökohtana tulee olla pyöräliikenteen edellytysten varmistaminen ja vahvistaminen, jotta kestävien kulkutapojen käyttö voi kasvaa. Täydennysrakentamisen ohella erityisesti uudet alueet tulee suunnitella ja toteuttaa kestäviä kulkutapoja suosiviksi. Maankäytön suunnitteluratkaisuiden vaikutukset kestävän liikkumisen käytön edellytyksiin tulee arvioida systemaattisesti. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä tulee ohjata aiempaa vahvemmin niin, että palvelut ovat vaivatta saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueella tulee myös huolehtia tavoiteverkon tilavarauksista varmistamalla muun liikenneverkon hierarkian mukaisesti pyöräliikenteen väylätyypit ja rauhallisen liikkumisen alueet.

Kestävä liikkuminen

Liikennepoliittisen ohjelman mukaisesti kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja suunnittelualueella. Tikkurilan väritehtaan alue tukeutuu vahvasti Tikkurilan asemaan ja keskusta-alueen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Kaksi Vantaan ratikan pysäkkiä sijaitsee alueen reunalla. Kävely-ympäristön sujuvuus ja laatu edistää myös lasten ja nuorten kaupunkialueen kehittämistä.

Erityisesti yhteyksiä Vantaan ratikan ja bussien pysäkeille ja Tikkurilan asemalle kehitetään jatkuvien reittien verkostoa käyttäen.

Joukkoliikenne

Päärata rajaa suunnittelualueen lännessä ja radan varressa sijaitsee Tiedekeskus Heurekan pysäköintialue. Pysäköintialuetta käyttää henkilöautoliikenteen lisäksi tilausliikenne ja tähän tulee varautua myös tulevaisuudessa, kun pysäköintipaikat järjestellään laitoksiin. Yleiskaavassa Pääradalla on lisäraidevaraus Tikkurilan alueella Valkoisenlähteentielle asti ja se on vuonna 2008 hyväksytyn lisäraidesuunnitelman mukainen.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 22.5.2023 Vantaan ensimmäisen pikaraitiotielinjan toteuttamisesta. Ratikan rakentaminen voi alkaa syksyllä 2024 ja liikennöinti vuonna 2029. Ratikka kulkee alueen koillis-/itäreunalla ja tarjoaa joukkoliikenteen runkoyhteyden Tikkurilan asemalle ja siitä edelleen Aviapoliksen suuntaan ja lentokentälle sekä toisaalta itään Hakunilan suuntaan. Raitiotielle on suunniteltu pysäkki Jokiniemenkadulle Säteilyturvakeskuksen kohdalle. Lisäksi Heidehofintien ja Jokiniemenkadun liittymässä on ratikan pysäkkivaraus. Pysäkki voidaan toteuttaa, kun sen ympärillä on riittävästi maankäyttöä ja tämän myötä mahdollisia matkustajia.

Bussiliikennettä alueella kulkee Jokiniemenkadun lisäksi suunnittelualueen reunoilla Heidehofintiellä sekä Tikkurilantiellä ja alueen läpi Kuninkaalantietä pitkin. Alueella on kaksi pysäkkiparia. Bussilinjastoon tulee joitakin muutoksia ratikan myötä.

Pyöräliikenne

Väritehtaan alueen länsilaidalla pääradan varressa kulkee pyöräliikenteen baana (Pohjoisbaana). Toinen baana (Kivistön-Tikkurilan-Hakunilanbaana) kulkee alueen läpi länsi-itäsuunnassa Väritehtaanrannasta Markusaksenpuiston läpi Heidehofintielle ja siitä edelleen Hakunilaan Kyytitietä pitkin. Baanat mahdollistavat nopean ja sujuvan yhteyden aluekeskusten välillä.

Baanaverkkoa Vantaalla täydentävät pääpyöräreitit ja muut pyörätiet. Pääpyörätiet yhdistävät pyöräilyetäisyydellä sijaitsevat paljon liikennettä synnyttävät toiminnot toisiinsa: merkittävät liikuntapaikat ja muut palvelut aluekeskuksiin, aluekeskukset paikalliskeskuksiin ja paikalliskeskukset baanoihin. Sisäinen pyöräverkko tulee yhdistää sujuvasti baanoihin ja pääpyöräreitteihin.

Vantaan nykyinen kaupunkipyöräjärjestelmä on käytössä vuoteen 2025 asti. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi nykyisen järjestelmän kaupunkipyörä-asemaa: toinen Heurekan kivimuseon vieressä ja toinen Sepänpihalla Kuninkaalantien varressa. Vuodesta 2026 alkaen kaupunkipyöräjärjestelmä on todennäköisesti uudistumassa ja MAL 2023 -suunnitelman mukaisesti tavoitteena on seudullisesti yhtenäinen järjestelmä. Maankäytön tiivistyessä kaupunkipyöräjärjestelmä alueella tukee kestäväää liikkumista mahdollistaen mm. vaihtoehtoisen liityntäyhteyden Tikkurilan asemalle ja raitiotiepysäkeille. Kaupunkipyörille voi löytyä tilaa alueen aukioiden ympäristöstä.

Jalankulku

Kävely on keskeinen kulkumuoto suunnittelualueella. Suunnittelussa tuleekin varmistaa sujuvat ja esteettömät jalankulkuyhteydet, jotka lisäksi kannustavat

kävelemään. Erittäin tärkeitä ovat yhteydet Tikkurilan keskustan, juna-aseman ja raitiotiepysäkkien suuntiin. Keravanjoki toimii esteenä Värитеhtaan alueen ja Tikkurilan muun keskusta-alueen välillä. Uudet sillat joen yli vähentävät sen estevaikutusta ja myös ohjaavat kävelyvirtoja pääreiteille. Toisaalta jokiranta tarjoaa omanlaisensa kävely-ympäristön erityisesti virkistysmielessä.

Värитеhtaan alueen katuverkko

Värитеhtaan alueen läpi kulkee vain yksi läpiajettava kokoojakatu. Se on Kuninkaalantie, joka toimii tälläkin hetkellä bussireittinä Jokiniemestä Värитеhtaan alueen läpi Heidehofintielle. Katua siirretään osalta matkaa sijansa kohti jokea. Muu alueen liikenne on rauhoitettu ja ulkosityöinen, muutama tonttikatu vie kortteleille ja merkittävä osa muista kaduista on pihakatuja pääosin kävelyn ja pyöräilyn reiteiksi. Rakennus on pehmeästi ruutukaavaa muistuttava.

Merkittävä kävelyakseli johtaa Jokiniemenkadun loppupäässä sijaitsevalta ratikkapysäkkivaraukselta läpi Värитеhtaan alueen joen suuntaisesti ja ylittää joen uuden sillan yli Tikkurilantielle ja jatkaa siitä matkaa Tikkurilan asemalle. Tämä akseli on pyritty pääosin rauhoittamaan autoliikenteeltä. Siitä kehitetään toiminnallisesti monipuolinen alueen tunnusrakennus. Akselin varressa on aukioita, joissa hallitaan näytävästi hulevesiä.

Pysäköinti

Värитеhtaan alueen pysäköinti perustuu pysäköintilaitoksiin, joita jokaisella kylällä on yksi tai kaksi. Tästä poikkeuksena on neljä rannan korttelia, joissa on kansi-pysäköintiratkaisu. Laitokset mitoitetaan vuorottaiskäyttöperiaatteella, sillä alue on toiminnoiltaan sekoittunutta. Näin saadaan vähennettyä pysäköintipaikkamääriä.

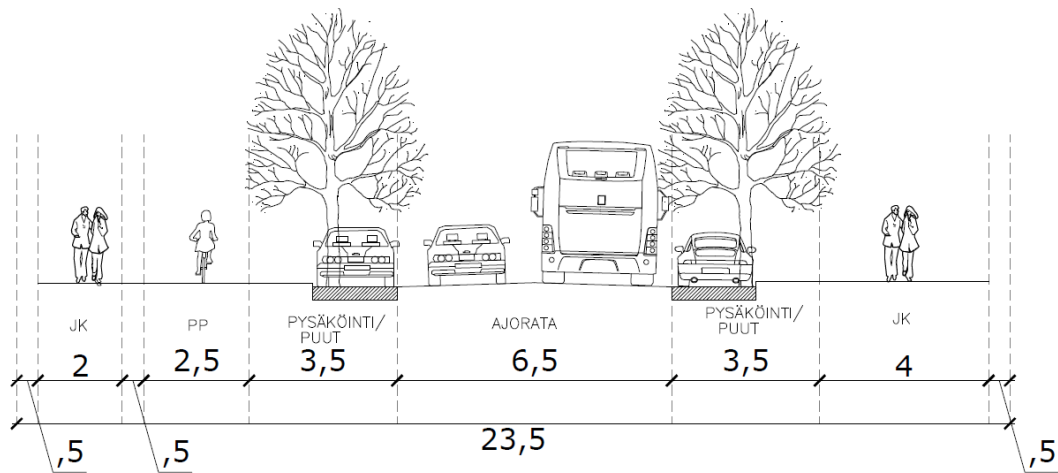
Isoille korttelipihoille on määrätty muutama autopaikka liikuntaesteisille ja/tai huolto- ja vieraspysäköintiä varten. Näin esimerkiksi vieraat sekä huolto-, kotipalvelut ja ruokalahetit löytävät paikan pysähtyä hetkeksi.

Kokoojakadun ja valittujen tonttikatuja varsilla on kadunvarsipysäköintiä. Tämä tukee liiketiloissa vierailevia, liiketilojen tavarantoimitusta ja alueella vierailevien pysäköintiä.

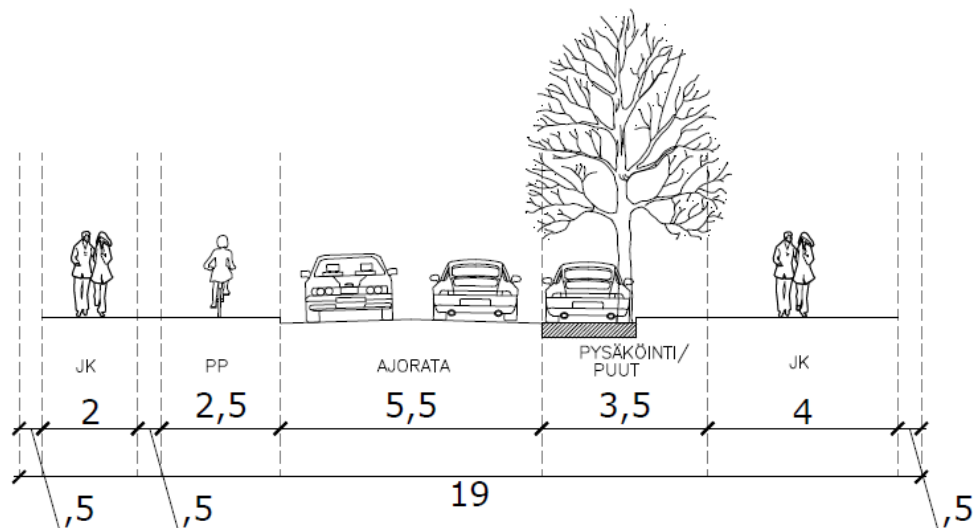
Kunnallistekninen yleissuunnitelma KTYS

Värитеhtaan alueen kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on hahmoteltu alueen katuverkko ja katujen erilaiset poikkileikkaukset. Kuninkaalantien kokoojakadun lisäksi alueella on eri poikkileikkauksisia tonttikatuja ja merkittävä määrä pihakatuja, joissa vain huoltoajo mahdollistetaan. Näiden lisäksi alueella on aluetta halkova kävelypainotteinen akseli.

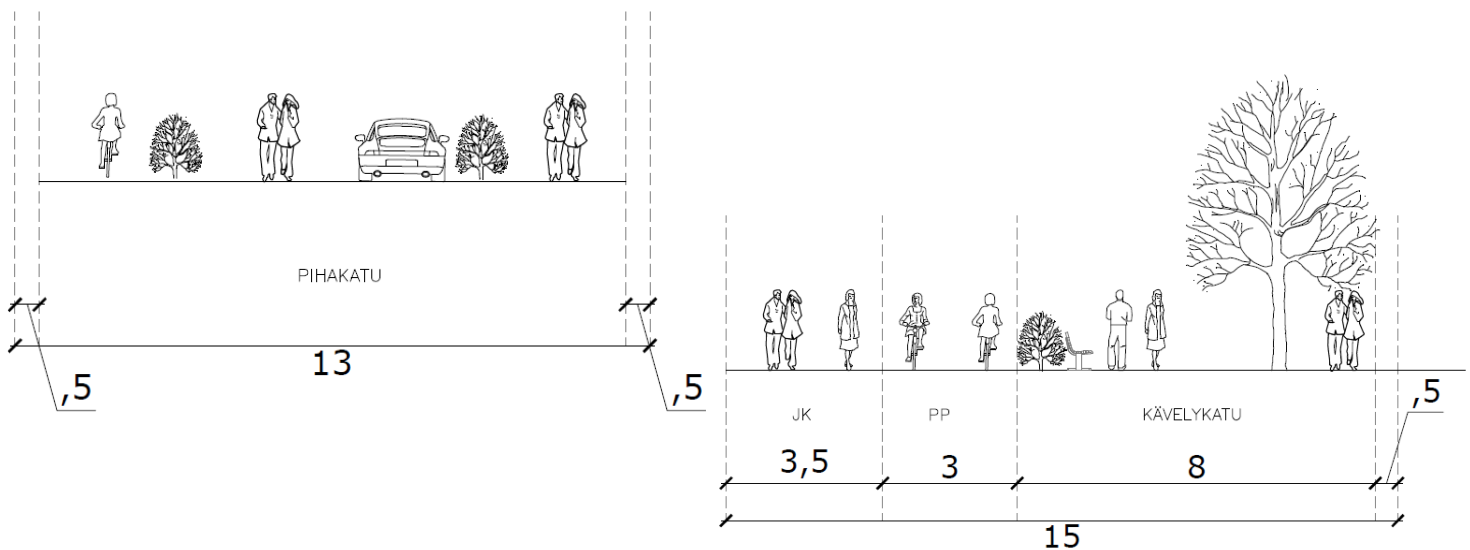
Seuraavalle sivulle on koottu tärkeimmät katupoikkileikkaukset kunnallisteknisestä selvityksestä. Muutokset jatkosuunnittelussa ovat mahdollisia.



Kuva: Kokoojakadun poikkileikkaus, Kuninkaalantie alueen pohjoisosassa. KTYS.



Kuvat: Tonttikadun, jonka varressa pyörätie, poikkileikkaus. Alla pihakatu ja kävelypainotteinen akseli. KTYS.



Viheralueet ja hulevedet

Vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen

TAVOITTEET (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021, § 9)

- Kehitetään runsaita virkistys- ja luonnonympäristöjä osana jatkuvaa verkostoa ja suunnitellaan niitä täydentävä lähipuistorakenne.
- Toteutetaan korttelit ja tontit vihertehokkaasti ja suositaan maanvaraisia pihoja.
- Huomioidaan Keravanjoen ympäristö ekologisena yhteytenä.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet

1. Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä, vähähiilisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja rakennuksissa, rakennusrungoissa ja muussa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään sään.
6. Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyypit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.
7. Yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja
8. Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimintoja sekä asukkaiden kerhotiloja, asuntokaduille ensimmäisen kerroksen omaoisia asuntoja.
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Julkisivujen materiaalimaailma on laadukasta ja kestävä, kuten tiiltä, rapattua tiiltä, harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia tai lasia.
11. Alue on kestävä liikkuksen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
12. Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.
13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja aukioiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

Väritehtaan alueen viheralueverkosto koostuu jokivarren puistoista ja viheralueista, Fastbölen vehreästä kylämaisemasta sekä niitä yhdistävistä viheralueista. Viheryhteyttä Fastbölen kyläalueelta jokirantaan ja Jokiniemeen vahvistetaan. Jokivarren puistot ja viheralueet tarjoavat monipuolisen virkistysalueen ja reitin sekä alueen identiteettitekijän. Veden ääreen pääsyä ja olevaa virkistysreittiä kehitetään. Yhteyksiä joen yli parannetaan kevyenliikenteen silloin. Maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä tuetaan jokirannan olevaa puustoa säilyttäen ja vehreitä terassi-

ja puistoalueita rakentamisen ja joenrannan välille kehittäen. Itäistä jokirantavyöhykettä levennetään kymmenen metrin verran.

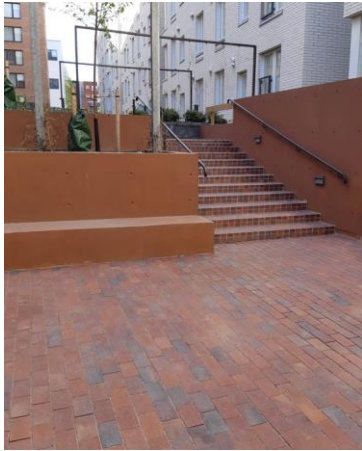


Kuvat: Näkymät Keravanjoen rannan kävelyreitiltä ja joenrannasta sekä Kuninkaanmäen kulttuurimaisemasta. Kuvat Eeva Eitsi.

Alueen teollista historiaa tuodaan esiin esimerkiksi Värитеhtaan aluetta yhdistävänä värитеemana. Alueelle muodostetaan neljä korttelikokonaisuutta, ns. kaupunkikylää, jolle jokaiselle määritellään oma teemaväriinsä. Aukioiden ja katujen, puistojen sekä korttelipihojen osalta haetaan myös väriin tukeutuvaa kokonaiskonseptia sekä teemoja. Värитеemoja voidaan korostaa esimerkiksi pinnoittein, rakentein, kalustein ja varustein. Lisäksi kasvillisuuden avulla voidaan tuoda esiin eri kaupunkikyläiden teemoja ja identiteettiä. Hulevesiaiheet täydentävät teemoja sekä aukioilla että puistoalueilla. Rakenteiden, kalusteiden ja varusteiden muotokielen avulla tuoda teollista historiaa esiin.

Fastbölen kyläalue ympäröivine jalopuineen, kiviaitoineen ja niittyineen muodostaa alueen vihreän ytimen, joka tuo ajallista kerroksellisuutta alueelle. Niittyalueille sopii hyvin kaupunkiviljely, joka tukee alueiden säilymistä avoimena. Päiväkodin ja koulun piha-alueet suunnitellaan avoimeen kulttuurimaisemaan sopivina osasina, esim. viljelypalstoin, niityin ja jalopuuistutuksin. Samoin kaupunkivillilojen vehreät etupihat tukevat Fastbölen vehreyttä. Fastbölen mäen kulttuuritoiminnot yhdistyvät läheiseen Vernissaan. Uusi silta alueen itäreunalla antaa mahdollisuuden jatkaa

virkestysreittejä idempänä sijaitsevaan muinaispuistoon. Fastböle on osa yleiskaa-
van liitekartta 1:n kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokasta
kylämaisemaa.



*Kuvat: Referenssikuvia
Tikkurilan keskustan
tiiviiltä korttelipihalta,
aukio puineen ja
penkkeineen Korson
Kotkanpesä -puistosta
sekä pihan istutuskum-
pare syksyisine puineen
sekä kadunvarsi-
istutuksia värikkäine,
kukkivine kasveineen.
Kuvat Eeva Eitsi ja Seija
Tulonen.*

Julkisten katu- ja aukiotilojen kaupunkivihreä sekä tonttien vehreys tukee verkosto-
maista viherrakennetta ja tuo urbaanin kontrastin jokiluonnon ja Fastbölen kylämai-
seman vehreydelle. Katu- ja aukiotiloissa tuetaan myös hulevesien viivytystä ohjaa-
malla niitä istutuksille ja aukioita korostaviin hulevesiaiheisiin. Vehreät puistot, katu-
tilat, reitit ja aukiot sekä baanayhteys kannustavat kestävään liikkumiseen alueella.

Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma JUYS

Väritehtaan kaavarunkoalueelta on laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelma ka-
duista, aukioista (Loci Maisema-arkkitehdit Oy) ja puistoalueista (Nomaji maisema-
arkkitehdit Oy). Työ tukee asemakaavoitusta ja tulevaa katu- ja puistosuunnittelua.
Tavoitteena on ollut löytää teemoja ja konsepteja, jotka vahvistavat alueen ominais-
piirteitä, lisäävät vehreyttä ja hulevesien viivytystä.

Kuva: Esimerkki vehreästä aukiotilasta. Värитеhtaan kaavarunkoalueen julkisen ulkotilan yleissuunnitelma. Kuva Loci Maisema-arkkitehdit Oy.



Työssä on ehdotettu mm. puistoihin ja katualueille ”väripalettia” sekä maalitehtaan rakenteiden ja muotokielen hyödyntämistä. Lisäksi tavoitteena on ollut lisätä elonkirjoa jokirannan kasvillisuuden monimuotoisuutta kehittämällä. Kulttuurikasvillisuudella tuetaan keskiaikaista kylänmäkeä ja siihen liittyviä katu- ja puistoalueita.

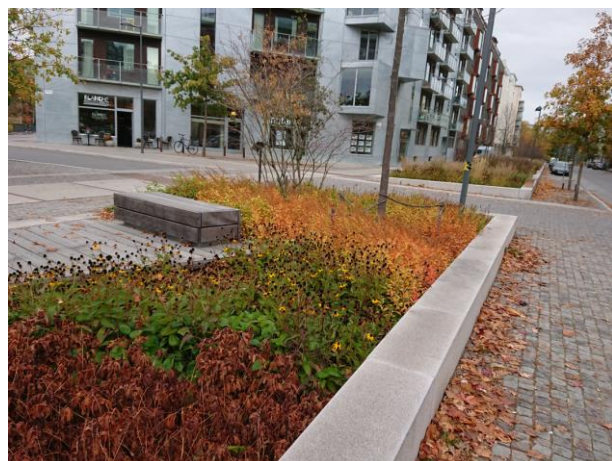
Julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaan liittyvässä hulevesien hallintasuunnitelmassa (Finnmap Infra Oy) on osoitettu valuma-alueittain viivytystarpeet. Laaja hulevesipuisto alueen koillispuolella kannattaa suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena ratikan toteutussuunnittelun yhteydessä. Katujen ja aukoiden osalta on myös laadittu hulevesien viivytyksen tarkennusta (Watec consulting) ja tavoitteena on viivyttää hulevesiä katujen ja aukoiden kasvillisuusalueilla. KTYS:n eli kunnallistekniikan yleissuunnitelman infran sijoitteluun on esitetty muutostarpeita, jotta esim. katupuut saadaan mahtumaan katutiloihin. Aiemmin laadittua kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa tuleekin tarkistaa jatkosuunnittelussa.

Vihertehokkuus ja hulevesien hallinta

Vihertehokkuus-menetelmä ohjaa sopeutumaan ilmastonmuutoksen ääreytyviin olosuhteisiin. Etenkin nykyisellä tehdasalueella läpäisevä ja kasvullinen maaperä tulee lisääntymään hieman puistojen, maavaraisten yhteispihojen, kasvikattojen ja hulevesien viivytyksmahdollisuuksien kautta. Myös pysäköintitalojen katot hyödynnetään osin kasvikkatoina. Alueella on perusteltua nostaa vihertehokkuuden tavoitetasoja, koska ollaan ekologisen yhteyden vieressä sekä arvokkaassa vehreässä kulttuuriympäristössä. Näin myös entisestä tehdasalueesta saadaan vehreä ja hulevesiä paremmin läpäisevä alue.

Yhteispihat suunnitellaan monikäyttöisiksi, jotta ne olisivat pitkäikäisiä. Kasvullinen maa lisääntyy hieman, kun asfaltoitu pinta muuttuu maanvaraiseksi.

Hulevesien hallinnassa Värитеhtaan alueella tärkeää on viivytyksen lisäksi Keravanjokeen johdettavien hulevesien laadullinen hallinta. Hulevesiä hallitaan kortteleissa ja tonteilla maanvaraisilla piha-alueilla, kasvikoilla sekä puisto- ja niittyalueilla, kaduilla ja aukioilla. Hulevesien viivytysaiheet korostavat, monipuolistavat ja elävöittävät puistoja ja aukioita. Hulevesiratkaisuissa tavoitellaan luontopohjaisia ja kasvilisuspintaisia ratkaisuja, jolloin ne lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Heidehofinoja otetaan osaksi julkista kaupunkitilaa. Värитеhtaan alueen tulevat tulvareitit otetaan huomioon, samoin painanteiden ja niskaojien tarve. Keravanjoen tulviin varaudutaan. Työmaa-aikaiset vedet hallitaan niitä koskevien ohjeiden mukaisesti.



Referenssikuvat: Monipuolisia istutuksia sadepuutarhoineen ja pihan ja kadun kalusteita. Kuvat Eeva Eitsi ja Taina Tuominen.

Kiertotaloutta ja hiilinielua voidaan viheralueilla tukea mm. paikallisen kasvullisen pintamaan ja maaperän sekä biohiilen käytöllä kasvualustoissa ja viheralueiden täytöissä.

Kestävyys ja toteutettavuus

Monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö

TAVOITTEET (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021, § 9)

- Ratkaisun tulee edistää yhteisöllisyyttä ja alueen vahvan identiteetin muodostumista.
- Värитеhtaan alueella tulee tarkastella elinkaarikestävyyttä, energiatehokkuutta ja hiilineutraaliutta.
- Alueen kokonaisratkaisu on innovatiivinen, mutta myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiseen kannustava.
- Alueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kaupunkikeskustan osa.

Kaavarungon suunnitteluperiaatteet

1. Varaudutaan 3500–4500 asukkaaseen ja 2500–3000 työpaikkaan.
2. Syvennetään alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen.
3. Hyödynnetään alueen nykyisiä positiivisia kontrasteja; urbaani ja luonto, vanha ja uusi.
4. Edistetään kiertotaloutta sekä energiatehokkaita, vähäpäästöisiä, vähähiilisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja rakennuksissa, rakennusrungoissa ja muussa rakentamisessa.
5. Varaudutaan äärevöityvään säähän.
6. Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyytit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.
7. Yleiskaavan A/TP-alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista ja kaupungin tuottamia palveluja
8. Suunnitellaan rikas kattomaailma ja aktiivinen katutaso: pääreittien varsiin liike- ja toimintiloja sekä asukkaiden kerhotiloja, asuntokaduille ensimmäisen kerroksen omaoisia asuntoja.
9. Tavoitellaan keskustamaista kaupunkikuvaa, jossa naapuritalojen julkisivumateriaalit eroavat toisistaan. Pitkät julkisivut jaksoitetaan sisään- ja ulosvedoin, värein, aukotuksin ja erilaisin pintakäsittelyin.
10. Julkisivujen materiaalimaailma on laadukasta ja kestävä, kuten tiiltä, rapattua tiiltä, harkkoa, puuta, kierrätettyä metallia tai lasia.
11. Alue on kestävä liikkuksen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
12. Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.
13. Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.
14. Lisätään alueen maanvaraista pintaa nykyisestä yhteispihojen, puistojen ja aukioiden avulla.
15. Käytetään hulevettä julkisten kaupunkitilojen näyttävänä elementtinä.

Alue tukeutuu olemassa olevaan maisemaan ja muinaismuistokylään, Fastbölen kylään. Asuin- ja työpaikka-alueen muodostaa ”neljä kylää”, joista jokaisella on oma värinsä. Teollisen ajan rakennuksista osa säilyy ja tukee juurevan alueen

kehittymistä. Joki, Fastbölen kylä ja teollinen historia muodostavat vahvan kolmikon, jotka tukevat alueen identiteetin rakentumista. Rakennetun ja luonnon kontrastit tuovat persoonaa, samoin vanhan ja uuden kohtaaminen. Yhteisöllisyyttä tukevat kortteleiden yhteispihat, jotka ovat koko korttelin käytössä.

Alue rakentuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakentuvat nyt rakentamattomat Värитеhtaan alueet ja alueet, joissa osa rakennuksista suojellaan. Seuraavaksi joen mutkan ympäristö ja vasta viimeisessä vaiheessa nykyisen tehtaan alue. Nyt Heurekaan pysäköintialueena toimivan alueen rakentaminen toteutunee samoihin aikoihin viimeisen vaiheen kanssa.

Aikajänne rakentumiselle on 2025–2050 ja siitäkin eteenpäin. Vaiheistuksen vuoksi väliaikaiset käytöt ovat mahdollisuus alueella. Tällaisia voi olla esim. väliaikainen kauppa tai väliaikaiset toiminnot rakennuksissa, joita ei käytetä, mutta jotka myöhemmin puretaan.

Alue rakentuu kestäväksi. Rakennukset ovat energiatehokkaita. Alueelle tarkastellaan alueellista energiajärjestelmää, joka tukeutuu päästöttömään energiaan. Lisäksi katoille voidaan sijoittaa aurinkokeräimiä.

Kiertotalouden huomioiminen niin vanhojen rakennusten säilyttämisessä kuin uusien suunnittelussa antaa oman pohjansa alueidentiteetin kehittymiselle. Energiantuotannon muuttuessa koko ajan päästöttömämmäksi, korostuvat nyt materiaalien vähäpäästöisyys ja hiilen sidonta. Materiaalit ovat pitkäikäisiä ja aitoja, laadukkaita ja kestäviä.

Rakennusten tulee olla elinkaareltaan pitkäikäisiä. Rungot saa rakentaa hyvin vapaasti eri materiaaleista, mutta materiaalien tulee olla vähäpäästöisiä, hiiltä sitovia tai kierrätettyä materiaalia, esimerkiksi vähäpäästöistä betonia tai harkkoja, tiiltä, puuta tai kierrätettyä terästä. Sekundäärysten rakenteiden materiaalina suositellaan käytettävän mahdollisimman paljon puuta tai puupohjaisia tuotteita, jotta saadaan sidottua hiiltä mahdollisimman paljon. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi julkisivuverhousta, sisustusta tai sisätiloja jakavia, ei-kantavia seiniä.

Rakennusten elinkaaresta tulee suunnitella kiertotaloutta tukevaa. Osansa tähän tuovat säilytettävät teollisen toiminnan aikana rakennetut rakennukset. Kiertotalouden edistäminen tarkoittaa myös uusien rakennusten mahdollisimman pitkää ikää, korjattavuutta ja huollettavuutta, muunneltavuutta ja monikäyttöisyyttä. Rakennusten elinkaaren päättyessä materiaalien ja rakenteiden ehjänä purkaminen ja jatkohyödyntäminen korkealla jalostusasteella on tavoiteltavaa. Rakennusten vähäaineisuus tukee helppoa kierrätettävyyttä. Raaka-aineiden vähentyessä globaalisti tulee käyttää mahdollisimman paljon joko uusiutuvia materiaaleja tai kierrätettyjä materiaaleja. Betonin osalta on tavoiteltavaa käyttää pääosin vähäpäästöistä betonia.

Rakennusten ja alueiden suunnittelussa tulee huolellisesti varautua muuttuvaan ilmastoon ja tehdä resiliентtejä ratkaisuja. Ääreytyvä sää aiheuttaa esimerkiksi ajoittaisia kovempia tuulenpuuskuja ja lisääntyviä sateita sekä kaupunkirakenteen ylikuumenemista, mikä pitää huomioida kokonais- ja rakenneratkaisuissa sekä varuamalla riittävästi viilentävää kasvillisuutta ja hulevesiä imeyttäviä pintoja.

Planetaarinen suunnittelu ottaa huomioon päästövähennykset, materiaaliset rajoitteet, luontokadon, lämpenemisen, sateisuuden ja tuulisuuden. Päästöt eivät ole laskeneet riittävästi. Paikallisesti vaikutetaan vain vähän, mutta silti on tehtävä mahdollisimman paljon. Tämän vuoksi rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ja hiiltä sitovia materiaaleja. Vähämateriaalisuus tukee materiaalien säästämistä ja käyttää mahdollisimman paljon kierrätettyjä, kierrätettäviä tai uusiutuvia materiaaleja. Luontokatoon vastataan lisäämällä kasvullisen maan määrää ja istuttamalla pihat ja hoidetut puistot monipuolisella kasvillisuudella. Sateisuuden ja tuulisuuden voi huomioida rakenteissa ja detaljiikassa. Rakentamisen sijoittuminen jo rakennetun infran ääreen ja lähelle joukkoliikenneyhteyksiä vähentää päästöjä, sillä uutta tulee rakentaa vähemmän ja liikkumisen voi hoitaa kestävästi.

Ekologisen kestävyys rinnalla alueen sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä on pyritty kehittämään. Sekoittunut rakenne mahdollistaa asumisen ja työnteon samalla alueella. Rakenne myös tukee alueen elinvoimaisuutta mahdollisimman monena vuorokauden aikana. Työpaikkoja löytyy niin toimisto-, liike- kuin kivijalkatiloista. Kaupungin palveluista alueelta löytyy ainakin kaksi päiväkotia ja koulu. Asuntojen hallintamuotojakauma on monipuolinen ja mahdollisimman moni löytää itselleen sopivan tavan asua. Rakennustyytit ovat monipuolisia. Osallisuutta tukevat asuinkerrostalojen yhteistilat ja yhteiskäyttöiset pihat, joissa voi puuhastella yhdessä turvallisesti. Porttikongit pihoille ovat tunnistettavia niihin integroidun taiteen myötä ja ne tuovat persoonallisuutta kortteleihin. Alueen runsaat puistot tukevat virkistäytymistä ja hyvinvointia ja niiden monipuolinen palvelutarjonta mahdollistaa erilaisia harrastuksia. Liikkumisympäristö on mahdollisimman turvallinen - merkittävä osa kaduista onkin kävely- ja pyöräilykatuja. Tämä tukee myös lasten ja nuorten alueen kehittämistä. Ratikkapysäkeille ja Tikkurilan asemalle on sujuvat yhteydet.

Hankkeen taloudesta

Taloudellinen kestävyys rakentuu ekologisen ja sosiaalisen/kulttuurisen kestävyys pohjalle. Alueen sijainti on ensiluokkainen Vantaan kaupunkirakenteessa. Se on arvioitu maankäyttömaksujen osalta tuottoisaksi erityisesti pohjoisosan osalta. Alue on arvioitu hyväksi myös kunnallis- kiinteistö- ja yhteisöverotuottojen näkökulmasta. Myös hankkeelle se on kannattava investointi. Kaupunki on laatinut alueen taloustarkasteluja. Alla on kooste tarkastelujen päätelmistä.

Maankäytön uudistuminen ja tehostuminen nostaa alueen arvoa huomattavasti. Kaavarunkoalue on laaja ja sen rakentuminen on vaihteista. Nykyiset toiminnot saattavat jatkua vielä pitkäänkin. Uudet käyttötarkoitukset ovat monipuolisia, asumisen lisäksi alueelle tulee runsaasti työpaikkoja sekä palveluja. Vanhoista säilytettävistä tehdasrakennuksista voimaa saavan alueen identiteetti on vahva ja ympäristö viihtyisä, mikä lisää alueen houkuttelevuutta ja sitä kautta arvoa. Myös Tikkurilan keskustan ja juna-aseman läheisyys lisäävät alueen arvoa ja houkuttelevuutta.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ei palvele sellaisenaan uutta maankäyttöä, minkä vuoksi kaavarunko mukainen maankäyttö vaatii paljon investointeja kunnallistekniiseen verkostoon. Uudella maankäytöllä tavoitellaan keskustamaista ympäristöä, jossa pääpaino on kävelyllä, pyöräilyllä ja joukkoliikenteellä. Kävely- ja pyöräilyalueiden pintamateriaalit ja kalusteet nostavat tyypillisesti katurakentamisen kustannuksia asfalttipintaisiin ilman kalusteita toteutettuun autotiehen verrattuna. Keskustamainen jalankulkuympäristö on sijaintinsa puolesta kuitenkin hyvin perusteltua ja se mahdollistaa toisaalta tehokkaan maankäytön, joka lisää kaupungin tuloja.

Katualueet ovat leveitä ja sisältävät myös leveitä katuvihreän alueita, mikä vähentää rakentamiseen käytettävää maapinta-alaa. Toisaalta vehreät katualueet voidaan nähdä vetovoimatekijänä, joka nostaa alueen houkuttelevuutta ja siten myös arvoa. Keravanjoen yli on ajateltu kahta siltaa, jotka palvelevat toteutuessaan laajempaa aluetta. Aluetta halkovaa pääkatua, Kuninkaalantietä, siirretään, jotta alueen läpi kulkeva pääjätevesiviemäri suoja-alueineen sijoittuu katualueelle ja haittaa rakentamisen alueita mahdollisimman vähän. Vesihuollon ja kaukolämmön johtoja rakennetaan lisää ja olevia maanalaisia johtoja joudutaan myös siirtämään.

Alueen osin huono maaperä nostaa niin infrarakentamisen, kuin rakennusten rakennuskustannuksia. Vaikka alueella olevia katuja ja katupohjia voidaan jossain määrin hyödyntää, voidaan alueen infrarakentamista verrata uuden alueen rakentamiseen. Maaperä, infrarakentamisessa tavoiteltava korkea laatu ja laajat katu-, kävelykatu- ja aukioalueet nostavat infrarakentamisen kustannuksia merkittävästi. Toisaalta esitetty katuverkko ja laadukkaat julkiset tilat mahdollistavat alueelle kaavailun rakentamisen volyymin. Infrarakentamisen kustannukset kerrosalaan suhteutettuna ovat kerrostalovaltaisten alueiden yläpäättä, mutta pientalovaltaisiin alueisiin verrattuna kerrosalaan suhteutetut kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat kuitenkin merkittävästi vähäisemmät. Korkeahko infrarakentamisen hinta selittyy pääosin paikoin erittäin hankalilla maaperäolosuhteilla. Rakentamisen vaihteellisuus ja pitkä aikajänne tarkoittaa sitä, että kaupungin myyntitulot ja maankäyttösopimusmaksut realisoituvat vaihteittain vuosien aikajänteellä. Myös infrarakentamisen kustannukset porrastuvat vaiheistuksen mukaisesti. Heikoin maaperä sijoittuu suunnitelmassa viimeiseen vaiheeseen, mikä osaltaan siirtää kustannuksia hankkeen viimeiseen vaiheeseen.

Kannattavuuteen vaikuttavat myös kaupungin kustannustenjakosopimukset hankkeen kanssa sekä alueen laatu, joka parhaimmillaan nostaa Suur-Tikkurilan vetovoimaa.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma

WSP on laatinut kaavarunkotyön yhteydessä Kunnallisteknisen yleissuunnitelman, jossa tarkasteltiin alueen katuverkko ja vesihuollon suunnitelma. Katuverkon oleellimmat poikkileikkaukset löytyvät sivulta 16. Katuverkko on pehmeä ruutukaava, jossa Kuninkaalantie on alueen läpi kulkeva yhteys ja muu alueesta on ulkosityöistä. Merkittävä osa alueen kaduista on pihakatuja, joissa vain huoltoajo on sallittu. Kävelijän ja pyöräilijän näkökulma korostuu.

Vesihuollon suunnitelmassa on tarkasteltu alueen vesi, jätevesi- ja hulevesihuolto. Suunnitelmassa on huomioitu alueen vaihteellinen toteuttaminen siten, että kukin alue tukeutuu aikaisemmin toteutettuihin mahdollisuuksiin. Täten esimerkiksi viimeiseksi toteutuvan kylän läpi ei kulje ensimmäisten kylien tarvitsemää vesihuoltoa toteutuksen ensimmäisissä vaiheissa.

Alueen rakentuminen edellyttää suurelta osin uutta vesihuollon verkostoa. Vesihuollon rakentamiskustannukseksi on arvioitu koko kaavarunkoalueella noin 1 650 000 euroa. Putkimetrejä tarvitaan noin 2600 metriä (jätevesiviemärit), 2800 metriä (hulevesiviemärit) ja 3000 m (vesijohdot). Karttaesitystä ei esitetä osana kaavarunkoselostusta turvallisuustilanteen vuoksi.

Vaiheistus

Väritehtaan alueen kaavarungon pinta-ala on noin 40 hehtaaria. Alue on suuri ja siksi se tullaan asemakaavoittamaan osissa. Ensiksi kaavoitetaan alueet, joita ei toistaiseksi ole rakennettu tai joilla sijaitsee osin säilyviä rakennuksia. Ensimmäinen asemakaavamuutos (002494 ja 002494 Väritehdas 1) on aloitettu tällaiselta alueelta ja sisältää myös vanhan pääkonttorin ja tutkimuskeskusten korttelin. Seuraavaksi kaavoitettava alueen osa on joen mutkan ympäristö. Todennäköisesti viimeisenä kaavoitetaan se alue, jossa maalitehtaan tuotantorakennukset sijaitsevat. Vastaavasti myös rakentaminen tapahtuu osissa. Alueen rakentuminen jatkuu 2050-luvulle asti tai vielä pidemmälle riippuen maalitehtaan ratkaisusta sen omasta toiminnasta. Yhtiö selvittää tehtaan toiminnan laajuutta ja toimitilojensa tiivistämistä tehtaan yhteyteen nykyaikaiseksi teknologia-alueeksi. Päätöksiä ei toistaiseksi ole tehty. Samaan aikaan kaavarunkotyön kanssa käynnissä olevan asemakaavoituksen yhteydessä on tehty Tikkurila Oyj:n turvallisuusselvityslaitoksen toimintaa ja alueen kehittämistä koskevat, tarvittavat selvitykset: turvallisuusselvitys ja tarkempi riskinarviointi, yhteistyössä viranomaisien kanssa. Heureka parkkipaikka eli radanvarren alue on kaupungin omistuksessa ja sen kaavoitus liittyy kaupungin omiin tavoitteisiin alueen kehittämisestä.



Alustava kuva kaavoituksen vaiheistuksesta.

Vuorovaikutus

Väritehtaan alueen kaavarungon OAS-vaiheeseen saatiin 13 palautetta. Tämän lisäksi järjestettiin internetpohjainen kysely, johon saatiin 345 vastaajaa. Kaavarunkoluonnoksen nähtävillä oloajan seurauksena saatiin 13 palautetta, joista yksi oli yksityisen mielipiteenantajan.

OAS:n mielipiteet tiiviisti

Tieto OASista julkaistiin Vantaan Sanomissa 16.6.2021. OAS oli nähtävillä 16.6.-16.8.2021. Mielipiteitä saatiin 13 kappaletta. Mielipiteet on tiivistetty alle.

Yksityinen mielipiteenantaja toivoo, että tutkittaisiin puistokaupunkivaihtoehto, joka ottaa huomioon kulttuuriperinnön ja kaavamuutosalueen suuren koon. Pääkaupunkiseudulla ei ole yhtenäistä puistokaupunkia, joten tässä voisi tutkia puistopuukaupunkia, joka tukeutuu Tikkurilan keskustan palveluihin. Jokirannan vihervyöhyke on oikea valinta. Joen vihervyöhykkeen lisäksi alue voitaisiin rajata viherkäytävällä, joka yhdistää Heidehofin laakson ja Heurekan viheralueet. Fastbölen kylä säilytettäisiin kulttuurikeskustana ja Helsinggård siirrettäisiin tänne. Kulttuurikeskustaan voisi lisätä palveluita uusiin tai vanhoihin rakennuksiin. Alueen kulmaan sopisi maauimala lähelle kaukolämpölaitosta ja liikenneyhteyksiä. Heurekan alueelle pitäisi säilyttää laajenemisalue ja sen yhteyteen sopisi Luonnontieteellinen museo. Muut alueet rakennettaisiin puistokaupungiksi yhden talon tai paritalon puurakennuksina, energiaomavaraisiksi ja ympäristöystävällisiksi. Tulevaisuuden ratkaisujen toteuttaminen vaatii rohkeutta ja kaukonäköisyyttä, mutta tämä alue antaa siihen mahdollisuuden.

Yksityinen mielipiteenantaja toivoo, että kaavarunkoalueen sisällä säilyisi mahdollisimman paljon puistomaisuutta ja lenkkeilyreittejä. Alueen lähellä asuu paljon lapsiperheitä ja toiveena on leikkipuisto, mikä lisäisi yhteisöllisyyttä.

Yksityinen taloyhtiö antoi mielipiteensä, jonka mukaan lähtötiedoissa on tuotu hyvin esille alueen kulttuuriperintö ja viheralueet. On tärkeää, että viheralueet ja viherkäytävät säilyvät. Joenranta ja Päkaksenpuisto ovat suosittuja keskustan läheisiä viheralueita. On tärkeää, että kevyen liikenteen väylät Kuninkaalasta Tikkurilan keskustaan ovat toimivat ja turvalliset. Rakentamisesta toivotaan kevyempää ja joenrantaan soveltuvaa verrattuna radan länsipuoliseen keskustaan.

Dickursby Ungdomsförening r.f. antoi mielipiteensä. Sen mukaan yksi Tikkurilan seudun uniikeista alueista rakentuu Helsinggårdin ympäristöön: Vernissa, joki, Helsinggård, avoimet puistonäkymät Gjutarsin suuntaan. Aluetta kehystävät vanhat suuret puut ja sillä on täysin oma ilmapiirinsä Tikkurilan keskustan vieressä. Alue ei edes häiritse liikennettä. Järjestö on toiminut vuodesta 1896, täyttää 125 vuotta. Järjestötalo on maamerkki alueella ja kuohuu toiminnasta. Viikoittaisia kävijöitä on satoja. Kiinteistöön kuuluu myös päiväkotia. Kiinteistö tarvitsee huoltoajoyhteydet. Kaikki liikenne Tikkurilan suuntaan kulkee kapeaa ja mutkikasta Kuninkaalantietä ja sillan yli. Kun alue kasvaa, tulee liikenteestä haasteellista. Yhteys Tikkurilantielle ja Jokiniemenkadulle on tarpeellinen. Vernissatehtaan ja Markusaksenpuiston välinen kulttuurialue on Tikkurilan hienoin kokonaisuus, ja viimeinen, joka on jäljellä. Se on keidas kaikille ja sitä voitaisiin hyödyntää merkittävästi enemmän kaupungin kulttuuri ja vapa-ajanvietto toimintoja varten. Helsinggård tulee säilyttää sellaisenaan. Miljö on tärkeä, käytetty ja läheisyyteen ei tulisi rakentaa näkymiä ja auringonvaloa estäviä korkeita rakennuksia. Rakennusten tulisi olla korkeintaan kaksi kerrosta korkeita. Vähintään niiden ei pitäisi olla nykyisen rakennustyylin mukaisia, ilman

luonnetta. Vesihuolto on yhteinen Värитеhtaan kanssa ja sitä tulee tarkastella kaavoituksen ja rakennustöiden yhteydessä. Vantaan karttapalvelussa ja OASin sivulla on virhe, jonka mukaan alueella on seurakuntatalo, oikea sana on nuorisoseuran-talo.

Fingridillä ja Carunalla ei ollut kommentoitavaa, sillä alueella ei ole heidän verkkojaan.

Tiedekeskus Heurekan mukaan heidän toimintansa kannalta on keskeistä, että nykyinen radan itäpuolinen parkkialue säilyy käytössään. Heurekan vieraista pääosa saapuu autolla ja alue pysäköintiin on toimintaedellytys.

Helsingin kaupunki näkee Tikkurilan alueen kehityksen positiivisena koko seudun näkökulmasta. Elinvoimainen Tikkurila tukee myös pohjoisen ja koillisen Helsingin kehitystä ja vähentää segregaatian uhkaa. Värитеhtaan alue on sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan erinomainen ja kehittäminen monipuolisena, sekoittuneena alueena on hyvä lähtökohta.

Alue liittyy Helsingin puolella asuntovaltaiseen alueeseen, seudulliseen virkistysyhteyteen ja baanaan. Jokivarsi on tärkeä poikittainen viheryhteys ja vetovoimainen kulttuuriympäristö ja virkistysalue. Ala-Tikkurilan pientaloalueet säilyvät, niiden kautta ei tule suunnitella ajoneuvoliikennettä Helsingin puolelle. Kävelyn ja pyöräilyn reitistö on hyvä tehdä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Baana on Helsingin suunnitelmissa radan itäpuolella ja vastaava yhteys on Vantaan yleiskaa-vassa. Reitin jatkoon osoittaminen Tikkurilaan ja edelleen muuhun seudun pyörätieverkkoon on tärkeää.

HSY:n mukaan maankäytön muutokset ja vesihuoltojärjestelmä tulee suunnitella yhteistyössä HSY:n kanssa. Uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä tilava-rauksen putkille ja laitteille tulee huomioida.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleiden sijainti tulee huomioida ja tarpeita tulee tarkastella asemakaavatoiden yhteydessä. Alueen tehostaminen tar-koittaa vaikutuksia muuntamo- ja kaapelointitarpeisiin. Mikäli kaapeleita tulee siir-tää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopi-muksen mukaisesti. **Vantaan Energia Oy:n** kaukolämpöputket sijaitsevat alueella. Jos niitä tulee siirtää, toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Senaatin mukaan on oleellista huomioida niin Säteilyturvakeskuksen kuin Keskusri-kospoliisin ja Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen edellyttämän viranomaisien erityisvaa-timukset ja mahdolliset vaikutukset suunnittelualueen ratkaisuihin.

Vantaan kaupungin museo antoi mielipiteen rakennetun kulttuuriympäristön, mai-seman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueella sijaitsee muinaismuisto-lailla (295/1963) suojeltu keskiaikaisperäinen, historiallinen kyläntontti Fastböle (Ku-ninkaala). Historiallisiin lähteisiin Fastböle ilmestyy 1540. Se on merkitty Samuel Broteruksen piirtämälle kartalle (1708). Tuolloin paikalla oli neljä tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas. Tonttimaan on säilynyt käytössä nykypäivään saakka. Kylä on Vantaalla harvinainen raittikylä. Aluetta suunnitellessa olisi mahdol-lisuus hyödyntää sen historiaa. Esimerkiksi rakentaa keskiaikakorttelin puistoineen. Historiasta saa myös aiheita nimistöön, rakennuksiin ja taiteeseen.

Alueella sijaitsee monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita. Osa rakennuskannasta on inventoitu ja suojeltu asemakaavalla. 1960-luvulta läh-tien olevaa rakennuskantaa ei ole suojeltu. Kaavarunkotyön yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset, joiden perusteella voidaan tunnistaa ja huomioida merkittävät kohteet. Arvojen tunnistaminen on tärkeää kaavarunkotyön yhteydessä, sillä se toi-mii asemakaavamuutosten pohjana.

VÄYLÄ antoi mielipiteen rautateiden näkökulmasta. Pasila-Kerava rataosalla tulee varautua kahteen lisäraiteeseen (yhteensä kuuteen raiteeseen). Vaihtoehtona on Lentorata. Kaavarungon suunnittelualueen kohdalla selvityksen mukaiset lisäraiteet sijoittuvat raiteiden molemmille puolille. Pasila-Kerava –radan aluevaraus selvityksen mukaiset raidevaraukset tulee huomioida ja turvata tulevaisuutta ajatellen. Raideliikenteen mahdolliset melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee huomioida. Melun ja tärinän torjunnassa tulee huomioida ennaltaehkäisy sijoitusratkaisuin. Riittävät selvitykset ja määräykset haittojen torjumiseksi tulee tehdä kaavatyön yhteydessä. Melun osalta on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) ohjeita. Lisäksi on huomioitava maksimimelutaso ELYn oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT 2468) ja suositus raja-arvosta. Tärinä tulee huomioida (VTT 2278) Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta mukaisesti. Melu- tärinä ja runkomelu tulee huomioida, selvittää ja ehkäistä kaavamerkinnoin tai määräyksin.

Nettikyselyn tulosten tiivis kuvaus

Internet-pohjainen kysely Värитеhtaan alueen suunnittelusta järjestettiin 10.12.2021-10.1.2022 Osallistuva Vantaa -alustalla. Kyselyyn vastasi 345 vastaajaa. Kysymykset olivat monivalinta-, avovastaus ja karttatehtäviä.

Vastaajista 64 % asui Tikkurilassa, 19 % muualla Vantaalla, loput seudulla tai muualla Suomessa. Suosituinta kysely oli 31–50-vuotiaiden ryhmässä (55 %). Alueessa kiinnosti harrastaminen ja virkistäytyminen (31 %), asuminen (23 %) ja asioiminen (20 %). Kyselyssä oli 5 teemaa, kokonaisidea, asuminen, työ ja palvelut, puistot ja jokiranta sekä liikkuminen.

Kokonaisidea oli monivalintatehtävä, jossa sai valita yhden, toivettaan, parhaiten vastaavan vaihtoehdon. 27 % äänesti ”vehreää puistokaupunkia ulkoilualueineen”. Toiseksi tuli ”Moderni ruukkialue, joka yhdistää uutta ja vanhaa” (20 %). Kolmas toivotuista oli ”Taiteen ja tieteen kulttuurikaupunginosa” (18 %). Myös oman ideansa sai antaa avovastaustehtävässä. Tuloksena oli yhdistelmiä annetuista ideoista, rakennusperinnön erityistä huomioimista, erialaisia teemoja, kuten jokiranta, ideoita rakentamisen mittakaavasta, puiston ja urheilun mahdollisuuksia, sekä saunan ja maauimalan ehdottavia ratkaisuja. Muutama toivoi alueen säilyttämistä sellaisena kuin se nyt on.

Asumisessa kiinnosti omistusasuminen (25 %), loft-asunnot (22 %) ja pientaloasuminen kylämiljöössä (19 %). Myös tähän monivalintatehtävään sai vastata avoimista asioissa, ja siellä ehdotettiin erilaisia asumisen laatuja, kuten ekologista rakentamista, pientaloja, palveluasuntoja, Kartanonkoskea esimerkiksi sekä yksittäisiä teemoja, kuten taiteilijoiden tiloja, vanhaan miljöön huomioimista ja palveluiden ja aktiviteettien aluetta. Moni kirjoitti, että ei halua asumista alueelle.

Työn tekemisessä ja palveluissa kiinnosti kahvilat (24 %), ravintolat (15 %) ja päivittäistavarakauppa (13 %). Avovastauksissa nousivat esiin ranta ja virkistys, kaupunkitilat, iso kauppa, ja urheilu. Muutama vastaus toivoi, että alue ei muutu.

Puistot ja jokiranta -teemassa suosituinta oli pääsy veden äärelle (21 %), luonnonmukaiset ympäristöt (16 %) ja kattavat ulkoilureitit (11,5 %). Avovastauksissa jokirantaan ja puistoihin toivottiin aktiviteetteja ja urheilua, mm. tanssilavaa, piknikpaikkoja, tekonurmea ja soutuvenevuokraamoja. Maauimala oli mainittu useasti, myös saunoja toivottiin. Joki nähtiin voimavarana ja sen huoliteltua ylläpitoa toivottiin. Kulttuuri, nykyisten puistojen ja jokirannan säilyminen, sopiva liikkuminen

alueella nousivat myös. Koirapuistoa alueelle ei haluttu. Myös saunaravintolaa ei toivottu.

Liikkuminen oli viimeinen teema, karttatehtävässä piirrettiin olemassa olevia ja tarvittavia yhteyksiä. Olemassa olevissa korostuivat Kuninkaaalantie, Vanha Kuninkaalantie, jokiranta ja puistoakseli rautatiesillalta kohti Heidehofia. Uusissa yhteyksissä toivottiin yhteyksiä nykyisen tehdasalueen läpi sekä Kuninkaalantien sillalta suoremmin kohti Heidehofia.

Teemojen lisäksi kyselyn lopussa oli avovastausmahdollisuus kaikille muille ajatuksille. Tilaa oli 200 merkkiä. Niissä toivottiin kulttuuria ja vapaa-aikaa, mm. kohtaamispaikkoja, ideoitiin ilmapiiriä esim. Suomen upeinta koskipuistoa ja maalaismaista kyläntunnelmaa. Historia osana kehitystä oli monessa vastauksessa, toivottiin, että vanhasta tehdasmiljööstä säästyisi osa myös uudelle alueelle. Lukuisa vastaus sopi teeman Ei-alle. Ei raskasta teollisuutta, ei kerrostaloja, ei vuokratiloja, ei tornitaloja. Korkeasta rakentamisesta oli monta mielipidettä, osa kannatta, osa toivoi, että niitä ei tulisi. Asumisen laatuja oli hahmoteltu, mm. luonnonläheinen, kohtuuhintainen, laadukasta, matala, ei täyteen. Liikkumisesta oli kirjoitettu, jalan-kulkijaystävällinen, autoiluvapaa. Puistoja ja virkistystä toivottiin, luontoa ja rauhoittumismahdollisuuksia, jokivarsireitti tärkeä. Urheilua nostettiin esiin, mm. tekonurmi-kenttä, maauimala, joen syvä uimapaikka ”vastavirta-allas”, frisbeegolfrata. Lisäksi oli muutamia yksittäisiä ideoita, mm. päiväkodin ja koulun hyödyntämistä luontomaisesta.

Kaavarunkoluonnoksen mielipiteet tiiviisti

Kaavarunkoluonnos oli nähtävillä 18.9-17.10.2024. Mielipiteitä saatiin yhteensä 13, joista yksi oli yksityisen mielipiteenantajan. Mielipiteet on tiivistetty alle.

Yksityisen mielipiteenantajan mukaan suunnitteluperiaatteissa on jätetty käyttämättä ideakilpailun ratkaisua tuottaa alueelle puistomainen kaupunginosa. Luonnos on tyypillinen esikaupunkialuekaava, jossa pienet viheralueet erottavat rakentamisen rypäleet. Palvelut ovat vaatimattomat ja katuverkko tiheä ja ahdas. Ratkaisu on lähiseudulla tyypillinen. Ehdotus maksimoi Värитеhtaan maiden arvoa, vaihtoehtona olisi yrityksen maineen lisäarvo luomalla uutta ja merkittävää ja liittämällä siihen yrityksen nimi. Kulttuuriperintö on ahdettu korkeiden kerrostalojen väliin. Alue tarjoaa mahdollisuuden kehittää kulttuurikeskuksen linkittämällä Vernissa ja Fastbölen kylä, tutkitaan uudestaan maauimalan tai jopa sisävesipuiston kehittämistä alueelle! Asukasluku tulisi pudottaa 3500 alle ja pitää työpaikkatavoite ennallaan, kerroslukuna korkeintaan kuusi. Näyttää siltä, että meluselvitys on tehty väärin arvojen perusteella. Hyvää ovat Keravanjoen ratkaisut ja yhteydet Tikkurilan keskustaan.

Eltel ja Telia lausuivat tietoliikenneverkoista, joita löytyy molemmilta alueelta. Eltelin mukaan suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi hyvissä ajoin uusien ja siirrettävien putkien suunnittelua varten. Siirtoja tulisi tapahtua vain pakottavista syistä. Siirto ja suojaus on huomioitava maanrakennustöissä, kaapelien katkaisua välttää, siirrot järjestää sivuttaissiirtoina ja tuentoina. Korvaavan reitin on oltava valmiina ennen siirtoja ja vanhan reitin toimintakuntoinen, kunnes uusi valmistuu. Maksajan tulee olla selvillä ennen siirtoja, lähtökohtaisesti tilaajan maksettavana. Telia lausui samoin, ja lisäksi, että osallistuvat johtosiirtosuunnitteluun ja tarkastelevat uusia tarpeita ja että tiedonvaihto on tarpeen mm. valmisputkituksen varalta.

TUKESin mukaan kaavarunko on laadittu ikään kuin se rakentuisi kokonaisuutena ja aineistosta jää epäselväksi, miten maalitehtaan ja alueen asuin- ja työpaikkaympäristön kehitys yhteensovitetaan. Onnettomuusvaara on huomioitava alueen kehittämisestä koko sen ajan, kun maalitehdas toimii alueella. TUKES on lausunut asiasta myös Vantaan ratikan ja 002494-asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry kirjoitti kattavan lausunnon vesiluonnosta, hulevesistä, tulvavesistä, työmaa-aikaisesta vesien hallinnasta ja rakentamisesta tälle alueelle. Keravanjoen alue on vesistöalueen tiheimmin asuttuja ympäristöjä ja vesistön ekologinen tila on tyydyttävä. Rakentaminen on keskeinen uhka joen ekologisen tilan parantamisessa, sillä veden kiertokulku muuttuu. Virtaamaa ei saa äärevöittää nykyisestä ja tulvariskeihin tulee varautua. Vantaan hulevesiohjelman toimenpiteet tulee ottaa huomioon täysimääräisesti. Myös työmaaavesien hallinta on tärkeää, tätä varten on olemassa Pääkaupunkiseudun työmaaavesiohje. Teknisillä eroosiosuojauksilla ja huleveden hallintaratkaisuilla ei saa korvata luontopohjaisia ratkaisuja. Jokeen ei enää johdeta puhdistettuja yhdyskuntavesiä, mikä mahdollistaa sen virkistyskäytön. Patojen purku on mahdollistanut taimenen kulun Keravanjokeen. Joessa elävät myös vuollejokisimpukat ja saukko. Avainasemassa ovat joen ja sivupurojen suojeleminen ja kuormituksen vähentäminen vesiluonnossa turvaamiseksi. Jokirannan säilyttäminen luonnontilaisena ja riittävän leveänä on tärkeää. Rakentaminen lähellä rantaa Tikkurilankosken yläpuolella on huono ratkaisu. Rakentaminen ei saa vaarantaa Keravanjoen tilaa. Taimenen, vuollejokisimpukan ja saukon elinolot on turvattava. Hulevedet tulee hallita laadukkaasti, samoin tulvasuojeleminen huomioiden alueen erityispiirteet, mm. maaperä.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala, Vantaan kaupunki, lausui alueen päiväkodeista, koulun vaiheistuksesta ja maalitehtaaseen liittyvistä turvallisuusriskeistä. Toinen päiväkotitontista sijoittuu suojeltujen rakennusten pihanpiiriin ja tarjoaa mielenkiintoisen ympäristön onnistuneella suunnittelulla. Koulu tulisi rakentaa keralla valmiiksi ilman vaiheistusta. Värитеhtaan mahdollisesti aiheuttaman turvallisuusriskit tulee ottaa huomioon.

Tiedekeskus Heureka lausui erityisesti radanvarren pysäköintialueeseen, "Heurekan parkkikseen", liittyen. Vantaan kaupunki on sitoutunut rakentamaan ja ylläpitämään tiedekeskuksen pysäköintipaikat. Valtaosa kävijöistä ovat perheitä ja ryhmiä viikonloppuisin, pyhinä, koulun loma-aikoina ja vapaa-ajalla. Yli puolet saapuvat pääkaupunkiseudun ulkopuolelta, 65–70 % autoilla. Kouluryhmät saapuvat pääsääntöisesti busseilla, jotka odottavat pysäköintialueella vierailun ajan. Pysäköintipaikkojen ei tulisi vähentyä nykyisestä, 402 henkilöautopaikkaa, 3 liikkumisesteiden paikkaa, 4 bussipaikkaa ja bussien jättöpaikat. Heureka haastaa kaavarungon ajatuksen siitä, että pysäköintilaitoksilla voitaisiin palvella sujuvasti kaikkia asioivia asiakkaita.

Uudenmaanliiton mukaan kaavarungon tavoitteissa ja suunnitteluperiaatteissa on kuvattu hyvin alueen keskeinen sijainti ja monipuolinen sekä arvokas ympäristö. On tärkeää, että kehittämisessä on tuotu esille rakentamisen vähähiilisyys, kestävä liikkuminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Kartat ovat havainnollisia ja tukevat asemakaavoitusta toimintojen sijoittumisen ja kytkeytymisen suhteen. Kaavarunkoalue on maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä, joita tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ottaen huomioon

ympäristön arvot. Kaavarunkoluonnon toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita kestävästä yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa. Alueen sijainti on erinomainen seudullisen ja valtakunnallisen saavutettavuuden näkökulmista. On tärkeää, että lähtökohdaksi nostetaan vielä painokkaammin henkilöautosta riippumattoman elämäntavan mahdollistaminen. Alueen rakentuminen ja virkistyskäytön lisääntyminen vaikuttavat Keravanjoen ekologiseen yhteyteen, mihin tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Merkittävin ilmastopäästö alueella on rakentaminen ja rakennusten elinkaari-päästöt. On välttämätöntä, että selostuksessa esitetyt periaatteet ja suosituksen konkretisoituvat asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava ilmastovaikutusten arviointi.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavoissa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja verkkoyhtiön puolelta otetaan kantaa muuntamoiden tilavarauksiin, näitä tarvitaan lisää alueen tiivistyessä. Mikäli maakaapeleita siirretään, toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. **Vantaan Energia Oy** haluaa, että asemakaavoissa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Tulevat kiinteistöt voidaan liittää kaukolämpöön. Mikäli niitä siirretään, toimitaan kaupungin ja yhtiön yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Kaupunginmuseon mukaan kaavarunkoselostus tuo kulttuuriympäristön ja sen arvot hyvin esiin. On hyvä, että alueen lähtökohtina on paikan historiallinen kerroksisuus, keskiaikainen kyläpaikka ja sotienjälkeinen teollisuusympäristö. Muinaismuistoalue Fastböle on huomioitu hyvin ja näkymä muinaispuiston suuntaan on auki. Lausunnossa on idea kävelyreitistä Fastbölen ja muinaispuiston välille. Alueen nimistössä ja tekemisessä on historiaa ammennettavaksi. Tulevissa asemakaavoissa suojeltujen kohteiden merkintöjä päivitetään ja inventoitujen rakennusperintökohteiden suojelukysymyksiä ratkotaan. Teetetyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on kuusi rakennusperintökohdetta ja kaksitoista kohdetta, joilla on käyttöarvoa ja niistä kolmella kaupunkikuvallista arvoa. Tunnistettavaa aikakausien vuoropuhelua ei muodostu, mikäli rakennuksia puretaan suunnitellussa määrin. Vanhan teollisuushistorian ja uuden rakennuskannan yhdistämistä tulisi paremmin hyödyntää.

Väyläviraston mukaan radanläheiset, mahdolliset melu-, runkomelu- ja värinähaitat tulee huomioida. Jatkosuunnittelussa tulee laatia riittävät selvitykset ja tehdä tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

HSY:n mukaan maankäytön muutokset aiheuttavat oleellisia muutoksia vesihuoltoverkostoon ja ratkaisusta tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa kaavaprosessin kaikissa vaiheissa. Alueelle on tulossa merkittävästi uutta vesihuoltoa. Kaavaselostusluonnoksessa on tarpeen esittää vesihuollon yleissuunnitelma sekä suunnitteluvaiheen tarkkuustason mahdollistama vesihuollon rakentamiskustannus ja putkimetrit.

ELYn mukaan tehokas rakentaminen on perusteltua Tikkurilan matkakeskuksen ja palveluiden kävelyvyöhykkeellä. Kaavarungossa rakentamisen mittakaavat on onnistuneesti sovitettu Fastbölen pienimittakaavaisesta kaavarunkoalueen reunojen tiiviiseen mittakaavaan. Pysäköintikansiratkaisujen sovittaminen joenvarren virkistysreitin suuntaan ja kadun suuntaan vaatii huolellisuutta ja suhde rakennusperintökohteisiin tulee harkita huolellisesti. Suunnittelussa tulee huomioida kivijalkakerroksen viihtyisyys, saavutettavuus ja lähestyttävyyys. Kulkumuotojen sovittamisesta

kävelypainotteisella alueella olisi hyvä kuvata esitettyä tarkemmin erityisesti kaakokaisen ja pohjoiskortteleiden osalta. Huomiota tulee kiinnittää teolliseen kulttuuripeirintöön, suojelutavoitteiden turvaamiseen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Meluhaitat pystytään torjumaan kohtuullisen helposti, sisäisen liikenteen vähäisyys ja liikenteen nopeuden mataluus tulee huomioida. Melu tulee huomioida asunotsuunnittelussa, erityisen haastavia ovat Heidehofintien ja Pääradan varret. Pahimmille melualueille ei tule sijoittaa herkkiä toimintoja. Parkkihallien sijoittamista hiljaisiin osiin tulee harkita ja etsiä parempia sijainteja. Tärinän ja runkomelun osalta olisi ollut toivottavaa tunnistaa kohdat, joissa voi olla haasteita ja jotka edellyttävät reagointia kaavoituksessa.

Vastineet kaavarunkoluonnoksen mielipiteisiin

Mittakaava

Suunnittelukilpailun voittaneiden Parklife ja Kaupunki, luonto, elämä, värit -töiden yhdistäminen kaavarungossa on tuonut ratkaisuun piirteitä molemmista. Parklifen merkittävin anti suunnitelmalle on pienimittakaavaisen, harjakattoisen rakenteen sijoittaminen erityisesti Fastbölen kylää ympäröivään korttelirakenteeseen, jossa kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteen. Kaavarungon tavoitteiden mukaan korkeusmaailma on pääosin enintään kuusi, mahdollistaen paikoin myös korkeampaa. Kaavarunkotyössä korkeiksi rakennuksiksi on määriteltymaksimissaan 12-kerroksiset rakennukset. Niitä sijoitetaan kaupunkirakenteellisesti merkittäviin kohtiin.

Kaupunki, luonto, elämä ja värit on Parklifeä tehokkaampi ehdotus ja tätä on hyödynnetty alueen keskeisten katujen äärellä. Väritehtaan sijainti maan kolmanneksi vilkkaimman aseman lähietäisyydellä, tulevan Vantaan ratikan varrella ja Vantaan hallinnollisen keskustan rakennetta jatkavana ympäristönä tukee myös tehokkaan rakenteen suunnittelemista alueelle. Tehokas ja pienimittakaavainen ympäristö vuorottelevat alueella.

Historian ja nykypäivän yhdistäminen

Idea Fastbölen ja Vernissan yhdistämisestä on hyvä, suunnitelmassa Gjutors näkykin katuakselin päässä Vernissan rannasta. Kulttuurirakennuksina Vernissa ja Fastbölen Gjutors ja Påkas sopivat hyvin osaksi samaa kokonaisuutta. Kaupunginmuseon idea alueen itäpuolella jokea sijaitsevan Muinaispuiston yhdistämisestä kokonaisuuteen mahdollistuu erityisesti alueen itäreunan siltayhteyden kautta.

Alueen historia on huomioitu myös suunnittelun mittakaavoissa. Fastbölen mäkeä reunustavat matalat puutalot ja kerrostalot. Teollista aluetta kohti rakenne kasvaa, kerrosluku on pääosin enintään kuusi, paikoin tätä korkeampaa.

Asemakaavas suunnittelussa teollinen ja muinaismuistoalueen historia otetaan huomioon rakennusten suunnittelua ohjaavissa määräyksissä. Fastbölen arvoja hyödynnetään sitä ympäröivien kortteleiden suunnittelussa. Materiaali on mäkeä lähimmissä kortteleissa puuta. Rakentamisen tulee olla modernia ja samalla sopeutua Fastbölen ympäristöön.

Teollisen alueen kortteleissa tulee käyttää ideoita ympäristön teollisesta rakentamisesta. Vanhoista tehdasalueen rakennuksista osa säilyy ja uusissa rakennuksissa voidaan toistaa niiden materiaalimaailmaa. Näillä määräyksillä pyritään luomaan vahvaa identiteettiä ja saamaan rakennukset suunnittelevat arkkitehdit ideoimaan jotakin uutta ja innovatiivista alueelle.

Säilyttäminen ja purkaminen

Fastbölen mäen muinaismuistoalue säilyy, vähäinen täydennysrakentaminen tai käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia.

Teollisuusalueelta säilyvät merkittävät rakennusperintökohteet vanha pääkonttori, rannan laboratoriorakennus, somistamo ja muuntamo. Rakennuksiin mahdollistetaan uusia käyttötarkoituksia. Kaksi rakennusperintökohteista on mahdollista purkaa, toinen laboratoriorakennuksista ja autotallirakennus. Rakennusperintökohteiden lisäksi tunnistettiin rakennuksia, joilla on kaupunkikuvallista arvoa tai käyttöarvoa. Kaupunkikuvallista arvoa sisältävistä rakennuksista, joita on kolme, tarkastellaan säilytettäväksi yhtä. Se on myös käyttöarvoa sisältävä Monicolor-tehtaan pohjoisosa. Muut käyttöarvoa sisältävät rakennukset on mahdollista purkaa, sillä ne ovat kokonaissuunnitelman kannalta vaikeasti hyödynnettäviä, esimerkiksi varastorakennuksia, porttirakennuksia tai pienempiä tehdasrakennuksia. Tehdasalueella olevia rakenteita, kuten putkisiltoja, säiliörakennelmia ja pieniä osia, kuten venttiilejä ja muita säätimiä, tarkastellaan säilytettäväksi parhaillaan laadittavassa julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa. Päätöksiä niiden säilymisestä ei ole toistaiseksi tehty.

Säilyttämisen ja purkamisen pohdinnassa ovat mukana myös taloudelliset seikat. Neuvotteluja käydään kaavarungon - ja asemakaavasuunnittelun ajan maanomistajan kanssa yhteistyössä.

Muinaismuistoalue

Museoviraston mukaan toisen päiväkodin ajatellun tontin alueeseen, joka sijaitsee muinaismuistoalueella, saa kajota. Tämä edellyttää koekaivauksia ja mahdollisten jäänteiden etsimistä ennen kuin alueeseen liittyviä ratkaisuja tehdään. Tämä tarkoittaa käytännössä asemakaavatöiden aikana tehtävää tarkastelua. Toisen päiväkodin piha-alue sijoittuu osin muinaismuistoalueelle. Tämän alueen koekaivaukset toteutettiin keväällä 2024. Merkittäviä löydöksiä ei löydetty.

Luonnon- ja virkistysympäristö

Kaavarungon vehreydestä on pyritty pitämään huolta. Kaavarunkoratkaisussa jokirantavyöhykettä on levennetty 10 metriä sen ekologisen yhteyden vahvistamiseksi ja itäisen korttelirakenteen keskivaiheille on sijoitettu uusi puisto molempien voittajien kilpailutöiden ratkaisujen mukaisesti. Fastbölen kylästä osa on jo puistoa, osa säilyy vehreänä tonttiympäristönä.

Kaavarunkoalueella on havaittu arvokkaita hyönteisesiintymiä. Pääosa niiden elinympäristössä jokirannassa säilyy, mutta radanvarren pysäköintialueen puissa elää perhosia, jotka elävät pysäköintialueen jalavissa. Näistä osa jää rakentamisen alle. Läntisin puurivi pyritään säilyttämään, lisäksi uusia jalavia on mahdollista istuttaa kaavarunkoalueelle.

Maanvarainen pinta pysyy samansuuruisena nykytilanteen kanssa, tehdasalueella jopa hieman lisääntyy, ja aukeaa saavutettavaksi puistossa, aukioilla ja pihilla. Kompensaatiota ei tästä syystä tarvita.

Autoriippumattomuus, pysäköinti ja Heurekaan pysäköintipaikat

Kaavarunko tukee henkilöautosta riippumatonta elämäntapaa. Työn yhteydessä on teetetty vuorottaispysäköintiselvitys, jonka mukaan pysäköintipaikkamäärää voi vähentää 20 %, mikäli alue toteutuu sekoittuneena rakenteena. Pysäköintitalot tonteillaan on mahdollista kehittää muuhun käyttöön, mikäli autonomistuksessa tapahtuu käänne.

Autoriippumattomuutta tukevat myös sujuvat yhteydet Tikkurilan keskustaan siltojen kautta. Toinen silloista johtaa lähelle Tikkurilan asemaa, toinen Jokiniemenkadulle, tulevan ratikkapysäkin viereen. Alueelle itselleen on tulossa lähipalveluita; koulu ja kaksi päiväkotia, toimisto- ja liiketilaa, mikä mahdollistaa asiain lähialueella kävellen ja pyörällä.

Heurekan pysäköintimahdollisuus turvataan alueen kaavoitus- ja toteutusprosessien kaikissa vaiheissa. Nykyisen pysäköintimäärän mukaisen määrän mahtuminen nykyisen "Heurekan parkkiksen" alueelle tarkastellaan tulevassa kaavatyössä. Pysäköintipaikkamäärä ei saa vähentyä nykyisestä (402 henkilöautopaikkaa, 3 liikkumisesteisten paikkaa, 4 bussipaikkaa ja bussien jättöpaikat).

Jokirannassa suojellaan vanha pääkonttorirakennus ja toinen laboratoriorakennuksista. Säilytettävien rakennusten ja kortteleihin sijoitettavien uusien rakennusten väliin jää tila, johon sijoittuvat pysäköintikannet, jotka asemoidaan korkomaailmoiltaan yhteen suojeltavien rakennusten kellarien korkomaailmojen kanssa.

Liikenne, määrät, melu, tärinä ja runkomelu

Selvitysten lähtötietona käytetään aina pitkän aikavälin ennustetta. Liikennemääriä arvioidaan yli 20 vuoden päähän, ja ennusteet ovat aina parhaita arvauksia tulevasta kehityksestä. Liikennemäärien arvioinnissa on huomioitu kaupungin kehitys eli tässä tapauksessa ratikan kaavarungon tuottama maankäyttö ja yleiskaavan mukaiset uudet katuyhteydet. Hakkilan alueen raskasta liikennettä on tarkoitus tulevaisuudessa ohjata uuden katuyhteyden ja Heidehofintien kautta Kehä III:lle.

Kävelypainotteisen akselin väylällä liikkuu monenlainen kulkuneuvo ja kulkija. Tarkemmassa suunnittelussa huolehditaan huollon ja ajoneuvoliikenteen risteämisestä kävelyn ja pyöräilyn kanssa. Risteämiskohdat pyritään minimoimaan. Melusta on laadittu kaavarungon yhteydessä yleisselvitys, ja asemakaavamuutoksissa laaditaan tätä tarkentavat selvitykset kunkin erikseen asemakaavoitettavan alueen melu-, tärinä- ja runkomeluhaitoista. Mikäli haittoja on, ehkäistään niiden tuomat haasteet kaavaratkaisussa kaavamääräyksiin, mm. toimintojen sijoittamisella, massoitteilla ja parvekkeiden ja terassien lasituksella. Haasteellisimmat melutilanteet kaavarunkoalueella ovat pääradan varressa, Heidehofintien varrella sekä Tikkurilantien vaikutusalueella Keravanjoen pohjoisreunalla.

Vesihuolto

Kaavarunkoselostuksen "kestävyys"-kappaleeseen on lisätty tiivis kuvaus kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehdystä vesihuollon yleissuunnitelmasta. Rakentamisen hinta sekä tarvittut putkimetrit on kuvattu. Yleisen turvallisuustilanteen vuoksi karttakuvaa tilanteesta ei sisällytetä kaavamateriaaliin.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Alueen rakentuessa tulee sekä siirtää että rakentaa uusia sähköverkon ja kaukolämpöverkon osia. Alueen asemakaavoitustöiden yhteydessä sekä alustavien katusuunnitelmien yhteydessä huolehditaan siitä, että yleisillä alueilla on tilaa verkkojen rakentamiseksi. Siirtotöissä toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Uusien muuntamoiden määrä ja paikat etsitään yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

Kaavarungon yhteydessä Tikkurila Oyj on neuvotellut Vantaan Energian kanssa alueellisen lämpöjärjestelmän rakentamisesta. Alustavien suunnitelmien mukaan alueen lämmitys perustuisi kaukolämpöön ja jäähdytys CHC-lämpöpumppeihin.

Tietoliikenneverkot

Kaavarunkoalueen asemakaavat laaditaan vaiheittain ja osissa. Asemakaavatöiden yhteydessä laaditaan alustavat katusuunnitelmat, joiden yhteydessä tarkastellaan katutilan mitoitus ja ollaan yhteydessä mm. tietoliikenneoperaattoreihin. Kun varsinainen katusuunnitelma seuraavassa vaiheessa tehdään, ollaan operaattoreihin yhteydessä uudestaan. Tarvittavat tilat kaapeleille varataan katualueilta.

Vaiheistus

Koska alue on suuri, se asemakaavoitetaan osissa. Kaavoitus aloitetaan Tikkurilan Värитеhtaan rakentamattomista osista ja korttelista, jossa on vanha pääkonttori ja kaksi laboratoriorakennusta. Tehdas tulee toimimaan nykyisellä teollisuusalueella nykyaikaisena teknologia-alueena samanaikaisesti kuin osa kaavarunkoalueesta on asumisen ja työn ympäristöä. Koska maalitehdas on turvallisuusselvityslaitos, selvitetään toiminnan riskit ja niiden ehkäisy huomioidaan asemakaavoissa. Tikkurila Oyj on teettänyt turvallisuusselvityksen ja riskiarvioinnin tilanteesta. Töissä hahmotetaan haasteet ja määritetään keinot haasteiden ehkäisemiseksi. Alueelle sijoittuva koulu kaavoitetaan osana alueen ensimmäistä asemakaavamuutosta. Se sijoittuu maalitehtaan nykyiselle pysäköintialueelle Heidehofintien varteen. Myös toimivan tehtaan ja koulun yhtäaikainen toiminta tulee mahdollistaa. Tarkemmat ratkaisut etsitään osana asemakaavoitusprosessia.

Turvallisuusselvityslaitos

Tehdas toimii alueella nykyaikaisena teknologia-alueena samanaikaisesti kuin osa kaavarunkoalueesta on uutta asumisen ja työn ympäristöä. Koska maalitehdas on turvallisuusselvityslaitos, selvitetään toiminnan riskit ja niiden ehkäisy asemakaavatyön yhteydessä. Tikkurila Oyj on teettänyt turvallisuusselvityksen ja riskiarviointityön tilanteesta. Töissä hahmotetaan haasteet ja määritetään keinot niiden ehkäisemiseksi.

Kestävyys

Kaavarungon tavoitteissa on mainittu kestävyys, mikä tarkoittaa ekologista, sosiaalista ja kulttuurista sekä taloudellista kestävyyttä. Ekologinen kestävyys huomioidaan mm. liikkumisen, energiatuotannon ja rakennusten materiaalien ratkaisuissa. Kulttuurinen kestävyys on huomioitu mm. yhteiskäyttöisten pihojen suunnittelussa, identiteettiä luovien porttikongien taiteessa ja yhteistiloissa. Alueen historia tukee juurien syntymistä ja vaikuttaa sosiaaliseen kestävyys. Taloudellinen kestävyys rakentuu ekologisen ja sosiaalisen/kulttuurisen kestävyden päälle. Tätä tukee mm. osin tehokas, keskustamainen maankäyttö.

Keravanjoen tila, ekologinen yhteys, tulvasuojelu ja hulevedet

Värитеhtaan kaavarunkoalueella nykyinen tehdasalue muuttuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Kaavarunkoalueella Keravanjoen varresta noin puolet säilyy sellaisena kuin se nyt on. Rakentamista vedetään jokeen nähden 10 metriä nykyistä sisemmäksi itäreunastaan. Tällä pyritään vahvistamaan jokea ekologisenä yhteytenä, jonka elinympäristöön kuuluvat mm. taimen, saukko ja vuollejokisimpukat. Asemakaavavaiheessa kaavarunkoalueen pohjoisen mutkan

kohdalla tarkastellaan tarkemmin tulvariskialueen ja rakentamisen yhteensovitus; kohta on vesiluonnon ja rakentamisen haastavin kohtaamispaikka, jonne on suunniteltu rakentamisen lisäksi siltaa.

Tehdasalueen imeyttävä pinta ei vähene nykyisestä. Osa siitä on nyt asvaltoitua, osa kasvullista maata. Kun tehdasalue rakentuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi, jää kortteleiden sisään kasvullinen pihamaa. Se on määrältään hieman suurempi kuin nykyisen imeyttävän pinnan määrä. Vain paikat muuttuvat.

Asemakaavatöiden yhteydessä kortteleiden vihertehokkuus tarkastellaan. Samalla lasketaan hulevesien hallinnan tilanne. Ne hallitaan ensisijaisesti tonteilla ennen johtamista hulevesiverkostoon, mikä saattaa tehokkaimmissa kortteleissa tarkoittaa kasvukattoratkaisuja. Alueen piharakentamisessa on tarkoitus käyttää biohiiltä maanrakennuksen osana. Työmaavesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota.

Asemakaavamääräyksiin on tulossa maininta työmaavesien hallinnan suunnitelmasta osana hulevesisuunnitelmaa.

Virkistys

Kaavarunkoalueella on lukuisia mahdollisuuksia virkistykseen, erityisesti jokirannassa ja alueen puistoissa. Myös läpi kulkevat yhteydet tukevat liikkumista, esimerkiksi alueen läpi kulkeva baanayhteys. Maauimalaa toivottiin kaavarungon internet-kyselyssäkin, mutta siihen kaupunki ei ole investoimassa. Monicolor-Box -rakennuksen on ajateltu säilyvän alueella ja sen käyttöä virkistys- ja urheilutoimintaan tai muuhun kulttuuritoimintaan tarkastellaan. Joen itärannan läheiselle puistoalueelle suunnitellaan lasten leikkipuistoa ja aikuisten liikuntapaikkaa.

Vernissan ja Fastbölen yhdistäminen kokonaisuudeksi on hyvä, mielipiteenä saatu, idea. Nyt se mahdollistuu entistä paremmin, kun alueelle saadaan uusi silta sen pohjoisosaan. Toiminnallisesti Vernissan, Gjutarsin ja Påkaksen toiminnot sopivat hyvin yhteen. Nyt Vernissalta on näköyhteys joen yli Fastbölen mäelle ja se on pyritty säilyttämään kortteleiden sijoittelulla. Fastböleä on myös ehdotettu yhdistettäväksi hieman idempänä Jokiniemen puolella sijaitsevaan muinaispuistoon. Tämän kiintoisan idean mahdollistaa itäinen silta Keravanjoen yli.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma mahdollistaa 3500–4500 uutta asukasta alueelle. Alue jatkaa Tikkurilan keskustan kaupunkirakennetta kaakkoiseen suuntaan ja poistaa tehtaan estevaikutusta kaupunkirakenteesta. Asukasmäärä mahdollistaa paikallisten lähipalvelujen rakentumisen alueelle. Aukkaita palvelevat päiväkodit ja koulu sijoittuvat alueelle. Työpaikkatavoite on 2500–3000. Sekoittunut kaupunkirakenne tukee aktiivisen alueen kehittymistä. Runsaat virkistysympäristöt tukevat aktiivisen elämäntavan kehittymistä. Rikas kulttuuriperintö sitoo alueen sen historiaan ja antaa alueelle vahvat juuret. Rakentaminen mahdollistaa autoriippumattoman elämän, koska alue sijaitsee hyvien raideliikenneyhteyksien äärellä.

Koska alue rakennetaan osissa, toimii tehdas samaan aikaan kun alueella asutaan ja työskennellään. Tikkurila Oyj:n teettämät turvallisuus selvitys ja riskinarviointi yhdessä tarkastelivat tehtaan ja asumisen lomittumista. Jotta tämä olisi turvallista, tulee herkkien toimintojen ilmanvaihdon oltava pysäytettävissä. Lisäksi toimet tehtaan toiminnassa sekä liikenteen liittymien uudelleenjärjestelyt mahdollistavat terveellisen ja turvallisen ympäristön kehittymisen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennettava alue on pääosin täyttömaata ja vaikutukset luonnonmaaperään ovat vähäiset. Rakennukset tulee paaluttaa, sillä alueen maaperä on syvemmältä savea. Keravanjoki on ekologinen yhteys ja yhteyttä on levennetty 10 metrillä tehdasalueen tontilta sen itäreunassa. Tämä parantaa eliölajien mahdollisuutta liikkua käytävässä, joka kulkee rakennetun ympäristön keskellä. Hulevesiä hallitaan julkisessa tilassa ja kerätään katoilta maanvaraisten pihojen kastelemiseen, mikä tukee yhteisöllisyyttä ja auttaa käsittelemään hulevedet paikallisesti.

Rakentaminen jo rakennetun infran ääreen vähentää uuden infran rakentamistarpeita, mutta koska muutos on suuri, tulee johto- ja kaapelilinjoja siirtää ja uusia rakentaa. Uuden rakentamisen vähäpäästöiset ja hiiltä sitovat rakennusmateriaalit tukevat ilmastokriisin hillintää osaltaan. Säilytettävät rakennukset ovat esimerkki kiertotaloudesta. Runsaat luonnonympäristö auttaa sopeutumaan luonnonilmiöihin, lisää varjostusvaikutuksia ja imee satanutta ja sulanutta vettä.

KILVA-arviointi

Kaavan ilmastovaikutusten arviointityökalu KILVA on kehitetty Pirkanmaan ELY-keskuksessa ympäristöministeriön tuella. Sen avulla voi tunnistaa ja arvioida kaavan ilmastovaikutuksia. Työkalun tuloksena on laadittu tarkistuslista kaavan vahvuuksista ja puutteista. Työkalussa on neljä kokonaisuutta: 1 luonnonvarojen käytön minimointi, 2 kestävä elämäntavan mahdollistaminen, 3 kulutuksen päästöjen minimointi ja 4 ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen. Alle on koottu KILVAN mukaiset Värитеhtaan alueen kaavarungon vahvuudet ja heikkoudet.

Pääosa työkalun tuloksista osoittautuivat kaavan vahvuuksiksi. Lisääntyvä liikkuminen oli ainoa heikkous, ja liikkumista pyritäänkin ohjaamaan raideliikenteeseen sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi.

Työkalun tuloksissa kaavan vahvuuksia on olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti: alue lisää asumisen yhdyskuntarakennetta, mutta muutos tehdään brownfield-alueelle, joten se ei laajenna yhdyskuntarakennetta vaan muuttaa ja tiivistää sitä. Hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen sekä hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa mahdollistuu maaperän mahdollisimman vähäisellä muokkauksella sekä mahdollisimman monen puun

säilymisellä sekä maanvaraisten pihojen avulla; osin asfaltoitu alue muuttuu osin kasvulliseksi maaksi. Keravanjoen ekologista yhteyttä on levennetty joen itäosuu-
della 10 metrillä ja yhteys on jatkuva. Osa uudesta rakentamisesta on puuta ja puun
käyttöön esim. sisustuksessa kannustetaan.

Suunnitelman heikkous on liikkumistarpeen lisääntyminen ja tiheä katuverkko. Asu-
kasmäärä kasvaa, joten tätä ei voi ehkäistä, mutta liikkumisen voi ohjata kestäväan
kulkumuotoon: Kulkumuotojakaumat painottuvat kestäväksi, kun sijaitaan raideli-
kenteen äärellä ja sujuvoitetaan kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet. Kävelyn ja
pyöräilyn reitit ovat loogisia ja asemalle sekä ratikan pysäkeille on hyvät yhteydet.
Autoriippumaton elämä on mahdollista alueella. Monipuoliset toiminnot ja alueen
elettävyys sekoittuneena rakenteena mahdollistavat myös kestäviä ratkaisuja.
Suunnitelma säilyttää olemassa olevaa rakennuskantaa ja ajatellut materiaalivalin-
nat ovat pääosin ilmastokestäviä: kierrätettyjä tai vähäpäästöisiä. Rakennusten mo-
nikäyttöisyys ja muuntojoustavuus on elinkaarikestävää. Virkistysympäristö on run-
sasta ja ympäristöhaitat on minimoitu rakentamisen keinoin. Alueen äänimaailma
on jo valmiiksi hyvä ja rauhallinen.

Alueen energiatehokkuutta on alustavasti ajateltu. Alueen uusiutuvan energian tuo-
tantopotentiaali jatkoselvitetään ja rakentaminen ohjataan energiatehokkaaksi.
Ilmastomuutokselle herkat ominaispiirteet on kartoitettu; jokiranta, vallitsevaan
tuulensuuntaan avautuvat julkisivut (lounas) sekä alavat kohdat, joihin kertyy hule-
vettä. Jokirantaa on levennetty itäpuolelta, rakenteet ohjataan viistosateita kestä-
viksi ja hulevesille on varattu painanteita yleisiltä alueilta. Katupoikkileikkauksissa
on tilaa talven lumelle.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamisen seurauksena osa alueen yksittäisistä arvopuista menetetään.
Jokirannan luontoympäristö säilyy ja sitä levennetään, jolloin ekologinen yhteys
vahvistuu. Joen vuollejokisimpukat on kartoitettu, mutta uusien siltojen myötä silta-
kohdat tulee erikseen tarkastella. Heurekaan pysäköintialueen jalavissa elävät per-
hoset kärsivät rakentamisesta, mutta osan säilyttämisellä, osan jalavista mahdolli-
sella siirtämisellä tai uusien istuttamisella tätä voi korvata. Fastbölen vehreä tontti-
ja puistoympäristö on osa lajiston elinympäristöä, joka säilyy. Tonttien yhteispihojen
monipuolinen kasvillisuus tukee luonnon monimuotoisuutta. Viherympäristö ja reitit
ovat jatkuvia, mikä tukee kasvi- ja eläinlajien kulkemista/kulkeutumista.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueen rakentuminen muuttaa ympäristöä teollisuusalueesta asumisen ja työpaik-
kojen keskustamaiseksi alueeksi. Tikkurilan keskustan kaakkoinen kainalo täyden-
tyy kantakaupunkimaisella rakenteella ja lisää asumista, työpaikkoja ja palveluita
alueelle.

Alueen rakentaminen on taloudellisesti houkuttelevaa. Alue on arvioitu maankäyttö-
maksujen osalta tuottoisaksi erityisesti pohjoisosan osalta. Alue on arvioitu hyväksi
myös kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuottojen näkökulmasta.

Alueen energia on todennäköisesti alueellista ja vähäpäästöistä, sen suunnittelu on
toistaiseksi kesken.

Liikkuminen lisääntyy alueella, koska asukkaista ja työpaikkoja sijoittuu hyvien lii-
kenneyhteyksien ääreen. Vaikka alue on joukkoliikenteen palveluiden äärellä, on se
myös autoliikenteellä erittäin hyvin saavutettavissa. Liikenteen tarkasteluissa mal-
linnettiin alueen liikenteellistä toimivuutta. Eteläosassa Heidehofintien ruuhka-ajan

toimivuus on erittäin hyvä ja uusi maankäyttö ei vaikuta merkittävästi liikenteelliseen toimivuuteen. Pohjoisosan toimivuus ruuhka-aikoina on pääosin hyvä. Tikkurilan pääsuunnan, missä välityskyky voi joutua koetukselle, liikennettä voidaan säädellä liikennevalo-ohjauksella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva muuttuu teollisuusympäristöstä asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Pääosin enintään kuusikerroksinen rakenne on inhimillinen, ihmisen mittakaavainen. Muutama kaksitoistakerroksinen nosto erottuu kaupunkirakenteesta. Pehmeä modernismi ja lainaukset teollisesta rakentamisesta tuovat ilmeikkyyttä arkkitehtuuriin, samoin kuin rikas kattomaailma. Kantakaupunkimainen alue laajenee. Suurmaisemassa alue on osa jokirannan laaksoa, joka keskeltä aluettaan nousee paikallisesti. Etelässä aluetta reunustaa nouseva maasto. Rakenne sijoittuu maltillisesti tämän ja joen väliin. Alueella on kuusi kulttuuriperintökohdetta sen teollisuusalueella. Näistä neljä säilyy. Lisäksi on arvioitu, että teollisuusalueen näyttävä MonicolorBox-rakennus voisi säilyä, vaikka se ei ole rakennusperintökohde. Muu osa teollisesta rakentamisesta menetetään rakentamisen alta. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan niillä on käyttöarvoa, joka menetetään. Kuninkaalanmäen historiallinen kyläkokonaisuus säilyy. Päiväkotien pihat sijoittuvat osin tai kokonaan Fastbolen muinaismuistoalueelle ja niitä tarkastellaan kaivauksin. Kajoamiseen on Museoviraston suostumus.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Alueen rakentuminen lisää elinkeinoelämän toimivaa kilpailua sinne sijoittuvien työpaikkojen myötä. Parhaassa tapauksessa se täydentää Tikkurilan keskustan kokonaisuutta ja saa voimaa siltä. Jokiniemen kampus on uusi koulutus- ja työpaikka-alue Värитеhtaan alueen läheisyydessä ja hedelmällinen yhteistyö tämän alueen kanssa on mahdollisuus.

LÄHTÖTIEDOT

Kaavarunkoalueen sijainti ja yhteydet

Kaavarunkoalue on noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan rautatieasemalta. Se rajautuu etelässä Taostiehen, Kuninkaalan tien, Markusaksenpuistoon sekä Heidehofintiehen. Idässä alue rajautuu Jokiniemenkatuun sekä Keravanjokeen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen. Lännessä alue rajautuu päärataan.

Kaavarunkoalue sijoittuu Tikkurilan keskustan yhteyteen. Tikkurilan keskusta-alue tiivistyy tulevaisuudessa myös rautatieaseman itäpuolelle. Kaavarunkoalueen pohjoispuolen jo rakentunut 1990-luvun toimisto- ja asuinkortteli muodostaa kaavarunkoalueelle pohjoisen julkisivun ja sitoo sen osaksi Tikkurilan keskustaa.

Jokiniemen koelaitoksen alue sijaitsee kaavarunkoalueen koillispuolella, Keravanjoen toisella puolella. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka vyöhyke ulottuu kaavarunkoalueen itäiseen jokivarteen. Koelaitoksen alue on valtion perustaman maatalouden tutkimus- ja koelaitoksen alue, joka on

kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Alueeseen kuuluu rakennettua ympäristöä sekä Keravanjoen varren peltoaukeita. Alueella sijaitsee sekä Jugend- että funktionalismin tyyli-suunnan rakennuksia.

Jokiniemen koelaitoksen länsipuolella, lähempänä kaavarunkoaluetta on keskusrikospoliisin toimitilat sekä säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat. Nämä valtio-omisteiset toimitilatontit ovat muutoksessa.

Kaavarunkoalueesta itään on toistaiseksi rakentumaton Hakkilan alueen joenvarsi, jonka takana on asutusta ja teollisuutta. Vantaan uusi yleiskaava 2020 mahdollistaa tämän alueen tarkastelun asumisen ja työpaikkarakentamisen kehittämiseen pidemällä aikavälillä.

Heidehofin pientaloalue sijaitsee kaavarunkoalueen eteläpuolella, Heidehofin puiston takana. Heidehof on rakentunut Heidehof-nimisen kantatilan entisille maille 1900-luvun alkupuolelta lähtien. Alue sijaitsee mäkisessä maastossa sen rinteillä. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä pientaloasutusta.

Heidehofintien länsipuolella, kaavarunkoalueen eteläpuolella, on teollisuusrakennustontti, jonka alue on esitetty yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen (A/TP) alueeksi, ja sen vieressä radanvarren pieni asuinalue, joka on rakentunut pääosin 1980–90-luvuilla. Lisäksi alueella on säilynyt muutama vanhempi rakennus. Rakennuskanta on pientaloja ja pienkerrostaloja. Lännessä kaavarunkoalue rajautuu päärataan. Päärata on junarata, joka kuljettaa junaliikennettä Suomeen. Tikkurilan rautatieasema kävelymatkan päässä kaavarunkoalueesta on Suomen kolmanneksi vilkkain asema.

Pääradan ja kaavarunkoalueen länsipuolella on Vantaan suosituin vierailukohde, tiedekeskus Heureka. Se on vuoden 1985 arkkitehtikaavarungon tulos, jonka voittivat Mikko Heikkinen, Markku Komonen ja Lauri Anttila ehdotuksellaan ”Heureka”. Tiedekeskus Heurekaan liittyy myös puistomainen joenvarsi, joka on suosittu virkistysympäristö. Tulevaisuudessa joenvarren virkistysvyöhykkeen on tarkoitus yhdistyä radan itäpuoliseen joenvarteen ja kaavarunkoalueelle nykyistä paremmin, kun rautatiesillan alle rakennetaan jokivarren kävely-yhteydet.

Alueen historia

Tikkurilan kylä löytyy Ruotsin vallan aikaisesta Kuninkaan kartastosta 1700-luvulta. Se sijaitsi Pohjoismaiden merkittävimmän maantieyhteyden, Kuninkaantien, läheisyydessä Keravanjoen rannalla. Nykyisen Tikkurilan keskustan alueella tie noudatteli Tikkurilantien linjausta. Alue sijaitsi vesi- ja jääteiden, Kuninkaantien sekä Hämeeseen johtavan keskiaikaisen tien risteyksissä. Suomen suurruhtinaskunnan aikana vuonna 1862 rakennettiin rautatie ja Tikkurilan pysäkki, joka vauhditti alueen kehitystä. Punatiilinen Tikkurilan rautatieasema onkin Suomen vanhin tiilinen asemarakennus. Rautatie toi alueelle teollisuutta, kauppiaita ja asutusta. 1860-luvulta lähtien alueella toimi mm. vernissa ja väritehdas, joka on sijainnut Keravanjoen molemmin puolin. Tikkurilan alue on historiassaan ollut osa Helsingin pitäjää (1300->), Helsingin maalaiskuntaa (1865->), Vantaan kauppala (1972) ja lopulta Vantaan kaupunkia (1974). Alue on rakentunut useassa vaiheessa ja sen rakennuskanta on uudistunut aina edellistä tehokkaammalla rakentamisella.

Tikkurilasta tuli Vantaan hallinnollinen keskus vuonna 1946, jonka jälkeen on rakennettu mm. nykyään suojeltu Kaupungintalo. Ensimmäisiä kerros-taloalueita

rakennettiin 1950-luvulla, ja asuinrakentaminen jatkui 1960- ja 70-luvuilla. 1960-luvulla rakennettiin Kehä III, mikä parani alueen saavutettavuutta entisestään. Toimitilarakentaminen väritti 1980- ja 90-lukuja, mutta 2000-luvulla asuntorakentaminen taas lisääntyi. 2015 valmistui kehärata lentokenttäyhteyksineen ja Tikkurilan kaavarunko 2015 mahdollisti alueen tiivistymisen entistä tehokkaampana. Kaupungin tiivistyessä julki-set viheralueet ovat jääneet melko pieniksi. Uudet keskustapuistot, kuten Kirjastopuisto ja Jokirannan puistot, kertovat viheralueiden arvostuksesta ja niiden kehittämisen tarpeesta tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Yrityksen historia ja toiminta alueella

Nykyisin Tikkurila Oyj -nimellä tunnettu yhtiö perustettiin vuonna 1862 Keravanjoen varteen lähestulkoon samaan paikkaan, jossa se toimii edelleen. Toiminta käynnistyi pellavansiementen käytöstä: niistä puristettiin rehua karjalle ja pellavaöljyä hyödynnettiin sellaisenaan pintakäsittelyyn. Vuonna 1867 käynnistettiin vernissankeitto ja vuonna 1919 maalien ja lakkojen teollinen valmistus. 1960-luvulla väritehtaan toiminta laajeni sävytysteknologiaan. Vanhoista tuotantorakennuksista on jäljellä vernissatehdas.

Tikkurila Oyj on toiminut Vantaan Tikkurilassa alueella perustamisestaan eli vuodesta 1862 lähtien. Alueella sijaitsevat kaikki yhtiön Suomen toiminnot. Tikkurilan kaupunginosan keskusta-alue ja asutus ovat laajentuneet vuosien saatossa yhtiön tuotantolaitosten läheisyyteen, eikä sijainti ole välttämättä enää kaikilta osin optimaalinen nykyisen kaltaiselle teolliselle toiminnalle.

Tikkurila Oyj suunnittelee Tikkurilassa sijaitsevien toimintojensa ja tehdasalueensa laajempaa vaiheittaista kehittämistä. Yhtiö on jo vuonna 2019 siirtänyt pääkonttorinsa uuteen toimipisteeseen tehdasalueen lähistöllä aiemman pääkonttorirakennuksen sisäilmaongelmista johtuen. Aiemman pääkonttorin kanssa samalla alueella erillisessä rakennuksessa toimivat yhtiön tutkimus- ja tuotekehitys sekä alueella sijaitsevat tuotantolaitokset ja koulutuskeskus jatkavat toistaiseksi toimintaansa normaalisti nykyisillä paikoillaan. 1960-luvulla toteutetun pääkonttorirakennuksen alkuperäinen osa ja 1980-luvulla toteutetut tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset ovat kaupungin museon tunnistamia rakennusperintökohteita. Yhtiö selvittää parhaillaan Suomen tuotannon mahdollista uudelleensijoittamista osana laajempaa tuotantoverkostonsa optimointihanketta. Toimintojen uudelleensijoittamisesta ei ole päätöksiä ja tuotanto jatkuu toistaiseksi nykyisissä yksiköissä aluekehitysvaiheen III alueella.

Yhtiön omistuspohjassa tapahtui muutos kesällä 2021, kun PPG Industries, Inc. toteutti vapaaehtoisen suositellun ostotarjouksen Tikkurilan kaikista osakkeista. Omistuspohjassa toteutuneella muutoksella ei ole ollut vaikutusta toimintojen sijoittumista koskeviin suunnitelmiin.

Teollisuustoiminta on lähtötilanteessa keskittyneenä suunnittelualueen koillis- ja itäosiin. Lisätietoa tehtaan rakennuksista ja niiden käytöstä löytyy tarvittaessa Tikkurila Oyj:n rakennushistoriaselvityksestä (Amark / Anna-Maria Reijonen (31.1.2018)).

Kaupunkikuva ja rakenne

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY)

Tikkurilan asema sijoittuu kilpailualueen lähiympäristöön, sen luoteispuolelle ja on yksi Vantaan valtakunnallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista. Tikkurilan rautatieaseman punatiilinen uusrenessanssirakennus edustaa maamme varhaisinta, ennen tyyppipiirustuksia syntynyttä asema-arkkitehtuuria. Se kuuluu Helsinki – Hämeenlinna -radan alkuperäisten asemarakennusten joukkoon. Asemarakennus on rautateiden ensimmäisen rakennussuunnittelijan, arkkitehti C.A. Edelfeltin käsialaa vuodelta 1861 ja suunnittelijansa ainoa säilynyt tiilinen asema. Asema sijaitsee rautatien, historiallisen Suuren Rantatien linjan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Asemarakennuksessa toimii nykyisin Vantaan kaupunginmuseo.

Suuri Rantatie sijoittuu kilpailualueen selvitysalueelle ja on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantielinjaus. Keskiaikainen tie on yhdistänyt Turku ja Viipuria, ja suuri osa reitistä on edelleen käytössä. Yleiskaavan (2020) mukaan tien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tie-osuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen.

Kilpailualueen itäpuolelle sijoittuva Jokiniemen koelaitoksen alue on edustava esimerkki valtiovallan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Rakennuskannan vanhin kerros muodostuu 1900-luvun alussa rakennetuista jugendhenkisistä laboratoriorakennuksista ja samanikäisistä punatiilisistä karjatalousrakennuksista. Alueen nuoremmat rakennukset ovat 1920–1960-luvuilla rakennettuja laitosrakennuksia sekä henkilökunnan asuinrakennuksia.

Maakunnallisesti arvokas Tikkurilan kulttuurimaisema

Tikkurilan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on rajattu Keravanjoen maisemaan keskeisesti liittyvät Kuninkaalan kylä, Tikkurilan rautatieasema, Tikkurilan värитеhtaan ja tekstiilitehtaan jokivarressa sijaitsevaa rakennuskantaa sekä Jokiniemen koelaitos rakennuksineen ja viljelymaineen.

Kulttuurimaisema yleiskaavassa

Keravanjoen varsi Tikkurilassa on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokas kulttuurimaisema ja ajallisesti monikerroksinen. Tikkurilan koski on vanha myllypaikka ja Kuninkaalan kylän tilojen rakennuskantaa on säilynyt 1700-luvun lopulta lähtien. Rautatien rakentaminen mahdollisti teollistumisen ja maamerkkeinä maisemassa ovat säilyneet vanha rautatieasema (nyk. kaupunginmuseo), monitoimitalona toimiva Vernissa, Tikkurilan silkki sekä Tikkurilan värитеhtaan jokivarressa sijaitsevaa vanhempaa rakennuskantaa. Uudempaa kerrosta edustaa Heureka kivipuistoineen ja siltoineen. Maatalouden tutkimuskeskus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Jokiniemen koelaitos).

Kaupunki on kasvanut kiinni Kuninkaalan kylän (Fastböle) vanhaan keskukseen. Kylä rakennuksineen, pihapiireineen, kylänraitteineen ja niittyineen on maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas. Kylän rakennukset ovat ryhmittyneet kahdelle mäelle. Kylä on eheä, pienipiirteinen ja harmoninen. Kylässä on säilynyt useita 1700- ja 1800-luvun rakennuksia. Pâkas on mäellä, jonka rinteeseen jalopuuvaltainen metsä luo kauniin reunan

Tikkurilan sisääntulomaisemassa. Pâkasta ympäröi Vantaalla harvinainen kiviaita. (Vantaan kulttuurimaisemaselvitys 2005)

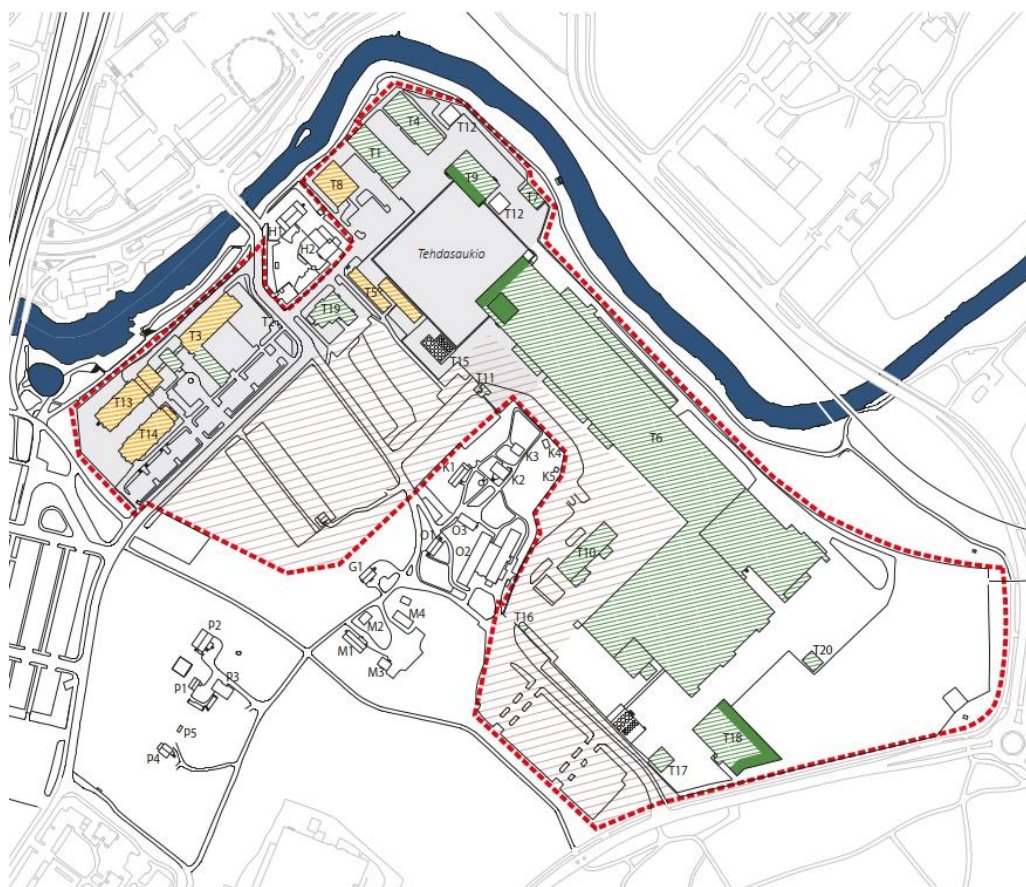
Arkeologia

Kilpailualueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu keskiaikaisperäinen historiallinen kylätontti Fastböle (Kuninkaala) (mj. rek. nro 1000001734). Kylän loppupääte -böle tarkoittaa uudisraivausta. Fastböle on luultavasti eriytynyt emäkylästä Dickursby joskus keskiajan saatossa. Historiallisiin lähteisiin Fastböle ilmaantuu vuonna 1540. Fastbölen tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuonna 1708 piirtämälle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljää tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas.

Fastbölen tonttimaa on säilynyt käytössä nykypäivään saakka ja tilojen lähiympäristö ei ole muuttunut vuosisatojen saatossa merkittävästi. Fastböle on Vantaan oloissa harvinainen Helsingin pitäjän kirkonkylän kaltainen raittikylä, jossa talot sijaitsevat kylän läpi kulkevan raitin varrella. Talojen välissä on säilynyt niitty- ja peltoalueita, jotka ovat nykyisin puistoalueita.

Fastbölen kylän Konungsin tilalla on vaikuttanut Suomen historian suurnimiä, kuten 1700-luvun jälkipuoliskolla elänyt Gustav Mauritz Armfelt sekä presidentti J.K. Paasikivi.

Rakennusperintö



Inventointiin perustuva luokitus:

- ▨ R2 Kulttuurihistoriallisesti merkittävä / ehdotettu arvo
- ▨ Käyttöarvoa sisältävä rakennus
(perustuu nykytilanteeseen, T3 laajennus ei käytössä)
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta

- Teollisuushistoriallisesti merkittävä alue
- ▬ Alue, jonka kehitystä tulee tarkastella kyläympäristöön sopeutuen
- ▬▬▬ Teollisuusalueen inventointiraja

Väritehtaan alueen kaavarunkotyön tueksi teetettiin kulttuuriympäristöselvitys, jonka laati Arkkitehdit Freese & Schulman. Siinä käytiin läpi alueen historiaa ja koko teollisen alueen rakennuskanta ”laki rakennusperinnön suojelemisesta” (4.6.2010/498) -mukaisia arvoja tarkastellen.

Teollisen rakennuskannan joukosta erottui kuusi rakennusta, joista neljä on suunniteltu säilytettäväksi. Lisäksi tarkastellaan MonicolorBox-nimisen rakennuksen säilyttämistä sen kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi, vaikka se ei erottunut rakennusperintökohteeksi.

Rakennusperintökohteiksi osoittautuivat entinen päärakennus (T3), 1950-luvun muuntamo (T2) vanha puusepän verstaas (T5), somistamo (T8) ja laboratoriorakennukset (T13 ja T14). Rakennukset näkyvät kuvassa keltaisella. Lisäksi alueelta tunnistettiin Fastbolen kylää ympäröivä alue, jota tulee tarkastella ympäristöön sopeutuen.

Kaavarunkoalueella sijaitsee monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita. Osa vanhemmasta Kuninkaan kylätontin rakennuskannasta on jo inventoitu ja suojeltu asemakaavalla.

Suojelukysymyksiä tullaan tarkastelemaan tarkemmin alueen tulevan asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavarunkokarttaan on merkitty rakennusperintökohteet ja suojellut rakennukset.

Asuminen ja väestö

Alueella ei ole ollut asutusta Fastbölen asutuskauden ja Tikkurilan Värитеhtaan alueelta puretun rivitaloasutuksen jälkeen.

Työ

Alue on tähän asti toiminut työpaikka-alueena tai kaavoitettuna reservinä yleisten toimintojen alueelle (Heureka parkkipaikka). Teollisuustonteilla on toiminut Tikkurila Oyj, nykyään PPG Industriesin omistama yritys.

Liikenne

Alueen läpi kulkee Kuninkaalantie, jota pitkin kulkee myös bussit. Vanha Kuninkaalantien johtaa Fastbölen kylän läpi ja on historiallinen katulinjaus ja osittain rakennusperintökohde. Tehdasalueelle on portit pohjoisesta ja etelästä ja alueella liikkuminen ei ole ollut avoin yleisölle.

Viheralueet ja hulevedet

Viheralueet

Jokivarsi on tärkeä ja vihreä virkistysalue reitteineen. Jokivartta on kehitetty ja kunnostettu viime vuosina Jokirannan maisema-arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Uusimpina puistoina on valmistuneet Vernissanranta ja Värитеhtaanranta -puistokokonaisuudet. Tikkurilan koski virtaa vuolaana padon osittaisen purun jälkeen ja muodostaa miellyttävän äänimaiseman. Kosken rannoilla on uusia reittejä ja oleskelutasanteita sekä maisemalampi, jossa hulevesiä hallitaan myös laadullisesti.

Alueen keskellä on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Kuninkaan (Fastbölen) kylänmäki niittyineen. Päkaksenpelto ja Markusaksen puisto ovat niittyalueita. Uusi baanayhteys kulkee niiden vieressä. Yleiskaavassa on esitetty virkistysalueyhteystarve Kuninkaan kylältä koilliseen jokirantaan. Päkaksen tila sijoittuu Päkaksenpuistoon, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeiselle mäkialueelle, jota puustoinen rinne rajaa länteen. Arvoalueilla kasvaa komeita arvopuita, kuten tammia ja muita jalopuita.

Hulevedet

Keravanjoen lisäksi myös hulevesiverkostossa voi esiintyä tulvia. Vantaan kaupungin Hulevesiohjelma on päivitetty ja hyväksytty kaupungin valtuustossa vuonna

2023. Hulevesiohjelma tavoittelee hulevesien kokonaisvaltaista hallintaa. Ohjelma määrittelee hulevesien hallintaa edistävät periaatteet sekä välittää tietoa asiasta. Sen mukaan hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikallaan. Mikäli tämä ei ole mahdollista, johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä. Ja jos tämä ei ole mahdollista, vedet johdetaan putkessa yleisten alueiden hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista. Viimeisimpänä vaihtoehtona johdetaan hulevedet viemäriin suoraan vastaanottavaan vesistöön.

Hulevesiohjelman tavoitteena on parantaa hulevesien hallintaa ja vähentää tulvia, parantaa hulevesien laatua ennen vesistöön laskemista, lisätä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, parantaa pohjavesien laatua ja säilyttää pohjavesien korkeus-taso. Hulevedet nähdään resurssina ja vesialueiden arvostusta halutaan nostaa. Hulevesiohjelman jälkeen on laadittu Hulevesien hallinnan toimintamalli vuonna 2014. Tämä asiakirja on ohje Vantaalla rakentaville ja rakentamista ohjaaville ja sisältää konkreettisia ratkaisuja hulevesien hallintaan.

Pohjavesi

Pohjaveden pinta on vaihdellut vuosina 2004–2020 alueen länsireunalla (Heurekalle johtavan alikulun lähellä) tehtyjen mittausten mukaan n. 3,18–3,99 m syvyydellä maanpinnasta. Rakentamisella ei saa alentaa pohjavedenpintaa pysyvästi. Kilpailualue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Keravanjoki

Keravanjoen vedenpinnan korkeus vaihtelee ja joki tulvii säännöllisesti erityisesti keväällä lumien sulamisen aikana sekä poikkeuksellisten rankkasateiden seurauksena. Viimeisimpiä merkittäviä tulvia on tapahtunut vuonna 2004 ja 1966, jolloin Keravanjoella oli suurtulva. Vuonna 2015 laadittiin Vantaan Tulvaohjelma. Selvityksessä määriteltiin kaupungin tulva-alueet. Tulevasuojelussa varaudutaan pahimpaan tilanteeseen, joka toistuu kerran 250 vuodessa. Tulvakartta on reunaehto suunnittelulle.

Luontotiedot

Keravanjoen ja sen rantavyöhykkeiden muodostama ekologinen käytävä

Keravanjoen varret on rajattu Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksessä (Vantaan ratikan luontoselvitys 2020–2021, Koosteraportti, Faunatica 38/2021) arvokkaana ekologisena käytävänä. Keravanjoki on tärkeä koko kaupungin läpi kulkeva pohjoiseteläsuuntainen, maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Jokivarressa on laajojakin joutomaaniittyjä, kosteikkokasvillisuutta, pajukkoa ja tuomitiheikköjä sekä runsaasti lehtipuita kuten koivuja, haapoja, harmaa- ja tervaleppiä, vaahteroita ja pihlajia. Jokivarteen on myös aikoinaan istutettu salavia, joista monet ovat huomattavan kookkaita. Keravanjokeen on toteutettu kutusoraikkoja.

Luontotyyppikohteet ovat lehtoa

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksessä on rajattu kaksi lehtoaluetta Keravanjoen koillispuoleiselle rantavyöhykkeelle. Rajausperusteena on uhanalainen luontotyyppi ja ekologinen käytävä. Puuston rakenne poikkeaa selvästi luonnonmetsästä. Kohde on vähän heikentynyt tai heikentynyt. Kapealla puustoisella

alueella kasvaa mm. tervaleppää, koivua, pihlajaa ja raitaa. Pensaskerroksessa on tuomea, terttuseljaa ja pajuja. Kenttäkerroksessa on kulttuurivaikutusta, lajeina mmm. nokkonen, vuohenputki sekä jättipalsami, joka on vieraslaji.

Linnusto ja lepakot

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksissä selvitettiin myös linnustoa. Huomionarvoisia lajeja kaavarunkoalueella olivat rantasipi, telkkä ja satakieli. Eri-tyistä linnuston kannalta arvokasta aluetta ei Värитеhtaan alueelle rajattu. Ratikan selvityksiin kuului myös lepakkoselvitys, mutta kaavarunkoalueelta ei ole lepakoista erityismainintaa.

Vuollejokisimpukka

Keravanjoessa elää uhanlaisia ja tiukasti suojeltuja vuollejokisimpukoita (Keravanjoen sillan ja viemärilinjauksen vuollejokisimpukkaselvitys, Vantaan kaupunki ja HSY 2021, Ramboll & Alleco Oy). Vuollejokisimpukka on suojeltu EU-luontodirektiivillä ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen häiritseminen ja heikentäminen on kielletty. Simpukkayksilöt tulee siirtää jokiuomasta uuteen soveltuvaan paikkaan, mikäli vesirakentamisesta voi aiheutua simpukoille haittaa. Siirtoon tulee olla poikkeuslupa.

Puuhyönteiset

Tikkurilan jokirannassa, Heurekan alueella sekä jokirannan eteläpuolelta on tutkittu puuhyönteisiä (Puilla elävien uhanalaisten perhos- ja kovakuoriaislajien selvityksiä Vantaan Tikkurilassa vuonna 2015, Faunatica 2016). Erityisen arvokkaaksi koh-teenksi mainittiin Heurekan parkkipaikan jalavikko, jossa elää useita uhanalaisia ja muita huomionarvoisia perhoslajeja. Muita hyönteisten kannalta arvokkaita puula-jeja ovat jokirannan valkosalavat sekä Kuninkaalantien eteläpuolen poppelit.

Suosituksia luontoarvojen huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa

Yleiskaavassa on ekologisesta runkoyhteydestä määräys, jossa määritellään, että yhteyden tulee turvata eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säily-mistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kult-tuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyä luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä. Uusien kevyenliikenteensiltojen sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee ottaa huo-mioon lehtoaluerajaukset, vuollejokisimpukat sekä kutusoraikot. Asemakaavavaiheessa tulisi ottaa huomioon radan itäpuolen jalavat ja niihin liitty-vän lajiston selviäminen. Mahdollisuuksien mukaan tulisi pyrkiä säilyttämään muita-kin hyönteisten kannalta arvokkaita puuyksilöitä. Myös lintujen pesimäaika tulee huomioida rakentamisen aikatauluissa.

Ympäristöhäiriöt

Maaperän pilaantuneisuus

Tikkurila Oyj:n teollisuusalueella on ollut toimintaa, joka on saattanut vaikuttaa maaperään sitä pilaavasti. Ennen alueen asemakaavoitusta ja rakentamista alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa.

Onnettomuusvaaralliset kohteet

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ylläpitää valtakunnallista listausta onnettomuusvaarallisista kohteista, esim. kemikaali- ja räjähdelaitekohteista. Näiden laitosten konsultointiväyhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kuninkaassa sijaitseva Tikkurila Oyj on Seveso III -direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointiväyhykkeeksi on määritelty 1 km. Laitoksen toiminta ja alueen kehitys tulee yhteensovittaa koko sen ajan, kun teollisuustoiminta edelleen jatkuu alueella.

Melu

Äänimaisema

Väritehtaan alueen äänimaisema on nykyisellään suhteellisen hyvä erityisesti alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen. Alueen kehittyessä tilanne on mahdollista säilyttää harkituin suunnitteluratkaisuina. Rauhallisen äänimaiseman huomioon ottaminen ja kehittäminen osana alueen identiteettiä onkin yksi alueen suunnittelun mahdollisuuksista.



Kuva: Tienmelu L_{Aeq} (päivällä 7-22), 2017 ja tienmelu (yöllä 22-7), 2017.

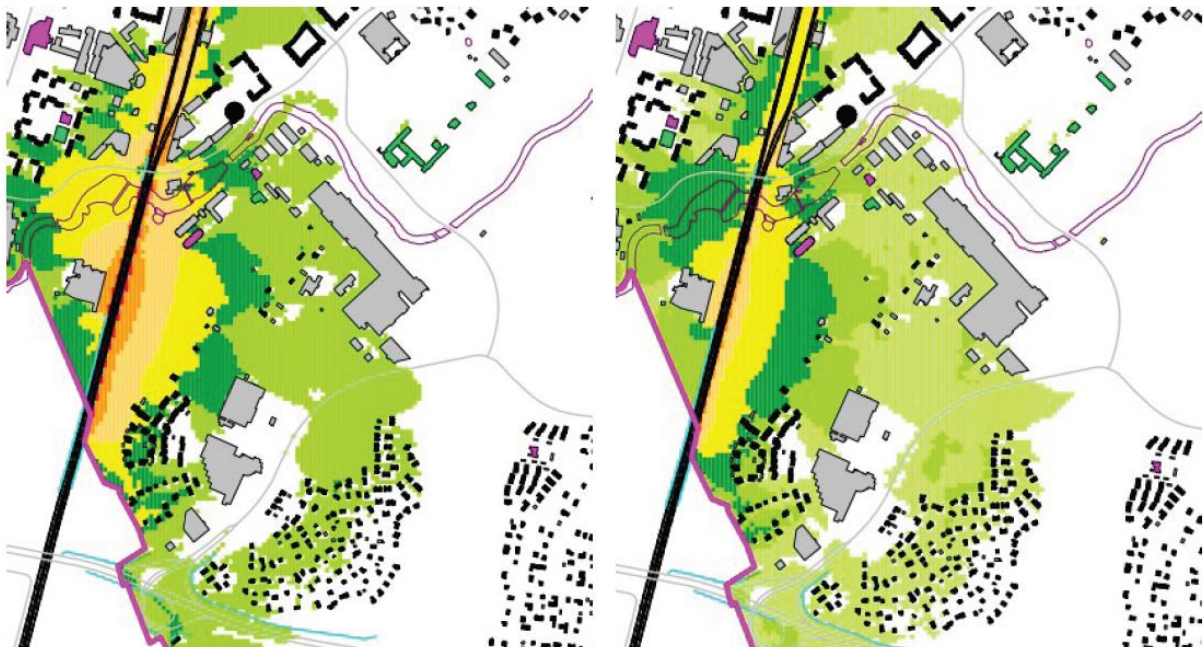
Tie- ja rautatiemelu

Tiemelu on suurinta alueita läpäisevien katujen varsilla. Rakennukset suojaavat takanaan sijaitsevia piha-alueita. Melukartoissa vihreät alueet alittavat ulkotilan ohjearvon L_{den} 55 dB päivällä, ja yöllä vaaleanvihreä alue alittaa uusien alueiden ohjearvon L_{den} 45 dB ja sitä kirkkaampi vaaleanvihreä alue vanhojen alueiden

ohjearvon 50 dB. Tummempi oranssi, punainen ja violetti, eli yli 65 dB:n keskiäänitaso päivällä, edellyttää asuntojen avaamisen myös hiljaisempaan suuntaan.

Rautatiemeluvyöhyke reunustaa Päärataa. Tumman oranssista väristä alkaa radan varren yli 65 dB:n melutasovyöhyke, mikä edellyttää asuntojen avaamisen myös hiljaisempaan suuntaan. Rakennusten sijoittelulla tulee suojata ulko-oleskelutilat siten, että niiden melutaso alittaa päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (vanha alue) tai 45 dB (uusi alue), nämä alueet ovat kartan vihreillä vyöhykkeillä. Yöllä melutaso on vaikeampi, mutta ulko-oleskelutilojen ohjearvo (45 dB ja 50 dB) ylittyy erityisesti kohdissa, joissa vielä ei ole rakentamista. Alueen täydentyessä tulee mahdollinen rakentaminen sijoittaa siten, että ohjearvot täyttyvät. Raideliikenne saattaa aiheuttaa lyhytaikaista voimakasta melua, mikä tulee ottaa kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon. ELY suosittelee mitoituksesi maksimimelun, joka ei ylitä sisällä öisin toistuvasti 45 dB AFmax tasoa.

Kuva: Rautatiemelu LAeq (päivällä 7–22), 2017 ja yöllä (22–7), 2017.



Tärinä ja runkomelu

Junaliikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja/tai runkomelu suositellaan huomioimaan alueen rakennusten tarkemmassa suunnittelussa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuoltoverkko

Kilpailualueella on rakennettua vesihuoltoa. Sen lisäksi tulee varautua tuleviin vesihuoltolinjoihin. Alueen läpi kulkee 1200 mm runkojätevesiputki 1960-luvulta. Pieniä muutoksia linjaukseen voidaan tehdä tarvittaessa, mutta pyrkimyksenä on viemäri-
linjan säilyttäminen nykyisellä paikallaan. Uudet rakennukset ja muut maanpäälliset rakenteet on pidettävä riittävän etäällä vesihuoltolinjoista.

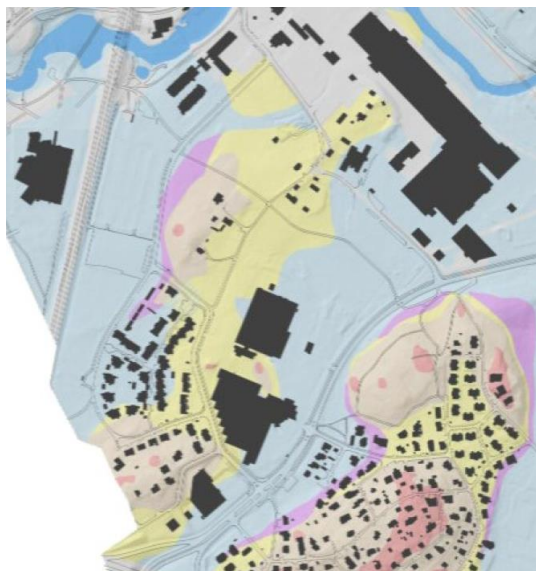
Kaasuverkko

Kaavarunkoalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Gasgridin hallinnoima kaasuverkon Kuninkaalan paineenvähennysasema, jonka suojaetäisyys A) majoitus-
huoneistoihin, kokoontumishuoneistoihin, kerrostaloihin ja räjähteitä valmistaviin, varastoiviin tai käyttäviin laitoksiin on 50 metriä. B) Omakoti- ja rivitaloasunnot, työ-
paikkahuoneistot ja muut kuin asumiseen tarkoitetut asunnot voi sijoittaa 25 metrin
etäisyydelle paineenvähennysasemasta. Asemalta lähtee korkeapainelinjaston kaa-
suputkia etelään Heidehofinpuistoon, pohjoiseen kohti Maarinkunnasta ja Kyytitietä
itään. Nämä DN400-putket ovat korkeapaineputkia, joiden suojaetäisyys on A-ryh-
män rakennuksiin 16 metriä ja B-ryhmän rakennuksiin 8 metriä.

Maaperä ja rakennettavuus

Kaavarunkoalueen maaperä on monilajista, rakentamiseen soveltuvat alueet pää-
osin savea (sininen) ja täytemaata (harmaa). Fastbölen kylä on rakentunut hiekka-
maalle (keltainen). Päkaksenpuistossa kyläalueen länsireunalla on pieni alue avo-
kalliota (lohenpunainen), ja sen ympärillä moreenia (beige) ja silttiä (lila).

Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on syvimmillään n. 17,6 m kerros
savea. Savikerros ulottuu syvimmillään n. tasolle -1.3. Savikerroksen alla maaperä
vaihtuu siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairauk-
set ovat ulottuneet n. 0,4–36,65 m syvyydelle maanpinnasta. Syvimmat kairaukset
sijaitsevat alueen itäpuolella Jokiniemenkadulla ja Heidehofintiellä. Matalimmat kai-
raukset sijoittuvat Tikkurilankosken ja Päkaksenpuiston alueelle. Kairaukset ovat
päätyneet koko alueella vaihdellen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.



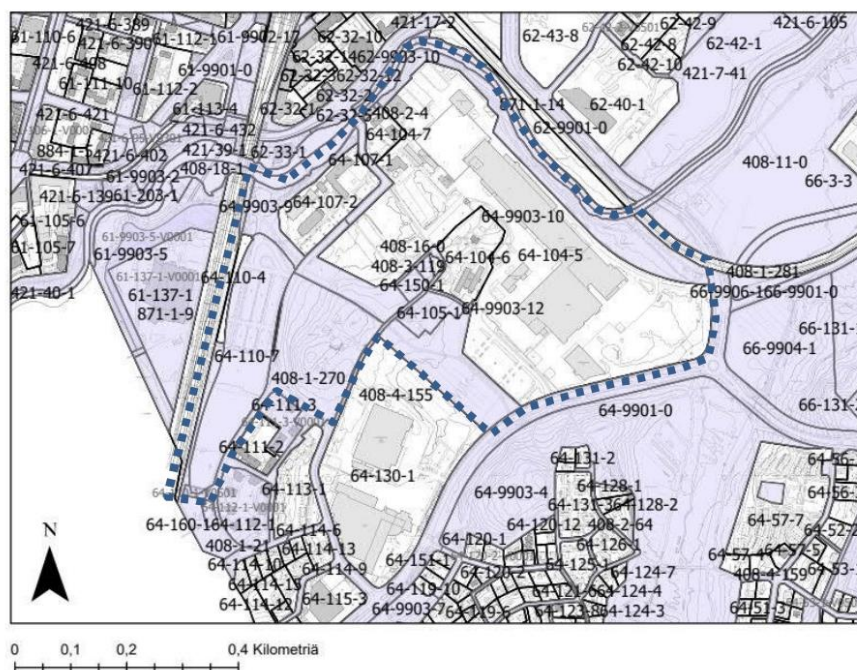
Alustavan arvion mukaan rakennusten suosi-
teltu perustamistapa on paalutus. Kunnallis-
tekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet tu-
lee pohjavahvistaa esim. keventämällä.

Kuva: Maalajikartta.

Maanomistus

Kaavarunkoalueesta noin puolet on kaupungin, puolet Tikkurila Oyj:n omistuksessa. Tikkurila Oyj omistaa kiinteistöt 92-64-104-5, 92-64-107-2 ja 92-64-104-6. Kiinteistön 092-064-0104-0007 omistaa Dickursby Ungdomsförening. Kaupunki omistaa violetilla värillä merkityt alueet.

Kuva: Kaavarunkoalueen maanomistus



SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, jotka ensisijaisesti varmistavat valtakunnallisesti merkittäviä asioita maakuntien, kuntien ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat myös kuntien ja kaupunkien suunnitteluun, sillä kaikessa alueidenkäytössä on edistettävä tavoitteiden toteuttamista.

Uudistetut Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sisältävät viisi teemaa: "toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen", "terveellinen ja turvallinen ympäristö", "tehokas liikennejärjestelmä", "elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat" ja "uusiutumiskykyinen energiahuolto"

Toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkuminen saavuttamisessa on oleellista tukea monikeskuksista ja verkottuvaa rakennetta, joka perustuu hyviin yhteyksiin. Valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta tulee edistää

kehittämällä olemassa olevia yhteyksiä. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö edellyttää sään ääri-ilmiöihin varautumista ja ympäristöhäiriöiden ehkäisemistä. Valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja luonnonympäristöistä tulee huolehtia ja ekologisia yhteyksiä säilyttää. Virkistysalueiden riittävyys ja niiden jatkuvuus tulee turvata. Valtakunnallisesti merkittävät energiahuollon voimajohdot ja kaa-suputkien kaukokuljettaminen tulee turvata, samoin niiden toteuttamismahdollisuudet ja olemassa olevia käytäviä hyödynnetään. Edellisen lisäksi varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen edellyttämiin logistisiin ratkaisuihin.

Seudulliset suunnitelmat



Kuvaotteet: Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä ja Uusimaa-kaava 2050

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 3/2021 kaavarunkoalue on taajamatoimintojen aluetta, joka on merkitty myös tiivistettäväksi alueeksi. Alueen vieritse kulkee päärata. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta, punainen neliö. Kaavarunkoaluetta sivuaa ja osin sisältää maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö -alue. Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) rajautuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Alueelle on myös merkitty viheryhteystarve. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli sivuaa aluetta. Alueen eteläpuolelle on merkitty moottoriväylä (Kehä III).

Uusimaa-kaava 2050

“Hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä” sisältää Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaava Östersundomin alueen, Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisun ja Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 rakentuu kolmen eri Uudenmaan seudun vaihekaavoista, joista kaavarunkoaluetta koskee Helsingin seudun vaihekaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020 ja kaava tuli voimaan 24.9.2021 hallinto-oikeuden hylättyä hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.

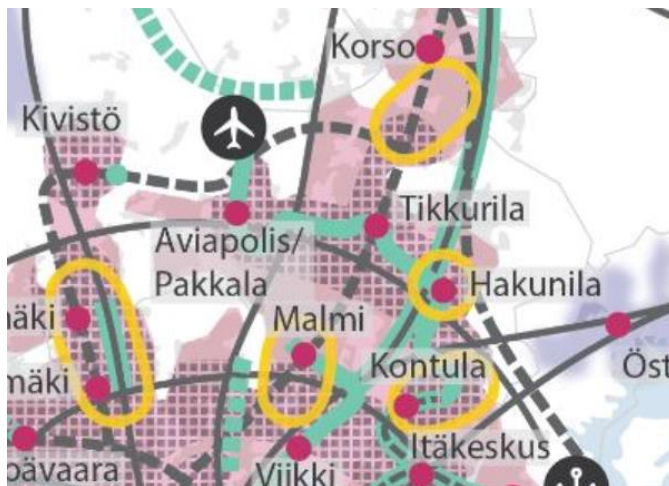
Uusimaa-kaavassa 2050 kaavarunkoalue on osoitettu osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Tikkurilan keskus on merkitty keskustatoimintojen alue, keskus -merkinnällä. Kilpailualueen välittömään läheisyyteen on merkitty viheryhteystarve. Kaavarunkoalueen eteläpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie, joka viittaa Kehä III:een. Lisäksi alueen länsipuolella sijaitsee päärata, joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä liityntäpysäköintipaikka, joiden merkinnät viittaavat Tikkurilan rautatieasemaan.

Kaavarunkoalueen välittömässä läheisyydessä on kaksi kohdetta, jotka ovat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä kohteita ja alueita. Toinen merkintä viittaa Tikkurilan rautatieasemaan, joka on vuonna 1862 rakennettu, Helsinki-Hämeenlinnan-radan alkuperäinen asemarakennus. Toinen kohde on aluekohde Tikkurilan kulttuurimaisema, joka sisältää maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Tikkurilan kulttuurimaiseman, sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen, Jokiniemen koelaitoksen alueen.

Kaavarunkoalueen kaakkoista reunaa sivuten kulkee maakaasun runkoputki, joka on merkitty k-viivalla.

MAL 2023 -suunnitelma

Kuvaote: MAL-suunnitelma 2023, Helsingin seudun kehityskuva vuoteen 2040.



- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| | Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke | | Keskisuuret tiehankkeet |
| | Uusiin joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyvät pitkän aikavälin kasvusuunnat | | Satamat |
| | Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealueet | | Helsinki-Vantaan lentoasema |
| | Kaupunkiudistusalueet | | Tiet |
| | Monipuoliset keskukset | | Radat |
| | Helsingin keskusta-alue | | Nykyrakenne |
| | MAL-investointiohjelman liikennehankkeet (v. 2024-2035) | | |
| | MAL-investointiohjelman suunnitteluhankkeet | | |

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040/60. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelman visiona on, että ”Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue” ja päätavoitteina hiilineutraali, hyvinvoiva ja menestyvä Helsingin seutu.

Tikkurila sijoittuu ensisijaiselle maankäytön kehittämisvyöhykkeelle ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealueelle. Vantaan ratikka on investointiohjelman liikennehanke (2024–2035) ja Tikkurila sen varressa sijaitseva ”monipuolinen keskusta”.

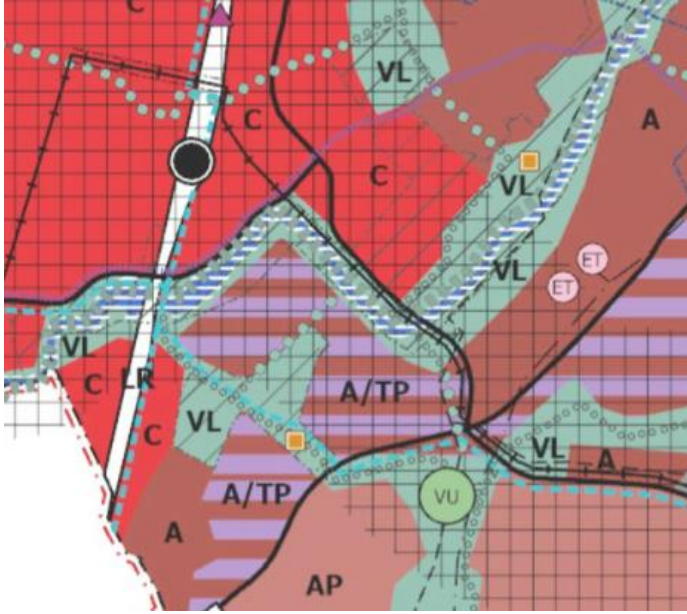
Viimeisin MAL-sopimus on päivältä 13. joulukuuta 2024. Sen mukaan valtio rahoittaa Vantaan ratikkaa ja kaupunki sitoutuu noin 1650 asunnon tuotantoon vuodessa. Sopimukseen liittyy valtion maanluovutuksia Santarataan liittyen.

Kaupunkitasoiset kaavat, ohjelmat ja ohjeet

Strategiaohjelma

Vantaan kaupunkistrategia 2022–2025 on Innovaatioiden Vantaa. Vantaan visio on ”Rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä”. Kaupungin arvot ovat ”Avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys”. Painopisteitä ovat ”taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki”, ”hyvät asukaslähtöiset palvelut”, ”eriarvoistumisen estäminen”, ”resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa”, ”Kukoistavat kaupunkikeskustat” ja ”Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella”.

Kaavarunkotyö vastaa erityisesti kukoistavien kaupunkikeskustojen kehittämiseen, tarjoaa lähipalveluita, tavoittelee kestävyttä ja estää eriarvoisuutta tarjoamalla monipuolisia asumisen mahdollisuuksia lähellä hyviä joukkoliikenteen yhteyksiä, koulutusta ja keskustan palveluja. Kokonaisratkaisulla etsitään taloudellisesti kestävä ratkaisua.



Kuvaote Vantaan uudesta yleiskaavasta.

Vantaan uusi yleiskaava 2020

Vantaan yleiskaava 2020 on tullut voimaan 11.1.2023. Alle on koottu kilpailualuetta koskevat yleiskaavamerkinnot.

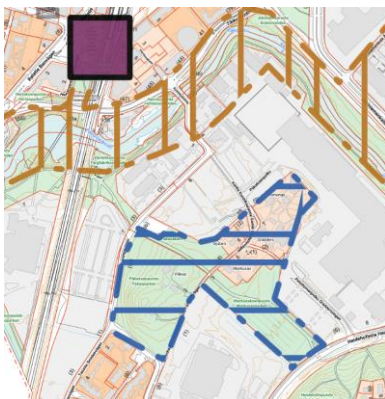
Pääosa kilpailualueesta on Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 osoitettu asumisen ja työpaikkojen alueeksi (A/TP). Osa kilpailualueesta on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C). Kilpailualueen keskellä on

lähivirkistysalue (VL). Kilpailualueen läpi on osoitettu virkistysalueyhteys. Kilpailualueen läpi sekä sen kaakkoispuolelle on osoitettu merkintä ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavarunkoaluetta koskee strateginen kehittämismerkintä kestävän kasvun vyöhyke. Alueen luoteis-koillispuolelle sijoittuu Keravanjoki, joka on osoitettu kaavassa vesialueena (W). Vesialuetta ja sen rantoja seuraa joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke.

Alueen luoteis-koillispuolelle on osoitettu ekologinen runkoyhteys (Keravanjoki rantoineen). Kilpailualueen lounaispuolelle on osoitettu viljelypalstoja-merkintä. Kilpailualueen lounaispuolelle on osoitettu radanvarilta seuraava pohjoiseteläsuuntainen pyöräliikenteen baana. Kilpailualueen lävitse kulkee itälänsi-suuntainen baanayhteys, joka kulkee Markusaksenpuiston ja Päkaksenpellon läpi. Kilpailualueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu liikenneyhteysmerkintä. Kilpailualueen itäpuolelle on osoitettu raitiotiemerkintä.

Kilpailualueen kaakkoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen paikka. K-viivalla merkitty maakaasun runkolinja kulkee suunnittelualueen kaakkoispuolitse. Suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa.



Yleiskaavan oikeusvaikutteinen liitekartta 1, "Arvokas kulttuuriympäristö"

Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 Keravanjokilaakson alue on osoitettu merkinnällä Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen arvoihin.

Kuninkaalan vanha kylä on kaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuva on suojeltava. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristörakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisema- ja kyläkuvasuunnitelmaan, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Tikkurilan rautatieasema on merkitty RKY-kohteeksi: Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön pienet alueet: Tikkurilan rautatieasema.

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa yhteensä kuusi eri asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Nykyiset asemakaavat eivät ohjaa alueen suunnittelua. Kaavakartoilla on kuitenkin esitetty teknisiä varauksia (esim. alueen läpikulkevat johto- ja putkilinjat) sekä suojelumerkintöjä, jotka suunnittelussa tulee tiedostaa ja ottaa huomioon.

Resurssiviisas Vantaa

Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteet määrittää kaupungin resurssiviisauden tiekartta. Tavoitteena on päästötön ja jätteen Vantaa, joka ei ylikuluta. Tiekartassa on neljä kaistaa: ”Energiantuotanto ja -kulutus, Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, Kulutus ja materiaalit sekä Vastuullinen vantaalainen”. Kaistoja tarkentavat tavoitetilat. Oleellista ovat kiertotalous, uusiutuvat energiat sekä ympäristövastuullinen toiminta. Aluetaloutta ja työllisyyttä vahvistetaan ja yritysten ja asukkaiden toimintaa ja hyvinvointia kehitetään.

Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030. Tähän tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Päästöjen vähentämiseksi oleellimmat toimenpiteet ovat ”rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen, joukkoliikenteen parantaminen, kestävien hankintojen tekeminen sekä tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuus”.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastomuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeitä ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vantaan kaupungilla on käytössä vihertehokkuusmenetelmä. Eri maankäyttöille on asetettu erilaiset vihertehokkuuden tavoitetasot. Menetelmä ja tavoitetasot kuvataan tarkemmin kaupungin internetsivustolla osoitteessa vantaa.fi/vihertehokkuus.



VANTAAN KAUPUNKI

NRO 062900

Väritehtaan alueen kaavarunko

LAUSUNNOT JA VASTINEET

8.4.2025

Asemakaavoitus aluearkkitehti, TKo, PC

Kaupunginhallitus 2.9.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot **Väritehtaan alueen kaavarunko 062900, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala**. Lausuntoja pyydettiin 27 kpl ja saatiin 12 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 , 20.9.2024 ELTEL	-Olevaa verkkoa kaikilla alueen katualueilla. -Suunnitelmat hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien ja siirrettävien putkien suunnittelua varten. -Suunnitelmat on pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. -Siirto ja suojaus huomioitava maanrakennustöiden yhteydessä, oltava yhteydessä hyvissä ajoin ennen töiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi välttää, siirrot sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun mahdollista. -Korvaava siirtoreitin pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitin pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. -Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. -Kustannukset lähtökohtaisesti tilaajan maksettavia (MRL).	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu jo tehty vuorovaikutus teleoperaattorien kanssa. Yhteistyötä jatketaan alustavan katusuunnitelman jälkeen varsinaisessa katusuunnitelmassa. -Tila kaapeleille varataan katualueilta.
NRO 2 , 17.9.2024 Telia	-Verkkoa on suunnitellulla alueella. -Siirto ja suojaus huomioitava maanrakennustöiden yhteydessä, oltava yhteydessä ajoissa ennen töiden alkua. -Kaapeleiden katkaisua tulee välttää, siirrot sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun mahdollista. Suunnitelmat on pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. -Korvaava siirtoreitin pitää olla valmiina ennen siirtojen	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu jo tehty vuorovaikutus teleoperaattorien kanssa. Yhteistyötä jatketaan alustavan katusuunnitelman jälkeen varsinaisessa katusuunnitelmassa. -Tila kaapeleille varataan katualueilta.

	suorittamista ja vanha reitin pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. -Ennen töiden aloittamista tulee olla maksaja selvillä, lähtökohtaisesti tilaajan maksettavaksi (MRL). -Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. -Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös alueen uusia tarpeita. -Tiedonvaihto tarpeen, kiinnostusta valmisputkituksen varalta.	
NRO 3, 4.10.2024 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	-Jää epäselväksi, miten laitoksen toiminta ja alueen kehitys aiotaan yhteensovittaa. -Onnettomuusvaara on huomioitava alueen kehittämisessä niin kauan kuin maalitehdas jatkaa toimintaansa. -Aiemmat lausunnot Vantaan ratikkaan ja 002494 Väritehdas 1:een, joissa kuvattu maalitehtaan onnettomuusvaaraa ja sen huomioimista.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin ja Kestävyyskappaleeseen on lisätty kuvaus asemakaavoituksen vaiheistuksesta, jonka aikana maalitehtaan toiminta ja uusi alue lomittuvat. -Onnettomuusvaara huomioidaan toimintojen sijoittelulla ja/tai ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollistamisella sekä tehdasalueen sisäisillä järjestelyillä.
NRO 4, 9.10.2024 Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry	-Keravanjoen alue on jo nykyisin vesistöalueen tiheimmin asuttuja. -Jokeen ei johdeta enää puhdistettuja yhdyskuntavesiä, mikä mahdollistaa joen virkistyskäytön. -Patojen purku mahdollistanut merivaelteisen, uhanalaisen taimenen kulun Keravanjokeen. Joessa elää myös erittäin uhanalainen vuollejokisimpukka ja silmälläpidettävä saukko. -Vesistön ekologinen tila tyydyttävä, kokonaisfosforipitoisuus ja sateella hulevesikuormitus heikentävät laatua. -Avainasemassa joen ja sivupurojen suojelu ja vesiin kohdistuvan kuormituksen vähentäminen vesiluonnon turvaamiseksi.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty kappale Keravanjoen huomioimisesta alueen rakentamisen rinnalla. Jatkosuunnittelussa huomiota kiinnitetään ekologisen yhteyden vahvistamiseen, tulvariskien huomioimiseen joen pohjoisessa mutkassa ja hulevesien, erityisesti työmaa-aikaisten vesien hallintaan.

	-Rakentaminen keskeinen uhka ekologisen tilan parantamisessa, veden kiertokulku muuttuu. -Keravanjoen virtaamaa ei saa äärevöittää nykyisestä, tulee varautua tulvariskeihin, 1/1000 vuodessa toistuvuuden mukaan. -Vantaan hulevesiohjelman toimenpiteet tulee ottaa käyttöön täysimääräisesti. -Teknisillä eroosiosuojauksilla ja huleveden hallintaratkaisuilla ei saa korvata luontopohjaisia ratkaisuja. -Työmaa-aikainen työmaavesien hallinta tärkeää, Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje ohjaa varautumiseen. -Jokirannan säilyttäminen luonnontilaisena ja riittävän leveänä on tärkeää. Rakentaminen lähellä rantaa Tikkurilankosken yläpuolella on huono ratkaisu. -Väritehtaan alueen rakentaminen ei saa vaarantaa missään vaiheessa Keravanjoen tilaa. -Taimenen, vuollejokisimpukan ja saukon elinolot on turvattava. -VHVSY haluaa muistuttaa alueen suunnittelijoita ja päätöksentekijöitä erityisesti kiinnittämään huomiota laadukkaaseen hulevesien hallintaan ja tulvasuojeluun muuttuvissa ilmasto-oloissa alueen erityispiirteet, mm. maaperä huomioon ottaen.	
NRO 5, 17.10.2024 Kasvatuksen ja oppimisen toimiala	-Toinen alueen päiväkodeista sijoittuu tontille, jossa suojeltuja rakennuksia, tarjonnee mielenkiintoisen ympäristön onnistuneella suunnittelulla. -Koulu tulisi rakentaa vaiheistamatta kerralla valmiiksi. Pienen koulun rakentaminen vaiheistettuna ei ole koulun toiminnan kannalta optimaalista. -Alueella toimivan Väritehtaan mahdollisesti aiheuttamat	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin ja Työ ja asuminen -kappaleeseen on lisätty sisältöä päiväkotitontin sijoittumisesta muinaismuistoalueelle ja maalitehtaan toiminnan vaikutuksista suunnitteluun ja toteutukseen.

	turvallisuuteen vaikuttavat riskit otettava huomioon.	
NRO 6, 16.10.2024 Tiedekeskussäätiö sr/Tiedekeskus Heureka	-Vantaan kaupunki sitoutunut Heurekan rahoitus sopimuksessa rakentamaan ja ylläpitämään tiedekeskuksen pysäköintipaikat. -Kävijöitä noin 275 000 vuosittain (keskiarvo). -Valtaosa kävijöistä perheitä ja ryhmiä vapaa-ajalle, viikonloppuisin, pyhinä ja koulujen loma-aikoina. -Vapaa-ajan kävijöistä yli puolet pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. -65–70 % kävijöistä tulee henkilöautolla. Myös kokousasiakkaat ja organisaatioryhmät tulevat autoilla. -Kouluryhmät tulevat pääsääntöisesti busseilla, jotka ovat pysäköintialueella koko vierailun ajan. -Kyselyjä ympäristön työpaikoilta, voisivatko osoittaa Heurekan pysäköintialueen paikkoja käyttöönsä. -Pysäköintipaikkojen määrä ei pitäisi ainakaan pienentyä nykyisestä (402 henkilöautopaikkaa, 3 liikkumisesteisten paikkaa, 4 bussipaikkaa ja bussien jättöpaikat). -Epäily, että alueen pysäköintilaitoksilla voitaisiin palvella sujuvasti kaikkia asioivia.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu Heurekan pysäköintitilanne ja kirjattu määrät, jotka vähintään tarvitaan asiakkaiden sujuvan pysäköinnin mahdollistamiseksi. -Heurekaan liittyvää sisältöä on tarkennettu myös Asuminen ja työ -kappaleessa.
NRO 7, 17.10.2024 Uudenmaan liitto	-Kaavatilanne, maakuntakaavassa alueella tai sen välittömässä läheisyydessä keskustatoimintojen alue Tikkurila, Tikkurilan kulttuurimaisema, viheryhteystarve Keravanjoen mukaisesti, päärata ja maakaasun runkoputki. Lisäksi yleiset suunnittelumääräykset, läpileikkaava teema ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen. -Tavoitteissa ja	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty tekstiosaa yhdyskuntarakenteen arvoympäristöjä huomioivasta suunnittelusta, rakennusperinnön huomioimisesta, autoriippumattomasta elämäntavasta ja sen tukemisesta sekä kestävien toimenpiteiden huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

	suunnitteluperiaatteissa hyvin alueen keskeinen sijainti, monipuolinen ja arvokas ympäristö. -Tärkeää, että alueen kehittämisessä on tuotu esille rakentamisen vähähiilisyys, kestävä liikkuminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. -Kartat havainnollisia, tukevat asemakaavoitusta toimintojen sijoittumisen ja kytkeytymisen suhteen. -Kaavarunkoalue taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja pääkaupunkisudun ydinvyöhykkeellä, joita tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ottaen huomioon ympäristön arvot. -Kaavarunkoluonnos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita kestävä ydyskuntarakenteen ohjaamisessa. -Sijainti erinomainen seudullisen ja valtakunnallisen saavutettavuuden näkökulmasta. -Tärkeä, että alueen kehittämisen lähtökohdaksi nostetaan vielä painokkaammin henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistaminen. -Kulttuuriympäristöselvitys ja sen johtopäätökset ansiokkaita, johtopäätökset kannatettavia. -Alueen rakentuminen ja virkistyskäytön lisääntyminen vaikuttaa Keravanjoen varren ekologisen yhteyden toimivuuteen, mihin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. -Alueen merkittävin ilmastopäästö rakentaminen ja rakennusten elinkaaripäästöt. On välttämätöntä, että selostuksessa esitetyt periaatteet ja suositukset ilmastopäästöjen	
--	--	--

	hillitsemiseksi konkretisoituvat alueen tulevassa asemakaavoituksessa kaavamerkintöjen ja -määräysten tasolla. -Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia ilmasto vaikutusten arviointi.	
NRO 8, 16.10.2024 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	-Ei huomautettavaa. -Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. -Kaavarunkoa tarkemmassa asemakaavoituksessa otetaan verkkoyhtiön puolelta kantaa muuntamoiden tilavarauksiin, joita tarvitaan lisää sen tiivistyessä. -Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. -Ei huomautettavaa. -Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida kaukolämpöputkien sijainti. -Tulevat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöön. -Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty tiedot maakaapeleiden siirroista, uuden verkon rakentamistarpeesta ja tulevista muuntamoista. -Kaukolämpöputkien siirto ja uuden verkon rakentamisen tarve on lisätty kaavarunkoselostuksen vastineisiin.
NRO 9, 17.10.2024 Kaupunginmuseo	-Selostuksessa kulttuuriympäristö ja sen arvot tuotu hyvin esiin. -Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että alueen suunnittelun lähtökohtana on paikan historiallinen kerroksisuus, keskiaikainen kyläpaikka ja sotienjälkeinen teollisuusympäristö. -Muinaismuistoalue on huomioitu	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty kappale säilyvistä ja purettavista rakennuksista. -Osana julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmaa tarkastellaan pienempien rakenteiden hyödyntämistä virkistysrakentamisessa. Päätöksiä ei toistaiseksi ole tehty.

	kaavarunkoluonnoksessa hyvin, mm. näkymä Jokiniemen muinaispuiston suuntaan on auki. Kävelyreitti muinaispuistosta Fastböleen uusi idea. -Historiaa on ammennettavaksi nimistössä ja tekemisessä. -Suojeltujen kohteiden merkintöjä päivitetään ja inventoitujen rakennusperintökohteiden suojelukysymyksiä ratkotaan tulevaisuudessa asemakaavoissa. -Teetetyssä kulttuuriympäristöselvityksessä on kuusi merkittävää rakennusperintökohdetta. Lisäksi kahdellatoista käyttöarvoa, joista kolmella kaupunkikuvallista arvoa. -Tunnistettavaa aikakausien vuoropuhelua ei muodostu, mikäli rakennuksia puretaan suunnitellussa määrin. -Uutta asuin- ja työpaikkaympäristöä suunniteltaessa voisi paremmin hyödyntää vanhan teollisuushistorian ja uuden rakennuskannan yhdistämistä.	
NRO 10, 16.10.2024 Väylävirasto	-Radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. -Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu melun, tärinän ja runkomelun tilanne erityisesti koskien päärataa lähellä olevasta ensimmäisenä kaavoitettavasta alueesta ja kuvattu haittojen ehkäisy. Jokaisessa asemakaavamuutoksessa arvioidaan riskit ja teetetään tarvittavat selvitykset.
NRO 11, 25.10.2024 Uudenmaan ELY-keskus	-Tehokas rakentaminen perusteltua Tikkurilan matkakeskuksen ja palveluiden kävelyvyöhykkeellä. Mittakaavat on sovitettu onnistuneesti Fastbölen pienimittakaavaisilta reunoilta kaavarunkoalueen reunoja kohti tiivistyen. -Kansiratkaisun sovittaminen	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty sisältö mittakaavan käsittelystä koko alueella, rakennusperinnön ja tarkasteltavien kansipihojen yhteensovittamisesta, teollisen - ja muinaismuistoalueen arvojen jalostamisesta uuden suunnittelussa,

	ympäröivän joenvarren virkistysreitit ja toisaalta kadun suuntaan vaatii erityistä huolellisuutta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kansiratkaisun suhde rakennusperintökohteisiin on harkittava huolellisesti. -Suunnittelussa on huomioitava jalankulkutason ja kivijalkakerrokseen osoitettujen toimintojen viihtyisyys, saavutettavuus ja lähestyttävyyys. -Kävelypainotteisella alueella eri kulkumuotojen yhteensovittamista olisi hyvä kuvata aineistossa esitettyä tarkemmin erityisesti alueen kaakkois- ja pohjoiskortteleiden osalta. -Teollisen kulttuuriperinnön huomioimiseen asemakaavoituksessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota sekä suojelutavoitteiden turvaamiseen että kulttuuriympäristön ominaispiirteiden huomioimiseen täydennysrakentamisessa. -Melun haitat voidaan torjua kohtuullisen helposti. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, että alueen sisäinen liikenne pysyy vähäisenä ja liikenteen nopeus on matala. -Koska alueen asuinrakentaminen on uutta, ei alueen asumisen ja elinympäristön laadun kannalta voida pitää suotavana, esitettyä näkökantaa, että tuleville asukkaille tulisi tarjota asunnon avautuminen hiljaiselle puolelle vasta silloin, kun julkisivulla ylittyy 65 dB keskiäänitaso päivällä. -Haastavimpia ovat Heidehofintien ja Pääradan varret, joiden yhteydessä mitoituksella tulee mahdollistaa läpitalon asunnot. -Pahimmille melualueille ei tule sijoittaa melulle herkkiä toimintoja.	kävelypainotteisen akselin suunnittelun haasteista jatkosuunnittelua ajatellen sekä melun, värinän ja runkomelun huomioimisesta tarkemmassa suunnittelussa.
--	--	--

	-Parkkihallien sijoittamista alueen sisälle sen hiljaisempiin osiin tulee harkita ja pyrkiä löytämään parempia vaihtoehtoja niiden sijainnille. -Tärinän ja runkomelun osalta olisi ollut toivottavaa, että olisi tunnistettu sellaiset alueet, joilla runkomelu tai tärinä voi vaatia huomioimista kaavoituksessa.	
NRO 12, 29.10.2024 Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä	-Maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa olevalle vesihuoltoverkostolle, ja ratkaisuista tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa kaavaprosessin kaikissa vaiheissa. -Suunnittelualueelle tulee rakentaa merkittävästi uutta vesihuoltoa. -Kaavaselostusluonnoksessa on tarpeen esittää sekä kaavarunkoa varten laadittu vesihuollon yleissuunnitelma että suunnitteluvaiheen tarkkuustason mahdollistama arvio vesihuollon rakentamiskustannuksista ja putkimetreistä.	-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin ja ”Kestävyys”-kappaleeseen on lisätty tiivis kuvaus alueen vesihuollosta.

NRO 1

ELTEL, 20.9.2024

Lausunto:

Lausunto tietoliikenneoperaattoreiden verkoista:

Olevaa verkkoa on kaikilla Värитеhtaan kaavan katualueilla.

Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten.

Vastaanottajina ”sähköpostiosoitteet poistettu”

Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä yo osoitteisiin hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia.

-Korvaava siirtoreitin pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitin pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.

Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Johdonomistajan puolesta:

Ystävällisin terveisin:

Eltel Networks

Vastine:

Kun kaavarunkoalue muuttuu tehdasalueesta asumisen ja työpaikkojen alueeksi, tulee koko alueelle muutoksia. Katuverkko on pääosin uutta, mm. olemassa olevaa Kuninkaalantietäkin siirretään osin. Tästä seuraa, että tietoliikenneverkon kaapeleita tulee siirtää sekä uusia rakentaa.

Kaavarunkotyötä seuraavat asemakaavat laaditaan vaiheittain ja osissa. Asemakaavatöiden yhteydessä laaditaan alustavat katusuunnitelmat, joita tarkastellaan ja on jo tarkasteltu yhdessä tietoliikenneoperaattorien kanssa. Ensimmäinen alustava katusuunnitelma on laadittu asemakaavaa 002494 ja 002494va varten, ja tässä yhteydessä laaditun alustavan katusuunnitelman yhteydessä on käyty läpi ensimmäisiä vaiheita tietoliikenneoperaattorien kanssa. Kun varsinaiset katusuunnitelmat laaditaan, ollaan tietoliikenneoperaattoreihin uudelleen yhteydessä.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu jo tehty vuorovaikutus teleoperaattorien kanssa. Yhteistyötä jatketaan alustavan katusuunnitelman jälkeen varsinaisessa katusuunnitelmassa. Tila kaapeleille varataan katualueilta.

NRO 2

Telia, 17.9.2024

Lausunto:

Teliällä verkkoa suunnitellulla aluekaavarunkoluonnoksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

-Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.

-Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.

-Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää

”linkki poistettu”

Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös alueen uusia tarpeita ja niistä toivotaan mahdollisimman paljon tietoja.

Teliällä on kiinnostusta tarkastella myös aluetta valmisputkituksen varalta. Osallistutaan mahdollisesti tulevaan suunnitteluvaiheeseen.

Telia

Vastine:

Kun kaavarunkoalue muuttuu tehdasalueesta asumisen ja työpaikkojen alueeksi, tulee koko alueelle muutoksia. Katuverkko on pääosin uutta, olemassa olevaa Kuninkaalantietäkin siirretään osin. Tästä seuraa, että tietoliikenneverkon kaapeleita tulee siirtää sekä uusia rakentaa. Kaavarunkotyötä seuraavat asemakaavat laaditaan vaiheittain ja osissa. Asemakaavatoiden yhteydessä laaditaan alustavat katusuunnitelmat, joita tarkastellaan ja on jo tarkasteltu yhdessä tietoliikenneoperaattorien kanssa. Ensimmäinen alustava katusuunnitelma on laadittu asemakaavaa 002494 ja 002494va varten, ja tässä yhteydessä laaditun alustavan katusuunnitelman yhteydessä on käyty läpi ensimmäisiä vaiheita tietoliikenneoperaattorien kanssa. Kun varsinaiset katusuunnitelmat laaditaan, ollaan tietoliikenneoperaattoreihin uudelleen yhteydessä.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu jo tehty vuorovaikutus teleoperaattorien kanssa. Yhteistyötä jatketaan alustavan katusuunnitelman jälkeen varsinaisessa katusuunnitelmassa. Tila kaapeleille varataan katualueilta.

NRO 3, 4.10.2024

Tukes

Lausunto:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Väritehtaan alueen kaavarungon selostusluonnoksessa 13.8.2024 on kerrottu seuraavaa:

"Onnettomuusvaaralliset kohteet

*Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ylläpitää valtakunnallista listausta onnettomuusvaarallisista kohteista, esim. kemikaali- ja räjähdelaitekohteista. Näiden laitosten konsultointivähytykseen tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kuninkaalla sijaitseva Tikkurila Oyj on Seveso III -direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivähytykseen on määritelty 1 km. **Laitoksen toiminta ja alueen kehitys tulee yhteensovittaa sen ajan, kun teollisuustoiminta edelleen jatkuu alueella.**"*

Tukesille jää epäselväksi, miten laitoksen toiminta ja alueen kehitys aiotaan yhteensovittaa. Runko on ikään kuin laadittu siten, että Tikkurilan maalitehtaan toimintaa ei enää olisi olemassa. Tukes katsoo, että onnettomuusvaara on huomioitava alueen kehittämisessä niin kauan kuin maalitehdas jatkaa toimintaansa. Tukes on antanut alueen kaavoituksesta aiemmin useampia lausuntoja esim. seuraavat:

Lausunto Heidehofin asemakaavamuutoksesta (Vantaan ratikka, 002459va), Tukes 5287/03.00.02/2023, 08.06.2023

Lausunto Väritehdas 1- asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (002494), Tukes 6193/03.00.02/2023, 21.06.2023

Näissä lausunnoissa on kuvattu maalitehtaan onnettomuusvaaraa ja sen huomioimista.

Lisätietoja lausunnosta

Lisätietoja antaa TUKES

Vastine:

Väritehtaan alueen kaavarungon kattama alue on suuri, ja se tullaan kaavoittamaan useassa osassa ja toteuttamaan vuosikymmenten kuluessa. Työ alkaa tehdasalueen osin rakentamattomilta osilta, jolloin tehdas toimii rakennetun asuin- ja työpaikkaympäristön rinnalla nykyaikaisena teknologia-alueena. Alueen ensimmäinen asemakaavamuutos 002494 Väritehdas 1 on aloitettu 2023 kaavarunkotyön aloittamisen (2021) jälkeen ja tämän työn yhteydessä on laadittu alueen Seveso-selvitys Gaia Consultingin toimesta Tikkurila Oyj:lle. Asemakaava-alueen suurentumisen ja uuden OASin myötä entinen Gaia, nyt osana Sweco, laati riskinarviointiselvityksen uudesta tilanteesta (002494 ja 002494va Väritehdas 1). Molemmat selvitykset on toimitettu ajoissa TUKESin käyttöön.

Maalitehdas on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivähytykseen on 1 km. Tehdas on varautunut huolellisesti suuronnettomuusvaaroihin. Seveso-selvityksen aikaan ja selvityksen mukaan TUKES on antanut lausunnon 002494 Väritehdas 1 -asemakaavamuutokseen, ja lausunnon mukaan asemakaavan toteutukselle ei ole käytössä olleiden ja valvontatietojen perusteella estettä. Selvityksen tulosten esittelyn yhteydessä myöskään Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja ELY eivät ole nähneet estettä asemakaavan toteutukselle.

Kun 002494 ja 002494 va -Väritehdas 1:n asemakaava-alue suurentui, päivitettiin asemakaavan OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma). Tässä yhteydessä kaava-alueeseen liitettiin tulevan koulun tontti. Tähän liittyen Gaia, nyt osana Sweco, on laatinut uuden, tarkennetun raportin riskinarvioista alueella. Riskienhallintatoimet suuntautuvat tehtaan toimintaan, raskaaseen liikenteeseen ja kemikaalikuljetuksiin. Sen lisäksi, että tehdas konsultointivähyke huomioidaan uusien rakennusten ilmanvaihdon toteutuksessa, tulee tehdasalueella tehdä sisäisiä järjestelyjä turvallisuuden edistämiseksi. Tehdasalueen sisäisten järjestelyjen lisäksi alueen liikenne erotetaan koululle vievästä liikenteestä uuden liittymän avulla.

Tarkistukset:

-Kaavarunkoselostuksen vastineisiin ja Kestävyys-kappaleeseen on lisätty kuvaus asemakaavoituksen vaiheistuksesta, jotta yhä toimivan tehtaan ja asumisen sekä työpaikkojen uusi, rakentuva alue olisi helppo hahmottaa yhdessä. Tukesin kaavarunkolauseunnon mukaan onnettomuusvaara on huomioitava niin kauan kuin tehdas on toiminnassa. Tikkurila Oyj jatkaa selvitysten laadittamista, jotta kaikki mahdolliset vaaratilanteet olisi huomioitu niin tehtaan toiminnassa kuin tulevassa asemakaavamuutoksissa niissä tilanteissa, kun asuminen, työ ja maalihteaan toiminta lomittuvat. Alustavien tulosten mukaan rakennusten ilmanvaihdon pysäyttämisen lisäksi muutoksia tulee tehdä tehdasalueen sisäisissä järjestelyissä sekä alueelle kulkevan liikenteen järjestelyissä.

NRO 4, 9.10.2024

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry

Lausunto:

Johdanto

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry (VHVSY) on voittoa tavoittelematon aatteellinen vesiensuojelutoimija, jonka sääntöjenmukaisena tarkoituksena on vesiensuojelun ja virkistyskäytön edistäminen toiminta-alueellaan - Riihimäeltä Helsinkiin ja Espoosta Sipoon rajalle. Yhdistys on toiminut aktiivisesti vuodesta 1963. Yhdistys tekee yleishyödyllistä vesien-suojelutyötä toteuttamalla vuosittain mm. 5–10 erilaista vesiensuojelu- tai uhanalaisten kalakantojen edistämishanketta ja koordinoimalla ja toteuttamalla vesistön, jätevedenpuhdistamoiden ja pohjavesien yhteistarkkailuita.

Yhdistys antaa lausuntoja intressinään vesiensuojelun edistäminen. Yhdistyksen jokitalkkari-toiminnassa tieteellisten tutkimushankkeiden lisäksi on keskeinen rooli lasten ja nuorten luontosuhteen edistämisellä ja virkistyskäytön edistämistä tukevilla toimilla. Yhdistyksellä on myös vesilain 14. luku 14 §:n mukainen oikeus panna vireille vesilain rikkojia vastaan rikkomuksen tai laiminlyönnin oikaisemista tai luontovahingon korjaamista koskeva asia. Yhdistyksen palveluksessa on noin 10 korkeakoulutettua asiantuntijaa, mm. limnologeja, kalabiologeja, ja pohjavesigeologeja.

Tämän lausunnon tekemiseen ovat VHVSY:stä osallistuneet limnologi MMM Heli Vahtera ja toiminnanjohtaja MMM Anu Oksanen.

VHVSY:n lausunto keskittyy vesistö- ja hulevesivaikutuksiin sekä vesieliöstöön. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry kiittää Vantaan kaupunkia mahdollisuudesta esittää lausuntonsa Värитеhtaan alueen kaavarungosta ja lausuu asiasta seuraavaa:

Taustaa

Tikkurila sijaitsee Vantaanjoen vesistöalueella. Vantaanjoen pääuoman suurimman sivuhaaran Keravanjoen alue on jo nykyisin vesistöalueen tiheimmin asuttuja, ja maankäyttö muuttuu edelleen asutuksen ja teollisuuden vallatessa valuma-alueella aikaisemmin maa- ja metsätalouskäytössä olleita maita. Hyvinkään Ridasjärvestä alkava Keravanjoki on virtaamavaihteluiltaan äärevä, esimerkiksi vuonna 2023 virtaamat vaihtelivat 0,5–29 m³/s. Korkeimmillaan veden virtaamat voivat nousta yli 40 m³/s.

Keravanjokeen ei johdeta enää lainkaan puhdistettuja yhdyskuntajätevesiä, mikä on mahdollistanut joen virkistyskäytön kehittämisen viime vuosikymmeninä. Voimakkaan virtaamavaihtelun takia Keravanjokeen johdetaan kesän kuivimpana aikana lisävetä Pääjärven-tunnelista takaa-maan mm. veden vaihtuvuutta joen alajuoksun uimarannoilla. Keravanjoen alajuoksun patojen avaaminen ja poistaminen on mahdollistanut merivaelteisen, uhanalaisen taimenen kulun Keravanjokeen. Lähtulevaisuudessa joen viimeisen nousuesteen, Haarajoen padon purku Järvenpäässä tuo kalalle vapaan kulun koko joen alueella. Tämä mahdollistaa taimenen suojelun laajentamisen Keravanjoella, ja samalla kiinnostus jokikalastusta kohtaan tulee kasvamaan. Taimenen menestymisen turvaamisessa jokeen monin paikoin purkautuvien viileiden pohjavesien merkitys on suuri. Vantaan Valkealähteen pohjavesialue on alajuoksun suurimpia

pohjavesivarantoja. Joessa elää myös erittäin uhanalainen vuollejokisimpukka ja saukko, joka on silmälläpidettävä laji.

Keravanjoen alajuoksulla vesistön ekologinen tila on tyydyttävä. Jokiveden sameus ja siihen liittyvä korkea kokonaisfosforipitoisuus ovat keskeisimmät veden laatua heikentävät muuttujat. Sateisina aikoina jokiveden hygieeninen laatu on ollut myös heikkoa hulevesikuormituksen seurauksena. Tikkurilan alueella sivupurojen (Rekolanoja ja Kylmäoja) kautta tuleva PFAS-yhdisteiden kuorma heikentää jokiveden kemiallisen tilan hyvää huonommaksi.

Vähävetisellä Keski-Uudellamaalla ja Vantaalla Keravanjoen ja sen sivupurojen merkitys virkistyskäytölle ja luontoympäristöinä ovat tärkeitä ja kiinnostus niitä kohtaan tiivistyvissä kaupungeissa kasvaa koko ajan. Joki- ja purokäytävien suojelu ja vesiin kohdistuvan kuormituksen vähentäminen ovat avainasemassa vesiluonnon turvaamiseksi. Monin paikoin tarvitaan myös uomissa ja ranta-alueilla tehtäviä ennallistamistoimia, esimerkiksi Keravanjoki on HELMI-ohjemaan liitetty Keski-Uudenmaan Virtavesihelmi-kohde.

Väritehtaan alueen hulevesien hallinta

Rakentaminen on yksi keskeisimmistä uhista Keravanjoen ekologisen tilan parantamisen saavuttamisessa. Tiivistyvissä taajamissa rakentaminen muuttaa veden kiertokulkua, kun entistä suurempi osa alueelle satavasta vedestä ei imeydy maaperän kautta ja muodosta pintakerrosvaluntaa tai pohjavettä, vaan haihtuu peitetyiltä pinnoilta tai virtaa pintavaluntana vesistöön. Pintavalunnan voimistuessa vesistöjen virtaamat kasvavat ja vesiin kulkeutuu aiempaa enemmän kuormitusta. Kuivina aikoina veden virtaus laskee entisestään.

Väritehtaan alueen rakentuessa peitetyn pinnan ala tulee kasvamaan, ja kun ilmasto samanaikaisesti äärevöityy ja etenkin talvisadanta kasvaa, hulevesien hallinnan haasteet ja tulvariskit alueella ovat mittavat. Keravanjoen virtaamaa ei saa äärevöittää nykyisestään ja alueen rakentamisessa tulee varautua tulvariskeihin, suositeltu tulvakorkeuden mitoitus 1/1000 vuodessa toistuvuuden mukaan.

Vantaan hulevesiohjelmassa (2023) on esitetty prioriteettijärjestys ja toimenpiteitä taajama-alueen hulevesien hallintaan. Hulevesien muodostumista alueella tulee rajoittaa kaikin keinoin ja tarvittava hulevesien johtaminen toteuttaa niitä viivyttaen ja puhdistuen. Vantaan hulevesiohjelmassa esitetyt toimenpiteet tulee ottaa käyttöön täysimääräisesti. Vantaalla on tutkittu myös useassa kohteessa toteutettujen hulevesiratkaisujen toimintaa. Tämä tieto tulee hyödyntää Väritehtaan alueen suunnittelussa.

Väritehtaan alueen maaperä ei mahdollista hulevesien merkittävää imeyttämistä ja on eroosio-herkkää. Hulevesien hallinta alueella vaatii tilaa. Teknisillä eroosiosuojauksilla ja hallintaratkaisulla ei saa korvata luontopohjaisten, hulevesien laatua parantavien ratkaisujen käyttöä.

Rakentamisen aikainen työmaavesien hallinta on tärkeää. Monet rakentamisen aikaisista toimista sisältävät ympäristöriskejä. Maarakentamisen, rakennusmateriaalien ja työkoneiden aiheuttamiin ympäristöriskeihin tulee varautua työmaavaiheessa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen (2023) esittämien käytäntöjen mukaisesti. Työmaavesien hallintasuunnitelmien toteuttamista tulee myös valvoa. Tikkurilankosken kutosorakat tulee huomioida erityisesti rakentamisvaiheessa, ettei niitä tuhota esim. työmaavesien kuormituksella.

Jokirannan säilyttäminen luonnontilaisena

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassakin (kaupunkitilalautakunnan hyväksymä 13.10.2021) mainittu kaupungin purokäytäväohje ottaa kantaa siihen, kuinka paljon tulisi jättää rakentamatonta aluetta puron molemmille puolille (30 m). Vaikka kyseessä ei ilmeisesti ole sitova ohje, olisi Värитеhtaan kaavarungonkin alueella äärimmäisen tärkeää säilyttää jokiranta luonnontilaisena ja jättää tämä kaistale riittävän leveäksi. Rannan puusto mm. suojaa vesistöä auringon paahteelta, ja hillitsee veden lämpenemistä kuumina kesäaikoina, kun virtaama ja veden vaihtuvuus on vähäistä. Tämä on uhanalaisen taimenen ja monien vesieliöiden kannalta tärkeää. Myös luonnontilainen rantavyöhyke itsessään antaisi elintilaa lukuisille eläinlajeille tukien monimuotoisuutta. Nykysuunnitelmia laajempi luonnontilainen jokiranta tukisi myös tulviin varautumista, ja säästäisi mahdollisesti rannan reittien rakentamiskustannuksia, sillä saviset rantapenkat ovat erittäin epästabiileja ja sortumisvaara on todellinen ilman kalliita stabilointitoimenpiteitä. Nykysuunnitelmassa esimerkiksi Tikkurilankosken yläpuolelle tuleva uusi rakentaminen on tuotu lähes rantaan kiinni, ja yhdistys näkee tämän edellä esitettyjen seikkojen perusteella huonona ratkaisuna.

Yhteenveto

Vantaan kaupungin laatimaa Tikkurilan Värитеhtaan alueen kaavarunkoa varten on tutkittu laajasti alueen historiaa, tehty asukaskysely ja suunnittelukilpailu. Vantaan kaupungin oma lähtö-aineisto alueesta on kattava ja kunnan aikaisempi käytäntö rakentaa Keravanjoen ääressä on ollut onnistunutta. VHVSY pitää Tikkurilan aluetta yhtenä Vantaanjoen vesistön tärkeimmistä ympäristöistä. Alueen pitkä käyttöhistoria ja viime vuosikymmenten kehittäminen on muovannut alueen nykyiseen. Keravanjoen tila on parantunut ja uhanalainen taimen lisääntyy jälleen Tikkurilankoskessa, jossa esiintyy myös uhanalaista vuollejokisimpukkaa. Jokirannat ovat aktiivisessa virkistyskäytössä. Keravanjoen myönteinen kehitys on jatkumassa sen keskijuoksun kehittämisen myötä.

Värитеhtaan alueen rakentaminen ei saa vaarantaa missään vaiheessa Keravanjoen tilaa ja esimerkiksi siinä lisääntyvän uhanalaisen taimenen elinolosuhteita. Myös vuollejokisimpukan ja saukon elinolot on turvattava. VHVSY haluaa muistuttaa alueen suunnittelijoita ja päätöksentekijöitä erityisesti kiinnittämään huomiota laadukkaaseen hulevesien hallintaan ja tulvasuojeluun muuttuvissa ilmasto-oloissa alueen erityispiirteet, mm. maaperä huomioon ottaen.

toiminnanjohtaja

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry

Vastine:

Keravanjoen varresta pääosa säilyy sellaisena kuin se nyt on. Värитеhtaan kaavarunkoalueella nykyinen tehdasalue muuttuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Rakentamista vedetään jokeen nähden 10 metriä nykyistä sisemmäksi itäreunastaan. Tällä pyritään vahvistamaan jokea ekologisena yhteytenä, jonka elinympäristöön kuuluvat mm. taimen, saukko ja vuollejokisimpukat. Asemakaavavaiheessa kaavarunkoalueen pohjoisen mutkan kohdalla tarkastellaan tarkemmin tulvariskialueen ja rakentamisen yhteensovitus, sillä kohta on vesiluonnon ja rakentamisen haastavin kohtaamispaikka, jonne on suunniteltu rakentamisen lisäksi siltaa.

Tehdasalueen imeyttävä pinta ei vähene nykyisestä. Osa siitä on nyt asvaltoitua, osa kasvullista maata. Kun alue rakentuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi, jää kortteleiden sisään kasvullinen pihamaa. Se on määrältään hieman suurempi kuin nykyisen imeyttävän pinnan määrä tehdasalueella. Vain paikat muuttuvat.

Asemakaavatöiden yhteydessä kortteleiden vihertehokkuus tarkastellaan. Tällä alueella se on vaatimukseltaan muuta Tikkurilaa korkeampi. Samalla lasketaan hulevesien hallinnan tilanne. Ne hallitaan ensisijaisesti tonteilla ennen johtamista hulevesiverkostoon, mikä saattaa tehokkaimmissa kortteleissa tarkoittaa kasvikkoratkaisuja. Kaavamääräyksiin on tulossa mm. määräys biohiilen käytöstä maanrakentamisen osana. Työmaavesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Asemakaavamääräyksiin tulee maininta työmaavesien hallinnan suunnitelmasta osana hulevesisuunnitelmaa.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vastineisiin on lisätty kappale Keravanjoen huomioimisesta alueen rakentamisen rinnalla. Huomiota kiinnitetään ekologisen yhteyden vahvistamiseen, tulvariskien huomioimiseen joen pohjoisessa mutkassa ja hulevesien, erityisesti työmaa-aikaisten vesien hallintaan.

NRO 5, 17.10.2024

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Lausunto:

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan edustajia on kuultu kaavarungon valmistelussa. Alueen kaavarunko tarjoaa tontit kahdelle kaupungin päiväkodille ja yhdelle perusopetuksen alaluokkien koululle. Toinen päiväkodin sijainnista on tontilla, jossa on suojeltavia rakennuksia ja tämä tarjonnee mielenkiintoisen ympäristön päiväkodille onnistuneella suunnittelulla.

Kaavaselostuksessa esitetään, että alueen koulu toteutetaan mahdollisesti vaiheistettuna siten, että koulu voisi toimia ensin 300 oppilaan toimipisteenä ja tehtaan siirryttyä rakentuisi koulu 500 oppilaan toimipisteeksi. Kasvatuksen ja oppimisen toimialan esitys on kaavarungon valmisteluvaiheessa ollut, että koulu tulisi rakentaa vaiheistamatta kerralla valmiiksi. Pienen koulun rakentaminen vaiheistettuna ei ole koulun toiminnan kannalta optimaalista.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala pitää tärkeänä, että kaavoituksessa ja tulevassa palvelurakentamisessa otetaan huomioon alueella toimivan Värитеhtaan mahdollisesti aiheuttamat turvallisuuteen vaikuttavat riskit. Kaavarungon selostusluonnoksessa onkin tehtaan vaikutuksia alueella lyhyesti kuvattu.

Vastine:

Toinen alueen päiväkodeista sijaitsee muinaismuistoalueella, ja päiväkodin mahdollisesta tontista on pidetty Museoviraston kanssa viranomaisneuvottelu 2.10.2023. Museovirasto piti mahdollisena sitä, että alueelle rakennetaan ja alueeseen kajotaan. Tonttialueesta on järjestettävä koetutkimus mahdollisten muinaisjäännösten löytämiseksi. Koekaivaukset tulee järjestää, kun maa on sulaa ja valoa riittävästi.

Maalitehtaan jatkuvan toiminnan vuoksi on tarkasteltu koulun mahdollista vaiheistusta. Tällöin osa nykyisestä tehtaan pysäköintialueesta otettaisiin koulun käyttöön ja osa siitä jäisi pysäköintikäyttöön. Tähän liittyen on tehty selvitys toimintojen lomittumisesta ja järjestelyn turvallisuudesta. Selvityksen tuloksena on löydetty ratkaisut, joiden avulla koulun ja tehtaan toiminta voidaan mahdollistaa yhtäaikaaisesti. Tämä edellyttää järjestelyjä tehdasalueella sekä koulun ilmastoinnin pysäyttämisen mahdollisuuden.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vastineisiin ja Työ ja asuminen -kappaleeseen on lisätty sisältöä päiväkotitontin sijoittumisesta muinaismuistoalueelle, koulun vaiheistuksesta ja maalitehtaan jatkuvan toiminnan vaikutuksista suunnitteluun ja toteutukseen.

NRO 6, 16.10.2024

Tiedekeskussäätiö sr/Tiedekeskus Heureka

LAUSUNTO VÄRITEHTAAN ALUEEN KAAVARUNKOON 062900

Olemme saaneet lausuntopyynnön koskien Värитеhtaan alueen kaavarunkoa 062900, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala. Alue on noin 40 hehtaarin kokoinen pitäen sisällään Tikkurilan värитеhtaan, Heurekan pysäköintialueen, niiden väliin jäävien kylä- ja puistoalueiden sekä Keravanjoen rannan alueet. Alue on noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan rautatieasemalta etelään. Värитеhtaan alueelle on suunniteltu sijoittuvan 3500–4500 asukasta ja 2500–3000 työpaikkaa. Alueesta suunnitellaan kehittyvän monipuoliseksi kestäväksi asuin- ja työpaikkaympäristöksi, joka on vanhaa ja uutta yhdistelevä moderni keskusta-alue.

Suunnittelun periaatteissa mainitaan mm. näin:

- Alue on kestävä liikkuksen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.
- Suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia ja integroidaan niihin muuta toimintaa.

Heurekan kävijät ja tarve pysäköintialueelle

Vantaan kaupunki on sitoutunut Heureka-rahoitus sopimuksessa rakentamaan ja ylläpitämään tiedekeskusta varten tarvittavat pysäköintipaikat. Tässä ote sopimuksesta:

3. Sopimuksen tarkoitus

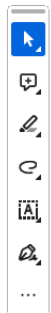
Osapuolet toteavat, että kaupungin, säätiön ja yhtiön kesken 20.2.1987 allekirjoitettu sekä selostetuin tavoin 20.11.1989 ja 18.6.1993 tarkistettu sopimus on lakannut olemasta voimassa 1.1.2012 lukien.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa kaupungin säätiölle myöntämän rahoituksen tarkemmat ehdot. Yhtiön ja säätiön kesken solmittavan vuokrasopimuksen ehdoista sovitaan erillisessä vuokrasopimuksessa, joka tulee voimaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

Kaupunki on sitoutunut rakentamaan kustannuksellaan tiedekeskusrakennusta varten tarvittavat pysäköintipaikat sekä huolehtimaan kustannuksellaan niiden hoidosta ja kunnossapidosta. Pysäköinnin järjestämisestä ja jatkokehityksestä sovitaan erillisellä sopimuksella kaupungin ja säätiön kesken.

Tiedekeskus Heurekassa vierailee avajaisvuodesta 1989 lasketun keskiarvon mukaan noin 275 000 kävijää vuosittain. Heureka on Suomen suosituimpia ja tunnetuimpia vierailukohteita, jonne tulee vierailijoita ympäri Suomen ja myös ulkomailta. Kävijämäärä vaihtelee vuosittain riippuen mm. Heureka-tarjonnasta ja taloudellisesta tilanteesta, joka vaikuttaa kysyntään ja kulutus päätöksiin eri kävijäryhmissä. Vuonna 2023 kävijämäärä oli lähes 350 000 ja vilkkaimpina vuosina kävijämäärä on ylittänyt 400 000.

Heureka-yhteisöstä valtaosa on perheitä ja ryhmiä, jotka vierailevat tiedekeskuksessa vapaa-ajallaan erityisesti viikonloppuisin, pyhinä ja koulujen loma-aikoina. Vilkkaimmat sesonkiajat ovat syys- ja talvilomaviikot sekä kesä juhannuksesta koulujen alkuun. Lukuvuosien ollessa käynnissä arkipäivisin Heurekassa käy koulu- ja oppilaitosryhmiä, joita on Heureka vierailijoista noin 20 %. Luokkaretkisesonki on



vilkkaimmillaan maaliskuusta toukokuun loppuun. Arkisin Heurekassa on myös usein asiakkaina erilaisia yritysryhmiä tai muita organisaatioita.

Heurekan vapaa-ajankävijöistä yli puolet tulee pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Määrä jakaantuu seuraavasti: alle 200 kilometrin päästä tulevia on n. 40 % ja yli 200 kilometrin päästä tulevia n. 10 %.

Heurekan vapaa-ajan kävijöiden kulkumuotojakauma on pysynyt hyvin samankaltaisena jo pitkään, eikä esimerkiksi kehäradan tulo ole vaikuttanut siihen oleellisesti. Heurekassa kolmesti vuodessa tehtävien kävijäkyselyiden mukaan noin 65–70 % vapaa-ajan kävijöistä tulee henkilöautolla huolimatta vieressä olevasta pääradasta ja lähellä sijaitsevasta Tikkurilan asemasta. Junalla tulee noin 20 % ja loput muilla tavoin. On huomioitava, että kauempaa tulevien matkat ovat harvoin yksistään Heurekaan suuntautuvia, ja vierailut saattavat olla useamman päivänkin mittaisia, jolloin auton käyttö on luontevin tapa matkustaa. Myös lähialueilta tullaan Heurekaan pääsääntöisesti autoilla, koska useimmiten Heurekaan tulee koko perhe tavaroineen (esim. lastenrattaineen). Vierailu Heurekassa kestää tavallisesti noin 4 tuntia.

Kouluryhmät tulevat Heurekaan pääsääntöisesti busseilla – etenkin, jos ryhmät tulevat Heurekaan muualta kuin Vantaalta tai aivan Helsingin lähialueelta. Tämän takia Heurekan pysäköintialueelle on oleellista, että siellä on paikkoja busseille, jotka usein ovat pysäköintialueella koko vierailun ajan. Ei siis riitä, että busseille on alueella vain matkustajien jättöpaikka. Bussien osalta pysäköinti pitää myös olla maksutonta.

Heurekan kokousasiakkaat ja muut organisaatioryhmät tulevat niin ikään useimmiten Heurekaan autoilla. Maksuton pysäköintialue on tällä hetkellä jopa myyntivaltti kokous- ja vierailupaikkojen valinnassa ja maksuton pysäköintimahdollisuus on tärkeää myös Heurekan vapaa-ajan kävijöille. Lisäksi välimatka pysäköintialueelta Heurekaan pitäisi tulevaisuudessakin olla sujuva mm. pikkulapsiperheitä ja iäkkäitä tai liikuntarajoitteisia kävijöitä ajatellen.

Saamme myös ympäristössä toimivilta työpaikoilta jatkuvasti tiedusteluja siitä, voisivatko he osoittaa henkilöstölleen Heurekan pysäköintialueen parkkipaikkoja käyttöönsä, koska Tikkurilan alueella on jo tällä hetkellä vähän pysäköintipaikkoja ja kaikki paikat ovat pääsääntöisesti maksullisia. Tikkurilan aseman lähistöllä on myös huomioitava, että lähellä olevat pysäköintialueet toimivat usein liityntäpysäköinti-tarkoituksiin.

Tässä lausunnossa haluamme osoittaa huolestamme ja toiveemme siitä, että Värитеhtaan alueelle rakennetaan tulevaisuudessakin tarpeeksi pysäköintimahdollisuuksia palvelemaan Heurekan määrältään isoja ja laadultaan erilaisia vierailijaryhmiä, joiden taloudellinen vaikutus alueelle on merkittävä.

Pysäköintipaikkojen määrä ei pitäisi ainakaan pienentyä nykyisestä (402 henkilöautopaikkaa, 3 invapaikkaa, 4 bussipaikkaa + matkustajien jättöpaikka busseille), sillä usein nykyinen pysäköintialue on aivan täynnä. Ottaen huomioon Värитеhtaan alueelle suunniteltujen työpaikkojen ja asukkaiden ison määrän, ja muiltakin osin sekä palveluiltaan että asukasmäärältään kasvavan Tikkurilan keskustan, herää vahvasti epäily, että Värитеhtaan alueen pysäköintilaitoksilla voitaisiin palvella sujuvasti kaikkia alueella tai sen lähellä asioivia.

Vastine:

Heurekan pysäköintimahdollisuus turvataan alueen kaavoitus- ja toteutusprosessien kaikissa vaiheissa. Nykyisen pysäköintimäärän mukaisen määrän mahtuminen nykyisen ”Heurekan parkkiksen” alueelle tarkastellaan tulevassa kaavatyössä.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vastineisiin ja Asuminen ja työ -kappaleeseen on tarkennettu Heurekan tarvitsema pysäköintipaikkamäärä ja kuvattu pysäköinnin sisältöä, jotta se huomioitaisiin suunnittelun kaikissa vaiheissa ja mahdollistettaisiin Heurekan asiakkaiden mahdollisimman sujuva asiointi myös tulevaisuudessa.

NRO 7, 17.10.2024

Uudenmaan liitto

Vantaan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Tikkurilan Värehteaan alueen kaavarungon luonnoksesta 17.10.2024 mennessä. Luonnosvaiheen aineistoon kuuluvat karttapakettiluonnos, selostusluonnos sekä muun muassa kulttuuriympäristöselvitys.

Kaavarunkoalue sijoittuu Tikkurilan keskustan yhteyteen noin puolen kilometrin päähän Tikkurilan rautatieasemalta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40 hehtaaria.

Aluetta suunnitellaan monipuolisesti kestäväksi asuin- ja työpaikkaympäristöksi, joka on vanhaa ja uutta yhdistelevä moderni keskusta-alue. Kaavarunkoluonnos mahdollistaa 3500–4500 asukkaan ja 2500–3000 työpaikan sijoittumisen alueelle.

Värehteaan kehitys ulottuu yli vuoteen 2050 ja se toteutuu vaiheittain. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se hahmottelee alueen kokonaisuutena ja tukee tulevaa asemakaavoitusta.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2020.

Suunnittelualueutta koskee lainvoimainen Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kehittämisperiaatemerkinnällä osoitettuun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen kohdentuvat lisäksi seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

- Keskustatoimintojen alue (Tikkurila)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Tikkurilan kulttuurimaisema)
- Viheryhteystarve (Keravanjoki)
- Päärata
- Maakaasun runkoputki

Lisäksi suunnittelualueutta koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Lausunto

Kaavarunkoluonnoksen selostuksessa on kuvattu alueen suunnittelun tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet. Niistä välittyy hyvin alueen keskeinen sijainti sekä monipuolinen ja arvokas ympäristö, joka yhteensovitetaan uuden rakentamisen kanssa. Uudenmaan liitto pitää erityisen tärkeänä, että alueen kehittämisessä on tuotu esille rakentamisen vähähiilisyys, kestävä liikkuminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen.

Kaavarunkokartoilla I ja II on esitetty kaupunkirakenne, kulttuuriympäristö, liikenne, viheralueet ja hulevedet. Kartat ovat havainnollisia ja tukevat konkreettisella tavalla tulevaa asemakaavoitusta toimintojen sijoittumisen ja kytkeytymisen ohjaamisessa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavarunkoalue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Kaavarunkoalue sijoittuu kokonaisuudessaan alle kilometrin ja tehokkaimmin rakennettavat alueet alle puolen kilometrin etäisyydelle Tikkurilan juna-asemasta ja palveluista sekä Vantaan ratikasta. Tavoitteena on kehittää aluetta Tikkurilan keskustan laajenemisalueena. Uudenmaan liitto näkee, että kaavarunkoluonnos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita kestävän yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa. Kaavarunkoalueen sijainti on erinomainen sekä seudullisen että valtakunnallisen saavutettavuuden näkökulmasta.

Liikenne

Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja suunnittelualueella. Alue tukeutuu vahvasti raideliikenteeseen Pääradan ja tulevan pikaratikan ansiosta. Alueen vehreydellä pyritään myös osaltaan edistämään kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että alueen kehittämisen lähtökohdaksi nostetaan vielä painokkaammin henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistaminen lähellä palveluita ja virkistysmahdollisuuksia. Sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit etenkin Tikkurilan keskustaan ja asemanseudulle tulee toteuttaa etupainotteisesti alueen rakentuessa vaihteittain.

Kulttuuriympäristö

Maakuntakaavassa on osoitettu Tikkurilan kulttuurimaisema Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen merkinnällä. Alueen kulttuuriympäristö muodostuu Keravanjoen, Fastbölen kylän sekä teollisuusmiljööön kokonaisuudesta. Uudenmaan liitto pitää kaavarunkotyötä varten laadittua kulttuuriympäristöselvitystä ansiokkaana ja sen johtopäätöksiä alueen tulevasta kehittämisestä kannatettavina: alueen kerroksellisuuden säilyttäminen, jokivarren hyödyntäminen virkistysalueena ja alueen toiminnallisen jatkuvuuden yhdistäminen joen pohjoispuoliseen kulttuurikeskittymään.

Viherrakenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Keravanjokeen, joka on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarpeena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja.

Kaavarunkokartalla on esitetty jokivarren alue virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeenä sekä viheralueena ja rantareittinä. Selostuksessa todetaan, että jokirannan ekologista yhteyttä tuetaan olevaa puustoa säilyttäen ja puistoalueita rakentamisen ja joenrannan välille kehittäen. Itäistä jokirantavyöhykettä levennetään kymmenen metrin verran. Uudenmaan liitto tuo esille, että alueen rakentuminen ja virkistyskäytön

lisääntyminen vaikuttaa ekologisen yhteyden toimivuuteen, mihin tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Ilmastovaikutukset

Vantaan kaupungin ja Uudenmaan tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Kaavarungon toteuttaminen ulottuu vuosille 2025–2050 ja siitäkin eteenpäin. Alueen merkittävin ilmastopäästöjen lähde on rakentamisen ja rakennusten elinkaaren aikaiset päästöt.

Uudenmaan liitto näkee, että kaavarunkoluonnoksen selostuksessa on nostettu esille monia vaikuttavia keinoja ilmastopäästöjen hillitsemiseksi. Näitä ovat esimerkiksi päästötön alueellinen energiajärjestelmä, energiatehokkaat rakennukset, rakennusmateriaalien vähäpäästöisyys, pitkäikäisyys ja kierrätettävyyden sekä rakennusten muunneltavuus ja monikäyttöisyys. Ilmastopäästöjen minimoimiseksi on välttämätöntä, että selostuksessa esitetyt periaatteet ja suositukset konkretisoituvat alueen tulevassa asemakaavoituksessa kaavamerkintöjen ja -määräysten tasolla. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia myös eri näkökulmat huomioiva ilmastovaikutusten arviointi.

Kaavarunkoluonnoksen suunnitteluperiaatteissa on huomioitu ilmastonmuutoksiin vaikutuksiin sopeutuminen. Etenkin nykyisellä tehdasalueella läpäisevä ja kasvullinen maaperä tulee lisääntymään puistojen, pihojen, kasvikattojen ja hulevesien viivytysmahdollisuuksien kautta. Keravanjoen tulviin varaudutaan tulvapuistolla. Suunnitteluperiaatteet ja kaavarunkokartalla esitetyt viheralueet ja hulevesien hallinta-alueet antavat havainnollisen pohjan asemakaavoituksen sopeutumistoimille.

Vastine:

Kaavarungon lautakunnan hyväksymissä tavoitteissa (12.10.2021 § 9) on mainittu kestävyys mahdollisimman monipuolisesti, niin ekologisesti, kulttuurisesti ja sosiaalisesti kuin taloudellisesti. On hyvä, että Uudenmaanliitto tunnistaa lautakunnan hyväksymien tavoitteiden ja kaavarungon suunnitteluperiaatteiden pyrkimykset vähähiilisyyteen, kestäväan liikkumiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Kaavarunkotyön yhdyskuntarakenteen suunnittelussa on pyritty tunnistamaan alueen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvot: jokirantaa on kartassa levennetty, jotta sen toiminta ekologisena yhteytenä ja samalla virkistysympäristönä olisi mahdollisimman hyvä. Erityisesti alueen hulevesien hallinnassa, myös työmaa-aikaisten vesien hallinnassa, tulee minimoida Keravanjoen kuormitus, jotta sen ekologinen tila pysyisi ennallaan tai jopa paranisi vähitellen.

Rakennusperintö niin Fastbölen raittikylässä kuin teollisella alueella on tunnistettu ja rakentamista kevennetty alueen ytimessä sijaitsevaa kylänmäkeä kohden. Teollisesta perinnöstä on tarkoitus jättää jäljelle arvokkaimmat ja näkyvimvät rakennukset. Aluetta ympäröivät hyvät ja verkottuneet vehreät virkistysyhteydet, jonka osaksi alue nivoutuu. Fastbölen muinaismuistoalueelle osin sijoittuvan päiväkodin tontti on koekaivettu Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Merkittäviä löytöjä ei tehty.

Henkilöautosta riippumattoman elämäntavan mahdollistaminen on yksi pyrkimyksistä. Uudet siltayhteydet Tikkurilan keskustaan ja tulevan ratikan pysäkillä Jokiniemenkadulle parantavat jalankulun ja kestäväan liikkumisen yhteyksiä. Kaavarunkotyön yhteydessä on teetetty vuorottaispysäköintiselvitys, jonka mukaan tarvittavia pysäköintipaikkoja voidaan vähentää 20 % norminmukaisesta määrästä, mikäli alue toteutuu sekoittuneena. Pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin pysäköintilaitoksiin, tontit on tulevaisuudessa helppo muokata uuteen käyttöön, mikäli autonomistuksessa tapahtuisi käänne. Autoriippumattomuutta tukevat myös sujuvat yhteydet alueelta palveluihin, esimerkiksi Dixiin, jossa suuri määrä palveluita ja Tikkurilan

asema sekä matkakeskus kävelyetäisyydellä. Myös itse alueelle on tulossa palveluita, koulu ja kaksi päiväkotia, toimistotilaa ja liiketilaa, jotka voivat palvella alueen asukkaita lähietäisyydellä ja tukea kestävästä liikkumisesta.

Kaavoituksen tavoitteena on konkretisoida kaavarungossa esitetyt kestävyysperiaatteet asemakaavamääräyksiksi. Alueen asemakaavoitusta laaditaan ensimmäisellä alueen kaavalla "Väritehdas 002494 ja 002494va". "Tikkurilan Väritehdas, Ilmastovaikutusten arviointi" on laadittu kaupungin hankkimana työnä, Swecon laatimana (13.5.2024), ensimmäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä 002494 Väritehdas 1 -asemakaavan alueelle. Selvityksen mukaan suurimmat päästöt aiheutuvat rakennusten ja tonttien rakentamisesta (65 %). Seuraavista kaavoitettavista alueista tehdään hiilijalanjälkiselvitys. Alue-energiaa on tutkittu ensimmäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä hankkeen ja Vantaan Energian yhteistoimesta. Kestävyyttä tukevat myös rannan vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen suojelu ja niiden toiminnan monipuolistamisen mahdollistaminen.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vastineisiin on lisätty tekstiosia yhdyskuntarakenteen arvoympäristöjä huomioivasta suunnittelusta, rakennusperinnön huomioimisesta, autoriippumattomasta elämäntavasta ja sen tukemisesta sekä kestävien toimenpiteiden edellyttämisestä jatkosuunnittelussa.

NRO 8, 16.10.2024

Vantaan Energia

Lausunto:

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

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

Kaavarungon alueen tarkemmassa asemakaavoituksessa otetaan verkkoyhtiön puolelta kantaa tarvittaviin muuntamoiden tilavarauksiin. Tässä vaiheessa tulee yleisellä tasolla huomioida, että muuntamoita tarvitaan alueelle lisää kaupunkitoimintojen tiivistymisen myötä ja että muuntamoille tulee löytyä tarvittavia tilavaroja korttelikohtaisesti vaihtoehtoisista sijainneista.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Tulevat kiinteistöt ovat liitettävissä kaukolämpöön.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa

yleissuunnittelija Tero Kortesmäki, puh. 050-4633508.

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Vastine:

Kaavarunkoalueen rakentuessa tarvitaan johtosiirtoja ja uutta sähköverkkoa sekä muuntamoita. Katusuunnittelussa asemakaavamuutostöiden yhteydessä huolehditaan siitä, että yleisillä alueilla on

tarpeeksi tilaa kunnallisteknisille verkostoille. Asemakaavatyön yhteydessä etsitään uudet paikat muuntamoille ja määritellään niiden tarvittava määrä yhdessä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Myös kaukolämmön verkkoa tulee muuttaa ja uusi yhteyksiä rakentaa. Tikkurila Oyj on neuvotellut Vantaan Energia Oy:n kanssa tulevasta energiaratkaisusta. Yleisillä alueilla on varauduttu tilaan, jonka energian johtaminen tarvitsee.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu muutoksia vaativa tilanne sähköverkon ja kaukolämpöverkon osalta ja ratkaisut asian huomioimiseksi.

NRO 9, 17.10.2024

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa Värитеhtaan alueen kaavarunkoluonnoksesta nro 062900. Kaavarunkoluonnos pohjautuu kansainvälisen suunnittelukilpailun tuloksiin, joita on jatkoyöstetty voittaneiden konsulttien toimesta kaupungin ohjauksessa. Värитеhtaan alueen kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se tukee alueen asemakaavamuutostöitä. Museo on aiemmin lausunut mielipiteensä

12.8.2021 (Dnro VKM/116/2021) päivätyssä lausunnossaan kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavarunkoluonnoksen selostuksessa alueen kulttuuriympäristö ja siihen liittyvät arvot on tuotu hyvin esiin. Kaavarungon suunnitteluperiaatteiden mukaan tavoitteena on syventää alueen identiteettiä jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen. Fastbölen kylän on todettu olevan alueen sydän. Muinaismuistolailla suojeltu historiallinen kyläntontti on säilynyt käytössään nykypäiviin asti. Se on harvinainen raittikylä ja vahva alueen identiteettitekijä. Tikkurilan Värитеhtaan alueen vuosina 1940-1990 muodostuneen teollisen historian todetaan olevan rikas. Teollisen ajan rakennuksista osa säilyy ja tukee juurevan alueen kehittymistä. Keravanjoki, Fastbölen kylä ja teollinen historia muodostavat vahvan kolmikon, jotka tukevat alueen identiteetin rakentumista. Kiertotalouden huomioiminen niin vanhojen rakennusten säilyttämisessä kuin uusien suunnittelussa antaa oman pohjansa alueidentiteetin kehittymiselle. (s. 2, 6, 22-23).

Arkeologia ja historia

Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että alueen suunnittelun lähtökohtana on paikan historiallinen kerroksisuus, jossa yhdistyy keskiaikainen kyläpaikka ja sen ympärille muodostunut sotienjälkeinen teollisuusympäristö. Muinaismuistoalue on huomioitu kaavarunkoluonnoksessa hyvin. Historiallisesta näkökulmasta on myös hyvä, että näkymä Fastbölen kylämaelta Jokiniemen muinaispuiston suuntaan on auki. Kävelyreitti muinaispuistosta Fastböleen voisi avata mielenkiintoisen tarinan alueen historiaan aina kivikaudesta keskiaikaan. Lisäksi Jokiniemen maatalouden tutkimuskeskuksen rakennukset muinaispuiston ja Fastbölen välissä kertovat 1900-luvun alun historiaa ja presidentti Lauri Kristian Relanderin ajasta paikkakunnalla.

Fastbölen kylässä Konungsin tilalla on puolestaan vaikuttanut Suomen presidenteistä J.K. Paasikivi, joka asui tilalla opiskeluvuosinaan. Suunnittelualueella on siis paljon historiallista kerroksellisuutta, josta ammentaa alueen identiteetin rakentamisessa, näkyväksi tekemisessä ja nimistössä.

Kaavaluonnosalueella tehtiin kesällä 2024 arkeologisia koekaivauksia, joiden avulla muinaismuistoalueen rajausta tarkentui. Kaavarunkoluonnoksen muinaisjäännösrakauksessa on otettu huomioon tehdyt tutkimukset.

Rakennusperintö

Kaavarunkoalueella sijaitsee monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita. Fastbölen kylämaen vanha rakennuskanta on inventoitu kattavasti (VAARI, Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, Vantaan kaupunki 2018). Osa vanhoista rakennuksista on suojeltu voimassa olevilla asemakaavoilla.

Fastbölen kylän läpi kulkee kulttuurihistoriallisesti merkittävä historiallinen katulinjaus, jota ei ole suojeltu asemakaavassa.

Kaavarunkoluonnoksen karttaan on merkitty Fastbölen kylämaiden rakennusperintökohteet mukaan lukien historiallinen tieosuus ja suojellut rakennukset. Suojeltujen kohteiden suojelumerkintöjä tullaan päivittämään ja inventoitujen rakennusperintökohteiden suojelukysymyksiä ratkomaan tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Tikkurilan Värehtaan alueen kaavarunkotyön tueksi Vantaan kaupunki on teettänyt kulttuuriympäristöselvityksen, jossa on inventoitu teollisuuden käytössä olevan alueen rakennuskanta (Arkkitehdit Freese & Schulman 2022). Inventoinnissa teollisen rakennuskannan joukosta erottui kuusi kulttuurihistoriallisesti erityisen merkittävää rakennusperintökohdetta. Lisäksi teollisuushistoriallisesti merkittäväksi osoitetulla alueella kahdellatoista rakennuksella todettiin olevan käyttöarvoa ja kolmella niistä olevan kaupunkikuvallisesti arvokkaita julkisivuja. Teollisuusperinnön rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa.

Vanhojen tehdastoimintaan liittyvien rakennusten ja uudisrakennusten tunnistettavaa vuorottelua kaupunginäkymässä ei ole mahdollista muodostua, mikäli olemassa olevia rakennuksia puretaan suunnitellussa määrin. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi todettujen rakennusten joukko rajattiin inventoinnissa tiukasti viiteen rakennukseen ja yhteen rakennelmaan (tiilimuuntaja). Näistä kuudesta merkittävästä Tikkurilan värehtaan kohteesta esitetään kaavarunkoluonnoksessa purettavaksi kaksi rakennusta, eli

Tutkimuskeskus II (T14) ja entinen auto- ja pukeutumishalli (T5). Teollisuusperinnön muut rakennukset, myös ne, joilla on todettu käyttö- ja kaupunkikuvallista merkitystä, on esitetty kaikki purettaviksi. Suurikokoisimmasta tuotantolaitoksesta on ja alueen iakuvassa esitetty mahdollisesti säästettäväksi joitakin rakennusosia.

Värehtaan alueen teollisuusperinnön jäljet säilyvät kaavarunkoluonnoksen esityksen mukaan vain kolmessa rakennuksessa Keravanjoen rannalla. Tikkurilan värehtaiden pääkonttori ja toinen tutkimuskeskusrakennuksista on esitetty osittain suojeltaviksi vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa (nro 002494). Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty tutkittavaksi Keravanjoen rannan entisen ruokalarakennuksen (T8) suojelumahdollisuus tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä. Uutta asuin- ja työpaikkaympäristöä suunniteltaessa voisi kaupunginmuseon näkökulmasta paremmin hyödyntää vanhan teollisuushistorian ja uuden rakennuskannan yhdistämistä, jotta Värehtaan alueelle kehittyisi aidosti omaleimainen ja tunnistettava alueidentiteetti.

Vastine:

Fastbölen kylä huomioidaan hyvin kaavarunkotyössä. Sen mittakaava vaikuttaa aluetta ympäröiviin kortteleihin ja rakennusten materiaaleihin. Hyvä idea Fastbölen yhdistämisestä idemmässä sijaitsevaan muinaispuistoon mahdollistuu fyysisesti Keravanjoen ylittävän sillan kautta.

Muinaismuistoalueelle sijoittuvat osin ja kokonaan alueen kaksi päiväkotia. Viranomaisneuvottelussa Museoviraston kanssa selvisi, että alueeseen voi kajota. Keväällä 2024 tehdyissä kaivauksissa ei löytynyt merkittäviä löydöksiä ja siten toisen päiväkodin piha-alueeksi ajateltu osa muinaismuistoalueesta voidaan osoittaa käyttöönsä. Myöhemmin toteutetaan kokonaan muinaismuistoalueella sijaitsevan päiväkodin piha-alueen kaivaukset.

Kulttuuriympäristöselvityksen kaikki merkittävät rakennusperintökohteet; vanha pääkonttori, rannan laboratoriorakennus, somistamo ja muuntamo säilytetään lukuun ottamatta autotallirakennusta ja toista laboratoriorakennusta, jotka puretaan. Lisäksi on tarkoitus säästää ja kehittää uusi käyttötarkoitus

MoniColor-tehtaan pohjoisen päädyn korkeammalle osalle. Tämä on yksi kolmesta kaupunkikuvallisesti tärkeästä rakennuksesta. Lisäksi julkisen tilan yleissuunnitelman yhteydessä on tutkittu olemassa olevien rakenteiden, mm. punaisten putkisiltojen, säätämistä ja/tai uudelleenkäyttöä virkistysrakentamisessa, tarkastelun lopputulos ei vielä ole selvillä.

Vanhan ja uuden yhteensovittaminen tehdasalueella tukeutuu rakennuksiin, jotka sopivat uuteen rakenteeseen mittakaavaltaan ja tilallisilta ominaisuuksiltaan. Säilyttämisen, purkamisen ja kierrätyksen ohella yksi sisältö on taloudellinen kestävyys. Kaavarunkoalueella on pyritty säilyttämään merkittävimmät rakennukset ja ne, joille voi helposti osoittaa uusiokäyttöä. Tulos on seurausta myös neuvotteluista maanomistajan kanssa. Rakennukset, joilla on käyttöarvoa, ovat varastoja ja tehdasrakennuksia sekä porttirakennuksia. Näistä näkyvin ja merkittävin, Monicolor-tehtaan pohjoisosa, on ajateltu säilytettäväksi. Pääosa varastorakennuksista on sellaisia, että ne vievät suuren maapinta-alan, mutta ovat tehottomia ja vaikeasti uudelleenkäytettäviä. Näiden kohtien kehittäminen työlle ja asumiselle säilyttämisen sijaan on johdonmukaista.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on lisätty kappale säilytettävistä rakennuksista ja valintojen perustelu.

NRO 10, 16.10.2024

Väylävirasto

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut kaavarunkoon ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Kaavarungon suunnittelualue sijaitsee Kuninkaan (64.) kaupunginosassa ja osittain Jokiniemen (62.) kaupunginosassa, Pasila – Riihimäki -radan itäpuolella, noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan rautatieasemalta etelään. Alue rajautuu etelässä Taostiehen, Kuninkaalantiehen, Markusaksenpuistoon sekä Heidehofintiehen. Idässä alue rajautuu Jokiniementiehen sekä Keravanjokeen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen. Lännessä alue rajautuu päärataan. Kaavarunko on yhteisen tahtotilan näkemys alueen suunnittelusta, ja se ohjaa alueen asemakaavamuutosten laadintaa.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Kaavarunkoalueen melutilanne tulevaisuudessa on tarkasteltu yleisellä tasolla. Haastavimmat melulähteet ovat päärata, Tikkurilantie ja Heidehofintie. Näitä alueita asemakaavoitettaessa teetetään tarkemmat selvitykset ja ratkaistaan keinot haittojen estämiseksi.

Alueen asemakaavoitusta laaditaan kaavalla ”Väritehdas 1, 002494 ja 002494va”. Kaavan yhteydessä on laadittu tätä ensimmäistä osa-aluetta koskeva melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys. Haasteena ovat melu ja runkomelu, joiden ehkäisyyn on vastattu rakennusmassojen sijoittamisella, parvekkeiden ja terassien lasitusvaatimuksella sekä runkomelun ehkäisyä koskevalla kaavamääräyksellä.

Kun pääradan vartta, ”Heurekan parkkista”, kaavoitetaan, tehdään samat, tarkemmat, selvitykset koskien tätä aluetta. Tämän alueen kaavoitus saattaa alkaa vasta yli kymmenen vuoden jälkeen, joten selvitykset on syytä tehdä siinä tilanteessa. Haasteet on kuitenkin tunnistettu jo nyt.

Vastaavasti melu, tärinä ja runkomelu tutkitaan Heidehofintien varren rakentuessa.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin on kuvattu melun yleistilanne ja melun, tärinän ja runkomelun tilanne erityisesti koskien päärataa lähellä olevasta ensimmäisenä kaavoitettavasta alueesta ja kuvattu haittojen ehkäisy. Jokaisessa asemakaavamuutoksessa arvioidaan riskit ja teetetään tarvittavat selvitykset.

NRO 11, 25.10.2024

ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Värитеhtaan alueen kaavarunkoluonnoksesta. Uudenmaan ELY-keskus on saanut lausunnonle lisäaika 25.10 saakka.

Tehokas rakentaminen on perusteltua Tikkurilan matkakeskuksen ja palveluiden kävelyvyöhykkeellä. Kaavarungossa on sovitettu onnistuneesti yhteen muinaismuistoalueen pienipiirteinen mittakaava ja Tikkurilan tiiviimpi, urbaani ympäristö sijoittamalla pienkerros- ja pientalokortteleita Fastbölen reunoille ja vyöhykkeittäin vähitellen korkeampaa rakentamista kohti kaavarunkoalueen reunoja.

Kortteleiden suunnittelussa suositaan maanvaraisia pihaja keskitettyjä pysäköintilaitoksia. Pohjoisissa jokivarren kortteileissa kuitenkin tutkitaan kansipihaja -pysäköintiä. Kansipihakorttelit rajautuvat katualueisiin ja jokivarren rantareittiin. Osassa kortteileita sijaitsee Vantaan kaupunginmuseon arvottamia rakennusperintökohteita, joiden suojelu tullaan ratkaisemaan asemakaavassa. Lisäksi kansipihakortteileihin kuuluu kaavarungossa kivijalkakerros-merkintöjä. Merkinnällä osoitetaan kivijalkakerrokseen liiketiloja, ja maantasokerroksen tulee muodostaa visuaalisesti avoin ja toiminnallisesti elävä kivijalkakerros. Kansiratkaisun sovittaminen ympäröivän joenvarren virkistysreitin ja toisaalta kadun suuntaan vaatii erityistä huolellisuutta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, jotta kuvailtu visuaalisesti avoin ja toiminnallisesti elävä ympäristö toteutuu. Suunnittelussa on huomioitava jalankulkutason ja kivijalkakerrokseen osoitettujen toimintojen viihtyisyys, saavutettavuus ja lähestyttävyyys. Myös kansiratkaisun suhde rakennusperintökohteisiin on harkittava huolellisesti, mikäli rakennukset päädytään säilyttämään.

Liikenne on suunniteltu Värитеhtaan alueella kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennepainotteiseksi. Kuninkaalantie on läpiajettava kokoojakatu, ja muuten autoliikenne on ulkosyöttöistä. Muut kadut ovat rauhallisempia tonttikatuja tai jalankulkuun ja pyöräilyyn rajattuja pihakatuja. Ajoneuvoliikenteen toimivuus on kaavaselostuksen mukaan osoitettu mallinnuksella. Kävelypainotteisella alueella eri kulkumuotojen yhteensovittamista olisi kuitenkin hyvä kuvata aineistossa esitettyä tarkemmin erityisesti alueen kaakkois- ja pohjoiskortteleiden osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö arvoineen on kuvattu asianmukaisesti. Kaavarunkoluonnos antaa hyvät lähtökohdat voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen yksityiskohtaisempaan asemakaavoitukseen, jossa kulttuuriympäristön ominaispiirteiden turvaaminen sekä yksittäisten rakennusten suojelukysymykset varsinaisesti ratkaistaan. Kaavarungon perusteella teollisen kulttuuriperinnön huomioimiseen asemakaavoituksessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota sekä suojelutavoitteiden turvaamiseen että kulttuuriympäristön ominaispiirteiden huomioimiseen täydennysrakentamisessa.

Kaava-alue antaa erinomaiset mahdollisuudet toteuttaa asuinympäristö, jossa melun haitat voidaan torjua kohtuullisen helposti ja asukkaille voidaan tarjota laadukas ja miellyttävä ääniympäristö. Suunnittelun lähtökohdista voidaan pitää hyvänä sitä, että kadut, joilla on runsaasti liikennettä, Kuninkaankatu ja Heidenhoffintie, ovat sijoittuneet alueen laidoille, jolloin merkittävä osa alueesta ei altistu merkittäväle

melulle. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, että alueen sisäinen liikenne pysyy vähäisenä ja liikenteen nopeus on matala.

Tehtyjen meluselvitysten perusteella voidaan tunnistaa kohteet, jotka vaativat asemakaavoitusvaiheessa tarkempaa suunnittelua ja melun huomioimista. Koska alueen asuinrakentaminen on uutta, ei alueen asumisen ja elinympäristön laadun kannalta voida pitää suotavana, kaavarungon selostusluonnoksessa esitettyä näkökantaa, että tuleville asukkaille tulisi tarjota asunnon avautuminen hiljaiselle puolelle vasta silloin, kun julkisivulla ylittyy 65 dB keskiäänitaso päivällä.

Alueella, jossa asuinrakentamisessa on paljon mahdollisuuksia, tulee uuden asuinrakentamisen sijoittelulla ja rakennusten massoittelulla päästä tilanteeseen, jossa asunnot aukeavat lähtökohtaisesti aina ohjearvojen mukaiselle julkisivulle. Mikäli joissakin kohteissa tästä periaatteesta joudutaan joustamaan, tulee valinta perustella. Melun kannalta haastavampia kohteita ovat Heidenhoffintien sekä Pääradan varret. Niiden välittömässä läheisyydessä rakennusten runkosyvytydet ja tavoiteltu asukasmäärä/rakennusmäärä tulee mitoittaa niin, että läpitalon asunnot ovat mahdollisia kaikissa asunnoissa. Näiden asuinrakennusten ”suojaan”, joissa asukkaiden kannalta melu on otettu huomioon, voidaan sen sijaan sijoittaa enemmän asuinrakentamista ja asukkaita.

Pahimmille melualueille ei tule sijoittaa melulle herkkiä toimintoja, kuten kouluja, päiväkoteja tai hoitolaitoksia. Sen sijaan ko. väylien läheisyyteen tulee sijoittaa pääasiassa melua sietäviä toimintoja, kuten parkkihalleja, toimistoja tai muita melua sietäviä palveluja ja toimintoja. Parkkihallien sijoittamista alueen sisälle sen hiljaisempiin osiin tulee harkita ja pyrkiä löytämään parempia vaihtoehtoja niiden sijainnille.

Tärinän ja runkomelu osalta olisi ollut toivottavaa, että tässä vaiheessa olisi tunnistettu vähintäänkin sellaiset kohteet tai alueet, joilla runkomelu tai tärinä voi vaatia tarkempaa suunnittelua ja huomioimista kaavoituksessa.

Vastine:

Kaavarungon tavoitteissa on määritelty alueen kerrosluvuksi pääosin enintään kuusi, ja paikoin korkeampaa rakentamista. Suunnittelun myötä kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteen ja paikoin kahteentoista. Matala rakentaminen myötäilee Fastbölen mäen reunoja ja korkeampaa on läpiajettavan kadun varressa sekä Väritehtaan aukion ympäristössä.

Rantakortteleissa on mahdollistettu kansipihojen tarkastelu. Alustavissa suunnitelmissa suojeltavien vanhan pääkonttorin ja rannan puoleisen laboratoriorakennuksen eteläpuoliselle pihalle on sovitettu pysäköintikannet. Ne on suunniteltu suojeltavien rakennusten korkoihin siten, että suojeltavat arvot säilyvät. Kansipysäköinnin sijaan on myös mahdollista sijoittaa pysäköinti laitoksiin.

Kansikortteleiden kadunpuolella puolen rungon syvyiset liiketilat elävöittävät katutasoa.

Kaavarunkoalueen läpi kulkee kävelypainotteinen akseli, joka on karttaesityksissä keltainen. Osissa sen kohtia kulkee käytävässä myös ajoneuvoliikenne tai vähintään huoltoliikenne. Kun alueita asemakaavoitetaan, tarkastellaan reittien sujuvuus ja turvallisuus erityisen tarkasti.

Tarkemmassa asemakaavasunnittelussa määrätään uudisrakentamisen laadusta ja tarkoitus on ottaa innoitusta teollisen rakentamisen esimerkeistä myös uuteen rakentamiseen. Fastbölen mäen viereiset korttelit sopeutetaan tähän kulttuuriympäristöön.

Kaavarunkotasaisen meluselvityksen mukaan melutilanne on suhteellisen hyvä. Haasteita aiheuttavat päärata, Tikkurilantie ja Heidehofintie. Kaavarunko tarkemmassa suunnittelussa, asemakaavatyön yhteydessä, teetetään yleisselvitystä tarkemmat selvitykset. Mahdolliset haasteet ratkaistaan kaavamääräyksillä. Rakennusrunkojen syvyys kannustaa pohjaratkaisuihin, jossa on läpitalon asuntoja.

Herkät toiminnot sijaitsevat melulta suojassa, pääosin Fastbölen mäkeen tukeutuen. Heidehofintien varren koulu suojataan melulta rakenneratkaisuin, piha taas on pääosin rakennuksen suojissa. Pohjoiseen avautuva tontin piha-alue tulee melusuojata pieneltä osalta sen eteläiseltä reunalta.

Tärinä ja runkomelu tarkastellaan osana asemakaavoitusta. Väritehdas 1 002494 ja 002494va yhteydessä on selvitetty tämän ensimmäisenä asemakaavoitettavan alueen tärinä- ja runkomelutilanne. Runkomeluriski löytyi ja haaste ehkäistään kaavamääräyksellä.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vastineisiin on lisätty sisältöä mittakaavan käsittelystä koko alueella, rakennusperinnön ja tarkasteltavien kansipihojen yhteensovittamisesta, teollisen - ja muinaismuistoalueen arvojen jalostamisesta uuden suunnittelussa, kävelypainotteisen akselin suunnittelun haasteista jatkosuunnittelua ajatellen sekä melun, tärinän ja runkomelun huomioimisesta tarkemmassa suunnittelussa.

NRO 12, 29.10.2024

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä

Lausunto:

Kaavaselostusluonnoksessa todetaan mm. seuraavaa: ”Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan kaakkoiseen kainaloon. Isossa kuvassa alue on jokivarren asuin- ja työpaikka-alue, jonka ytimessä on vihreä keskuspuisto ja vihreiden tonttien sydän. Alueen eri aikoina toteutuvat ”kylät” sijoittuvat näiden väliin ja hyötyvät viihtyisistä ympäristöistä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ovat sujuvat ja kantakaupunkimainen rakenne jatkaa tiiviin keskustan toimintaa ja laajentaa sitä.

Alueen tavoitetiloina, visioina, ovat viiden teeman visiolauseet. Kestävyys ja toteutettavuus -teeman tavoitteena on ”monipuolisesti kestävä asuin ja työpaikkaympäristö”. Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -teeman tavoitteena on ”Moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa”. Asuminen ja työsekoittuneessa kaupunkirakenteessa - teeman visiona on ”Värikkäät kaupunkikorttelit”, mikä viittaa niin väreihin kuin värikkääseen ja rikkaaseen toimintaan. Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -teeman tavoitteena on ”Kestävän liikkumisen alue”. Viheralueet ja hulevedet teemaa visioi ”vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen”.

Väritehtaan kehitys ulottuu yli vuoteen 2050 ja se toteutuu vaiheittain. Suunnitelma mahdollistaa 3500–4500 asukasta ja tavoittelee 2500–3000 työpaikkaa. Tavoitteena on yhteisöllinen, kestävä, innovatiivinen alue, joka on myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu. Väritehtaan alueen kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se tukee alueen asemakaavamuutostöitä. Kaavarunko hahmottelee alueen karkeasti kokonaisuutena, johon pohjautuen sitä voi suunnitella osissa ja vaiheittain.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ei palvele sellaisenaan uutta maankäyttöä, minkä vuoksi kaavarungon mukainen maankäyttö vaatii paljon investointeja kunnallistekniseen verkostoon. Aluetta halkovaa pääkatua Kuninkaalantietä siirretään, jotta alueen läpi kulkeva pääjätevesiviemäri suoja-alueineen sijoittuu katualueelle ja haittaa rakentamisen alueita mahdollisimman vähän. Vesihuollon ja kaukolämmön johtoja rakennetaan lisää ja olevia maanalaisia johtoja joudutaan myös siirtämään.

WSP on laatinut kaavarunkotyön yhteydessä kunnallisteknisen yleissuunnitelman, jossa tarkasteltiin alueen katuverkko ja vesihuollon suunnitelma. Vesihuollon suunnitelmassa on tarkasteltu alueen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuolto. Suunnitelmassa on huomioitu alueen vaiheittainen toteuttaminen siten, että kukin alue tukeutuu aikaisemmin toteutettuihin mahdollisuuksiin. Täten esimerkiksi viimeiseksi toteutuvan kylän läpi ei kulje ensimmäisten kylien vesihuoltoa toteutuksen ensimmäisissä vaiheissa.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueella on runsaasti rakennettua vesihuoltoa. Kaavarungon mahdollistamat maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa olevalle vesihuoltoverkostolle, ja ratkaisusta tulee päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa kaavaprosessin kaikissa vaiheissa. Kaavarunkotyötä on ohjannut voimakkaasti aluetta halkova vuonna 1965 rakennettu 1200 mm pääviemäri.

Selostusluonnoksessa mainitun koko kaavarunkoa koskevan vesihuoltosuunnitelman mukaan suunnittelualueelle tulee rakentaa merkittävästi uutta vesihuoltoa. Nykyistä vesihuoltoa voi hyödyntää vain melko rajallisesti. Suunnittelualueen vesihuollon rakentamiskustannukset ovat noin 2 M€. Myös ensimmäiselle kaavarunkoalueeseen pohjautuvalle asemakaavamuutokselle (akm 002494, Värיתהdas 1) on laadittu jo vesihuollon yleissuunnitelma, osana kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Kaavamuutos käsittää noin neljänneksen kaavarungosta, vesihuollon rakentamiskustannusten ollessa noin 460 000 €.

Kaavaselostusluonnoksessa on tarpeen esittää sekä kaavarunkoa varten laadittu vesihuollon yleissuunnitelma että suunnitteluvaiheen tarkkuustason mahdollistama arvio vesihuollon rakentamiskustannuksista ja putkimetreistä.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Vastine:

Kaavarunkotyön yhteydessä on teetetty vesihuollon yleissuunnitelma. Yleisen turvallisuustilanteen vuoksi suunnitelmaa ei esitetä julkisena osana kaavarunkotyötä, mutta sen tiedot on perustellusti saatavissa kaupungilta.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostuksen vastineisiin ja ”Kestävyys”-kappaleeseen on lisätty tiivis kuvaus alueen vesihuollosta.

VANTAAN KAUPUNKI

NRO 062900

Väritehtaan alueen kaavarunko

MIELIPITEET JA VASTINEET

-KOONTI

8.4.2025

Asemakaavoitus TKo

Väritehtaan alueen kaavarunkoluonnos nro 062900 on ollut nähtävillä 18.9.-17.10.2024. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) mielipide.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Tarkistukset
NRO 1 Yksityinen	Suunnitteluperiaatteissa on paljolti jätetty käyttämättä ideakilpailun ratkaisua tuottaa alueelle puistomainen kaupunginosa. Luonnos on tyypillinen esikaupunkialuekaava, jossa pienten viheralueiden avulla erotetaan 4 rakentamisen rypälettä vaatimattomin palvelun ja ahtaalla ja tiheällä katuverkolla. Ratkaisuja on joka puolella seudulla, lisätarve kyseenalainen. Ehdotuksen avulla maksimoidaan Väritehtaan maiden arvoa, vaihtoehtona voisi olla yrityksen maineen lisäarvo luomalla uutta ja merkittävää ja liittämällä siihen yrityksen nimi. Kulttuuriperintö on ehdettu korkeiden kerrostalojen väliin. Alue tarjoaa mahdollisuuden	- Lisätään kaavarunkoselostuksen vastineisiin idea Vernissan ja Fastbölen yhdistämisestä nykyistä paremmin sekä idea virkistystoimintojen tuomiseksi alueelle.

	kehittää kulttuurikeskuksen. Hyvää ehdotuksessa ovat Keravanjoen ratkaisut ja alueen yhteydet Tikkurilan keskustaan. Kehitysehdotuksina pudottaa asukasluku 3500 alle ja pitää työpaikkatavoite ennallaan. Lisätään pientalovaltaisuutta, kerrosluku korkeintaan kuusi. Kehitetään Vantaan kulttuurikeskus linkittämällä Vernissa ja Fastbölen kylä. Tutkitaan uudestaan maauimalan, jopa sisävesipuiston kehittämistä alueelle. Muuta; näyttää siltä, että meluselvitys on tehty väärin arvojen perusteella, raskaan läpikulkuliikenteen luvut ovat 10–20 -kertaisia selvitykseen verrattuna.	
--	--	--

NRO 1

Mielipide:

Suunnitteluperiaatteissa on paljolti jätetty käyttämättä ideakilpailun tarjoamat ratkaisut toteuttaa alueelle puistomainen kaupunginosa, joka nykyään puuttuu Helsingin seudulta (esim. "Parklife-ehdotus") ja joka houkuttelisi seudulle uutta monipuolista asujamistoa Tikkurilan tiiviin keskustan viereen.

Luonnos on melko tyypillinen esikaupunkialuekaava, jossa pienten viheralueiden avulla erotetaan toisistaan neljä tiiviin ja korkea (jopa 12.kerroksisia rakennuksia!) rakentamisen rypälettä vaatimattomin palveluin sekä ahtaalla että tiheällä katuverkolla.

Tällaisia ratkaisuja on joka puolella Helsingin seutua, joten niiden lisätarve on hyvin kyseenalainen. Tarvitaan jotain uutta elävöittämään Vantaan kaupunkia.

Ehdotuksen avulla maksimoidaan Värehtehtaan maiden arvoa, muuta maalitehtaan liikeidea lienee maalien valmistus, joten marginaaliset lisätulot eivät ole merkittäviä PPG Tikkurilan taloudelle, jos vaihtoehtona voisi olla yrityksen maineen lisäarvo luomalla jotain uutta ja merkittävää ja liittämällä siihen yrityksen nimi tavalla tai toisella kulttuuriperintöön. (Vrt. Tampere)

Alueen historiallinen kulttuuriperintö on ahdettu korkeiden kerrostalojen väliin, vaikka alue tarjoaa mahdollisuuden kehittää toimiva monipuolinen kulttuurikeskus "Fastbölle By" linkittämällä se Vernissan keskukseen.

Hyvää ehdotuksessa ovat Keravan joen rantaratkaisut ja alueen yhteydet Tikkurilan keskustaan.

Kehitysehdotuksia:

1. Pudotetaan tavoiteasukasluku alarajan 3500 alle ja pidetään työpaikkatavoite samana. Lisätään pientalovaltaisuutta ja muutetaan kaavarunkoa esim. Parklife-ehdotuksen mukaan. Talojen kerrosluku korkeintaan kuusi.

2. Lisätään alueen houkuttelevuutta puistokaupungiksi liittämällä kaavaan Sepänmäen lähimetsä ja osa Kuusikon-Heidehofin peltoalueista entistämällä pellot hiilinieluiksi metsittämällä kompensoimaan rakentamisen vaikutuksia.

3. Kehitetään Vantaan kulttuurikeskus linkittämällä Vernissa ja Fastbölen kylä.

4. Tutkitaan uudestaan joko maaumalan tai jopa sisävesipuiston kehittämistä alueelle.

Muuta:

Näyttää siltä, että alueen meluselvitys on tehty väärin lähtöarvojen perusteella Heidehofintien osalta, sillä Vantaan kaupunki on siirtänyt Hakkilan teollisuusalueen rekkaliikenteen kulkemaan Hedehofintielle. Raskaan läpikulkuliikenteen luvat ovat nyt ainakin 10–20-kertaisia selvityksen lukuihin verrattuna?

Vastine:

Kaavarungon vehreydestä on pyritty pitämään huolta. Kaavarungon suunnitteluperiaatteissa on mainittu alueen identiteetti, joka tukeutuu kahteen vehreään ympäristöön: jokirantaan ja Fastbölen kylään. Urbanin ja luonnon kontrasteja hyödynnetään ja suunnitellaan viherverkosto maisemaan ja kulttuuriympäristöön tukeutuen. Maanvaraista pintaa pyritään lisäämään. Tehdasalueella kasvullisen maan pinta lisääntyykin hieman. Kaavarunkoratkaisussa joen itäreunaa on levennetty 10 metriä sen ekologisen yhteyden vahvistamiseksi ja itäisen korttelirakenteen keskivaiheille on sijoitettu uusi puisto molempien voittaneiden kilpailutöiden ratkaisujen mukaisesti. Puistoon on ideoitu lasten leikkipaikkaa ja aikuisten urheilupaikkaa. Fastbölen kylästä osa on jo puistoa, osa säilyy vehreänä tonttiympäristönä. Maanvarainen pinta pysyy koko kaavarungon alueella samansuuruisena nykytilanteen kanssa, tehdasalueella jopa hieman lisääntyy, ja aukeaa saavutettavaksi puistossa, aukioilla ja pihilla. Kompensaatiota ei tästä syystä tarvita. ”Parklife” ja ”Kaupunki, luonto, elämä, värit” -töiden yhdistäminen kaavarungossa on tuonut ratkaisuun piirteitä molemmista. Parklifin merkittävin anti suunnitelmalle on juuri pienimittakaavaisen, harjakattoisen rakenteen sijoittaminen erityisesti Fastbölen kylää ympäröimään. Kerrosluvut täällä vaihtelevat kahdesta kuuteen.

Kaavarungon tavoitteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021 (§9). Tavoitteiden mukaan korkeusmaailma on pääosin enintään kuusi, mahdollistaen paikoin myös korkeampaa.

Kaavarunkotyössä korkeammiksi rakennuksiksi on määritelty 12-kerroksiset rakennukset. Niitä sijoitetaan kaupunkirakenteellisesti merkittäviin kohtiin.

Ratkaisun on tarkoitus olla taloudellisesti ja teknisesti perusteltu, monipuolisesti kestävä ratkaisu. Kulttuuriperintöä on tarkoitus jättää tuleville polville kertomaan alueen juurista. Alueen nimi tulee historiasta, Väritehdas.

Ajatus Fastbölen ja Vernissan yhdistämisestä on hyvä idea, suunnitelmassa Gjutars näkyy katuakselin päässä Vernissan rannasta. Kulttuurirakennuksina Vernissa ja Fastbölen Gjutars ja Påkas sopivat hyvin osaksi samaa toiminnallista kokonaisuutta. Lisäksi kaupunginmuseon idea alueen itä- ja pohjoispuolella jokea sijaitsevan Muinaispuiston yhdistämisestä kokonaisuuteen mahdollistuu itäreunan myöhemmin rakentuvan siltayhteyden kautta.

Monicolor-Box on mahdollisesti säilyvä rakennus, johon on mahdollista ideoida erilaista virkistykseen liittyvää toimintaa. Maauimalatila ei rakenteesta ole varattu, sisävesiuimala on kiinnostava mahdollisuus. Monicolor-Boxiin tuleva toiminta riippuu alueen tulevista toimijoista.

Meluselvityksessä lähtötietona ei käytetä nykytilanteen liikennemääriä vaan aina pitkän aikavälin ennustetta. Liikennemääriä arvioidaan yli 20 vuoden päähän, ja ennusteet ovat aina parhaita arvauksia tulevasta kehityksestä. Liikennemäärien arvioinnissa on huomioitu kaupungin kehitys eli tässä tapauksessa ratikan kaavarungon tuottama maankäyttö ja yleiskaavan mukaiset uudet katuyhteydet. Hakkilan alueen raskasta liikennettä on tarkoitus tulevaisuudessa ohjata uuden katuyhteyden ja Heidehofintien kautta Kehä III:lle.

Tarkistukset:

Kaavarunkoselostukseen on lisätty idea Vernissan ja Fastbölen yhdistämisestä nykyistä paremmin sekä idea virkistystoimintojen tuomiseksi alueelle.



12 § Käyttöoikeussopimus Espoon, Kauniaisten, Helsingin ja Vantaan löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämisestä, hankinta / SP

VD/7007/02.08.00.00/2024

SP/KHi

Eläinten hyvinvoinnista annetun lain mukaan kunnalla tulee olla sen alueella irrallaan tavattujen ja kiinni otettujen löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämistä varten talteenottoaika. Hankinta toteutettiin hankintarenkaana yhdessä Helsingin ja Espoon kaupunkien kanssa. Esitetään, että hyväksytään kokonaistaloudellisesti edullisin Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry:n antama tarjous, josta Vantaan kaupungin osuus on 330 480 € (alv 0 %) mahdollinen optiokausi sekä löytöeläinten ja huostaanotettujen eläinten kuljetus Löytöeläintaloon mukaan luettuna.

Laki eläinten hyvinvoinnista (693/2023) 26 §:n mukaan kunnalla tulee olla sen alueella irrallaan tavattujen ja kiinni otettujen koirien ja kissojen sekä muiden pienikokoisten seura- ja harrastuseläinten (löytöeläimet) tilapäisen hoidon järjestämistä varten talteenottoaika. Löytöeläintä on säilytettävä vähintään 15 päivän ajan siitä, kun eläimen omistajalle tai pitäjälle on ilmoitettu eläimen talteenotosta tai kun talteenotosta on julkaistu 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus.

Vantaan löytöeläinten talteenotto ja säilytys on vuodesta 2006 asti hoidettu Helsingin yliopistolta vuokratuissa tiloissa Helsingin Viikissä. Löytöeläintalossa on hoidettu Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueelta irrallaan tavatut ja talteen otetut kissat, koirat ja muut pienikokoiset seura- ja harraste-eläimet sekä Kirkkonummen alueen kissat. Löytöeläintalolla on hoidettu myös eläimet, joille on hankittu kiireellistä hoitoa eläinten hyvinvointilain 97 § mukaisesti.

Nykyinen sopimus päättyy 30.9.2025, jonka vuoksi hankinta on kilpailutettu alkuvuoden aikana kaupunkiympäristölautakunnan 22.10.2024 § 6 mukaisesti hankintarenkaana.

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankinta toteutettiin hankintalain mukaisena hankintarenkaana yhdessä Espoon kaupungin ml. (Kauniainen, Kirkkonummi) ja Helsingin kaupungin kanssa. Espoon kaupunki ml. (Kauniainen, Kirkkonummi) ja Vantaan kaupunki valtuuttivat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön järjestämään hankinnan kohteena olevan kilpailutuksen sekä allekirjoittamaan hankintaa koskevan tarjouspyynnön.

Hankinta toteutetaan käyttöoikeussopimuksena. Hankintayksikkö antaa valitulle palveluntuottajalle oikeuden periä maksuja palveluja käyttäviltä asiakkailta palveluntuottajan ottaessa kantaakseen palveluntuottamiseen liittyvän riskin.

Mukana olevat hankintayksiköt sitoutuvat vastaamaan hankittavan kokonaisuuden kustannuksista kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana seuraavasti: Helsinki 51 %, Espoo (Kauniainen ja Kirkkonummi) 22 % ja Vantaa 27 %. Tämän jälkeen kustannusten jakautuminen kuntien kesken tarkistetaan kolmen edeltävän vuoden tilaston perusteella. Kustannukset lasketaan hoidettujen eläinten kuntakohtaisten osuuksien mukaisesti.

Hankintarenkaan jäsenet tekevät hankinnasta kukin oman hankintapäätöksen sekä hankintasopimuksen.



Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 8.1.2025 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-011734. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 8.1.2025 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjous- pyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Tarjoajien tuli ennen tarjouksen jättämistä tutustua Löytöeläintalon tiloihin. Osallistuminen näyttöön oli pakollinen ehto tarjouskilpailuun osallistumiselle. Näyttö Löytöeläintaloon järjestettiin 21.1.2025 klo 13–15.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää hankintaa koskevia lisäkysymyksiä 29.1.2025 klo 12:00:00 asti tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalissa. Lisäkysymyksiä ei esitetty.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja. Tätä hankintasopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka jakaminen tekisi sopimuksen toteuttamisesta teknisesti liian vaikeaa.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 17.2.2025 klo 10.00 mennessä tarjouksen jätti 1 tarjoaja: HESY ry (02012398).

Saadusta tarjouksesta laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot.

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitukselliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskyykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

HESY Ry on toimittanut vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttää tarjouksessaan ilmoittamiensa tietojen mukaan asetetut soveltuvuusvaatimukset pl. palvelun tuottamiseen osallistuvien henkilöiden koulutus- ja kokemustiedot, jotka sen on esitettävä tilaajalle ennen palveluntuotannon aloittamista.

Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

HESY Ry:n tarjous täyttää tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laatutekijöiden perusteella.

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on paras hinta-laatusuhde seuraavasti:



- hinta, painoarvo 70 %
- laatu, painoarvo 30 %

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteestä Vertailutaulukko.

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen yhteenlasketuista hinnan ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun.

Tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki HESY Ry.

Sopimuskumppaniksi hyväksytyn osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset ja hankintalain 88 §:ssä tarkoitetut rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja poissulkemisperusteita ilmennyt.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 3 § mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää EU:n kynnsarvon ylittävistä palveluhankinnoista.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että:

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry (02012398) tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan allekirjoittamaan Espoon, Kauniaisten, Helsingin ja Vantaan löytöeläinten tilapäisiä hoitojärjestelyitä koskevan sopimuksen Vantaan osalta sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Hankinnan arvo on yhteensä noin 1 224 000 € mahdollinen optiokausi sekä löytöeläinten ja huostaanotettujen eläinten kuljetus Löytöeläintaloon mukaan lukien.
- Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan osuus on 330 480 € (alv 0 %) mahdollinen optiokausi sekä löytöeläinten ja huostaanotettujen eläinten kuljetus Löytöeläintaloon mukaan luettuna.
- Sopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.10.2025 ja se päättyy 30.9.2027. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta yhdellä kolmen (3) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan sisältyvää optiokautta.
- Hankintasopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu. Hankintasopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- vertailutaulukko



Täytäntöönpano: Ote tarjoaja ja hankintarengas

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

1. kaupungineläinlääkäri Kirsi Hiltunen, p. 040 7248590, (etunimi.sukunimi@vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAUUKKO

HEL 2024-011734 / Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen
Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys
Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 1
Tähän vertailunäkymään valittuja tarjouksia yhteensä: 1

Yhteiset kriteerit/tiedot	
	Maksimi-pisteet
Tarjoajien tulee ennen tarjouksen jättämistä tutustua Löytöeläintalon tiloihin. Osallistuminen näyttöön on pakollinen ehto tarjouskilpailuun osallistumiselle.	
Näyttö Löytöeläintaloon järjestetään 21.1.2025 klo 13-15.	
Osoite: Viikin löytöeläintalo Koetilantie 13 00790 Helsinki	

Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen löytöeläinten tilapäiset hoitojärjestelyt	
Löytöeläintoiminnan hoitaminen liitteen 1 "Palvelukuvaus" mukaisessa laajuudessa, ei sisällä löytöeläinten kuljetusta löytöeläintaloon. (Palvelun hinta per kk euroina, ilman ALV)	Maksimi-pisteet
Yksikköhinta	
Hankittava määrä 1 kk	

Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry	
Annettu tieto	Pisteet

Helsingin eläinsuojeluyhdistys HESY ry	
Annettu tieto	Pisteet
18500,00 EUR / kk	
18500,00 EUR	

Pisteiden laskentatapa

Pisteiden laskentatapa

Hankintakohtainen
Hankintakohtainen

Puhelin
Telefax
Email
Internet
+358 93101691



Löytöeläinten ja huostaanotettujen eläinten kuljetus löytöeläintaloon liitteen 1 "Palvelukuvaus" mukaisesti	Maksimi-pisteet
Yksikköhinta	
Hankittava määrä 1 kk	
Hankintaan sisältyy optiona palvelukuvauksessa määritelly löytöeläinten ja huostaanotettujen eläinten kuljetus Löytöeläintaloon. Tilaaja ei sitoudu tilaamaan löytöeläinten kuljetuksia sopimuskaudella.	
LAADUN ARVIOINTIPERUSTEET	Maksimi-pisteet
TYÖNTEKIJÖIDEN KOULUTUS	
Vähimmäisvaatimuksena vähintään yhdellä palvelun suorittamisesta vastaavalla henkilöllä tulee olla eläintenhoitajan ammattitutkinto ja vähintään kahden vuoden (keskimäärin vähintään 20 tuntia viikossa) kokemus alalta.	10,00
Laatuarvioinnissa annetaan pisteitä vähimmäisvaatimuksen ylittäviltä osin seuraavasti:	
Eläintenhoitajan ammattitutkinto	
-5 p/hlö.	
Max 10.00 pistettä	
TYÖNTEKIJÖIDEN KOKEMUS	
Vähimmäisvaatimuksena vähintään yhdellä palvelun suorittamisesta vastaavalla henkilöllä tulee olla eläintenhoitajan ammattitutkinto ja vähintään kahden vuoden (keskimäärin vähintään 20 tuntia viikossa) kokemus alalta.	6,00
Laatuarvioinnissa annetaan pisteitä vähimmäisvaatimuksen ylittäviltä osin seuraavasti:	

Annettu tieto	Pisteet
1900,00 EUR / kk	
1900,00 EUR	
Annettu tieto	Pisteet
Tarjoajalla on 2 eläinlääkärin ammattitutkinnon omaava henkilö (vähimmäisvaatimuksen lisäksi)	10,000
Tarjoajalla on 3 (vähimmäisvaatimuksen ylittävää) henkilöä, jolla on yli 3 vuotta työkokemusta lemmikkieläinten hoidosta	6,000

Hankintakohtainen

Tarjoajalla on 1 eläintenhoitajan ammattitutkinnon omaava henkilö (vähimmäisvaatimuksen lisäksi) 5p

Tarjoajalla on 2 eläintenhoitajan ammattitutkinnon omaava henkilö (vähimmäisvaatimuksen lisäksi) 10p

Tarjoajalla on 1 (vähimmäisvaatimuksen ylittävä) henkilö, jolla on yli 3 vuotta työkokemusta lemmikkieläinten hoidosta 4p

Tarjoajalla on 2 (vähimmäisvaatimuksen ylittävä) henkilöä, jolla on yli 3 vuotta työkokemusta lemmikkieläinten hoidosta 5p

Tarjoajalla on 3 (vähimmäisvaatimuksen ylittävä) henkilöä, jolla on yli 3 vuotta työkokemusta lemmikkieläinten hoidosta 6p

Puhelin
Telefax
Email
Internet
+358 93101691

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
PL 58208
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
0201256-6

kymp.hankinnat@hel.fi

<https://www.hel.fi/fi/paatoksenteke-ja-h>



Mikäli työntekijöiden työsuhde on sisältänyt eksoottisten eläinten (jyrsijät, linnut, matelijat) ammatillista hoitoa: -1 v = 1 piste. Esim. jos henkilöllä on 2 vuoden kokemus = 2 p., jos 2 henkilöllä vuoden kokemus = 2 p. Max. 4.00 pistettä.	4,00
TOIMINTASUUNNITELMA	
Tarjoaja lataa tähän toimintasuunnitelman, jossa kuvataan, miten palvelukuvauksessa esitetyt toimenpiteet toteutetaan sekä mm. henkilöstön perehdytys ja työnopastus, sijaisjärjestelyt ja työturvallisuuden ohjeistus ja huomioon ottaminen. Toimintasuunnitelman arviointiperusteet on kuvattu liitteessä 3. Ladattava liite nimetään "Toimintasuunnitelma [Tarjoajan nimi]".	10,00
Yhteisten kriteerien/tietojen pisteet	0,000
Laatupisteet	30,000
Kokonaishinta yhteensä	70,000
Kaikki pisteet yhteensä	100,000

Tarjoajan työntekijöiden eksoottisten eläinten hoitokokemus oikeuttaa 4 pisteeseen	4,000
HESY toimintasuunnitelma .pdf	8,000
28,000	30,000
18500,00 EUR	70,000
	100,000

[x] Sijoitus 1.

Tarjoajan työntekijöiden eksoottisten eläinten hoitokokemus oikeuttaa 1 pisteeseen 1p
Tarjoajan työntekijöiden eksoottisten eläinten hoitokokemus oikeuttaa 2 pisteeseen 2p
Tarjoajan työntekijöiden eksoottisten eläinten hoitokokemus oikeuttaa 3 pisteeseen 3p
Tarjoajan työntekijöiden eksoottisten eläinten hoitokokemus oikeuttaa 4 pisteeseen 4p

Toimintasuunnitelma arvioitiin 8 pisteen arvoiseksi, kun maksimipisteet ko. laatukriteerille olivat 10. Toimintasuunnitelma arvioitiin hieman puutteelliseksi hankalien/uhkaavien asiakastilanteiden sekä valmiusvarautumisen osalta. Toimintasuunnitelmassa on viitattu poikkeusolojen varautumissuunnitelmaan, mutta sitä ei ole tarjouksen liitteenä.

tarjottu arvo
----- * maksimipisteet
suurin annettu arvo

pienin annettu arvo
----- * maksimipisteet
tarjottu arvo



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: [Kirjaudu sisään](https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/) (<https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/>)

Oikaisuvaatimus-paatoxelle)



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)

Virka-aika: klo 8.00–16.15





Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintoaikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomastoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määrääjän 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2024, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.