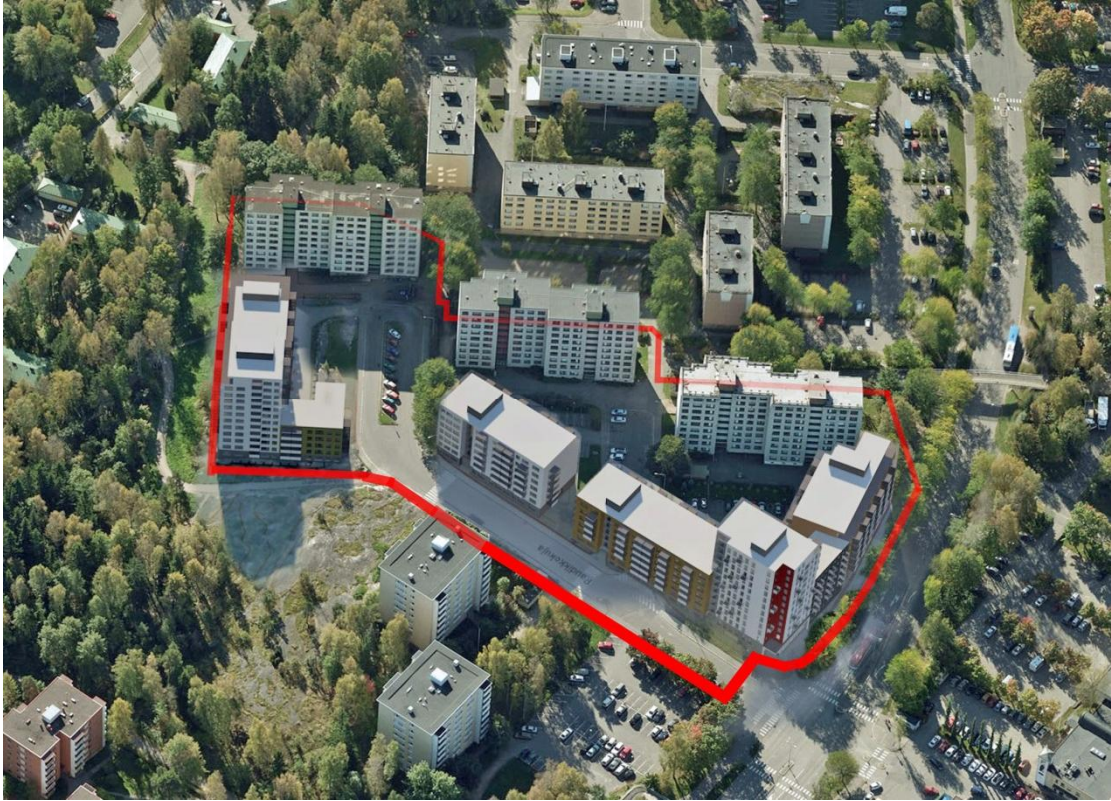




Vantaa  
Hakunila



# 002340 Raudikkokuja

## HAKUNILA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katualuetta (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

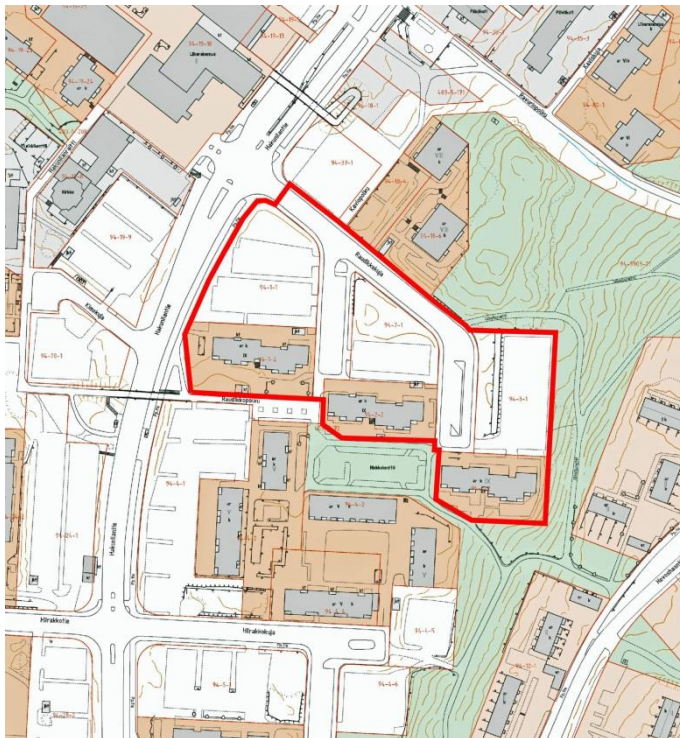
Osa korttelia 94001.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi kerrostalorakentaminen monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille ja osittain tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin ja osittain pihoille.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh 09 8392 2993.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Alueeseen kuuluu Sato Oyj:n omistuksessa olevat kerrostalot tontteineen, erilliset pysäköintitontit sekä tonttien väleihin jäävät kaupungin omistuksessa olevat katualueet.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sato Oyj:n (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002340.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.
- Mielenpäätökset pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke on ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017.

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä .....	6
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne.....	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
4.3 Aluevaraukset .....	20
4.4 Kaavan vaikutukset .....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	29
4.5 Nimistö .....	29
5. Asemakaavan toteutus .....	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....	31
8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset.....	33
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma .....	37
10. LIITE Viitesuunnitelma.....	38

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- asemakaavan viitesuunnitelma, Julius Jääskeläinen, Optiplan Oy 16.12.2016 - 28.11.2017
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 9.3.2017

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluserveys, FCG Oy, 28.6.2017
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 15.8.2017
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 8.6.2017



- Päätös määräaikaisen pysäköintikokeilun mitoitushjeesta uusissa keskusta-alueiden kerrosta-lokohteissa, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Päätös auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitushjeesta koskien toimisto- ja liiketiloja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016

## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Sato Oyj (Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uusi asuntorakentaminen tulee monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan yhteensä noin 21 000 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Asukaspysäköinnin järjestämisellä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin on merkittävä vaikutus kaavamuutoksen mahdollistumiselle. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä. Muuttuneen kerrosten laskentatavan takia tarkistetaan kerrosten lukumäärä vastaamaan ja annetaan mahdollisuus rakentaa vesikaton tasoille asukkaiden yhteiskäyttöisiä saunatiloja rakennusoikeuden lisäksi.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyinen kolmen asuinkerrostalon ryhmä ei kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat jalavat ovat kasvaneet täysikokoisiksi. Raudikkokujan puolelta talot näkyvät melko selkeästi. Väljästi rakennetussa korttelissa on pysäköintipaikoista toteutettu vain runsas puolet, joten alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, ja avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna.

##### Vesistöt ja vesitalous

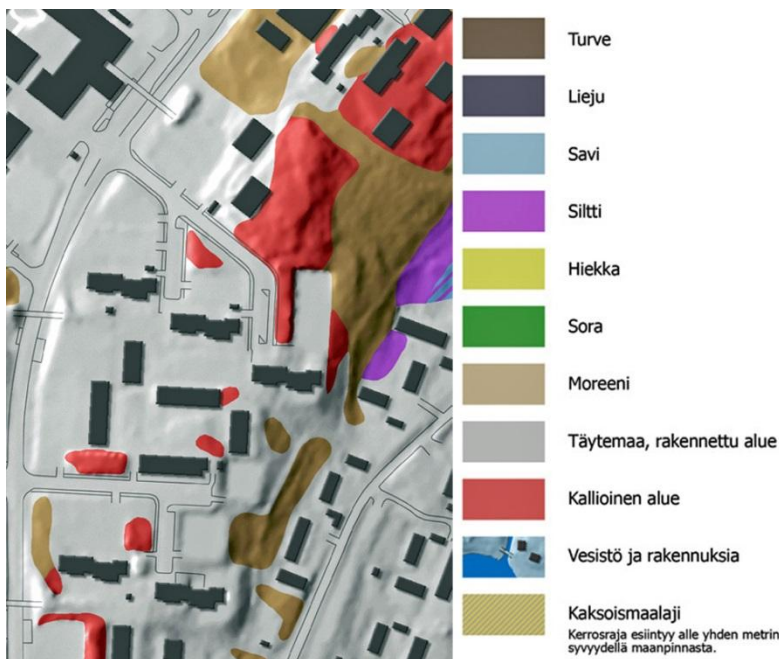
Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea. Alue ei ole pohjavesialuetta.

### Maaperä

Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutkimusten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5...2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualan itäpuolella maaperä muuttuu siltiksi ja saveksi.

Uudet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



### Topografia

Suunnitteluala nousee melko voimakkaasti Hakunilantieltä Raudikkokujan päähän asti. Maanpinta on alimmalla kohdalla Hakunilantien ja Raudikkokuja risteysalueella noin +41.4. Korkeimmillaan maasto on kallioisilla kohdilla Raudikkokujan päässä noin +45.2. Asukaspysäköintiä varten 1970-luvun alussa louhittu pysäköintialue on noin kolme metriä viereistä maanpintaa alempana.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Hakunilan keskusta-alueella (kaavarunon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, ja-lankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarunon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupun-

ginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskip koko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

#### Asuminen

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta yli 60% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee suuralueella lähes 20% asunnoista, rivitaloissa hieman yli 10%.

Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokra-kerrostaloja.

#### Palvelut ja työpaikat

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikkaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on asuinkerrostaloja, joissa ei ole työpaikkahuoneistoja.

#### Yhdyskuntarakenne

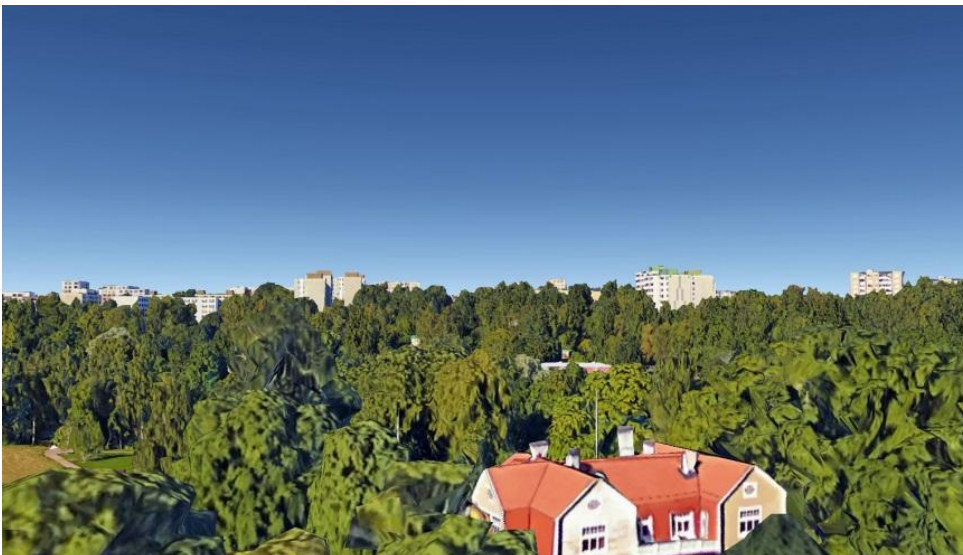
Suunnittelualue on Hakunilan ydinkeskustaa. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Päättävä, lyhyt Raudikkokuja on hyvin leveä kun ottaa huomioon sen liikennemäärän. Raudikkokujan varrella ja pysäköintitonttien väleihin kääntyvillä katutilan jatkeilla on huomattava määrä maksuttomia pysäköintipaikkoja ilman rajoituksia.

#### Kaupunkikuva

Suunnittelualan kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohotetun etualalla olevien katupuiden, kalliopintojen ja pysäköintialueiden muodostamalta jalustalta. Kerrostalojen umpinaiset päädyt suuntautuvat Hakunilantielle.

#### Kaukomaisema

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



*Etualalla Håkansbölen kartanon pääarakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue*

*lähde: Google Earth*



*Kuva Håkansbölen kartanon päärakennuksen edestä. Punainen nuoli osoittaa tulevan korkeimman asuinkerrostalon sijainnin kaukomaiseman horisontissa.*

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikea ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyyppillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella. Tyyppillisissä 1970-luvun elementtikerrostaloissa ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä suunnittelualueelta itään.

#### Virkistys

Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kävelyreitti Hakunilan keskustasta itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa.

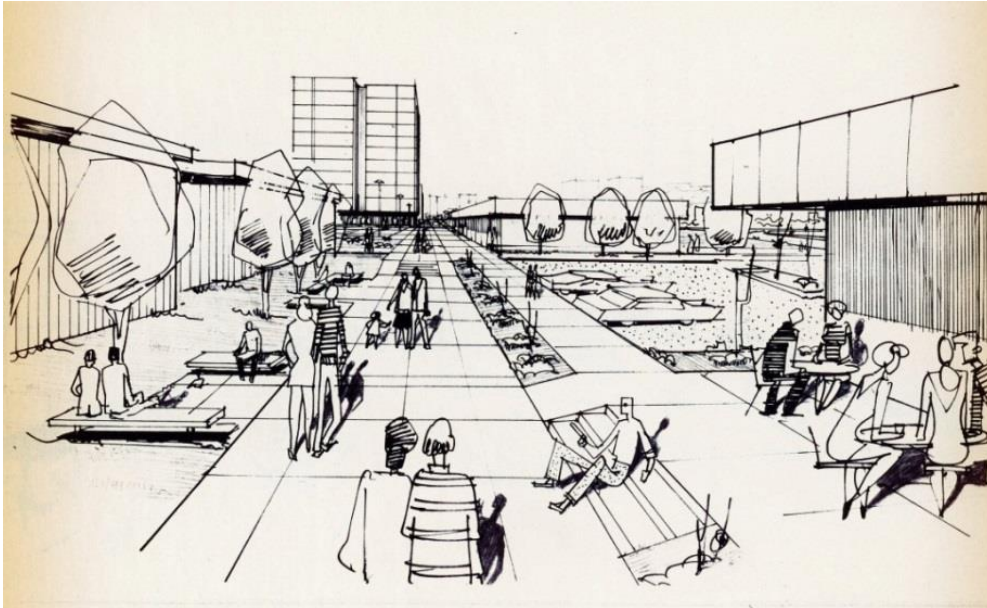
#### Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Väljästi mitoitettut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyyppillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa



esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.



*Kuviteltua Hakunilan keskustaa 1970-luvun Hakunila-2 asemakaavassa.*

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva Raudikkokuja on nykyisellään ylileveä liikenteen määrän nähden. Yhteensä lähes kymmenen metriä leveät ajokaistat on mahdollisuus kaventaa noin viiden metrin levyiseksi. Taksiasema ja vieraspysäköintipaikkoja on mahdollisuus järjestää kadulle. Toinen jalkakäytävistä on mahdollisuus leventää yhdistäen siihen turvallisuutta lisäävän pyörätien. Viihtyisyyttä parannetaan lisäämällä katupuita ja istutuksia katualueelle.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen veden-saanti hoidetaan Kyytitien ja Hakunilantien d400 runkojohdoista sekä Raudikkokujan d100 ja Kormuniitynojan d200 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m<sup>3</sup>, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on aläsäiliö, jonka tilavuus on 2700 m<sup>3</sup>. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

##### Jätevesiviemärointi

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen pohjoisosan jätevedet kootaan Raudikkokujan d300 jätevesiviemärillä sekä Kyytitien d300 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin. Alueen eteläosan jätevedet kootaan Kormuniitynojan d300 ja d400 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jäteveden-pumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskus-puhdistamolle puhdistettaviksi.

### Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytintien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormuniitynojaan. Purojen hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

### Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualan rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on vaikeaa ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

### Sähköverkko

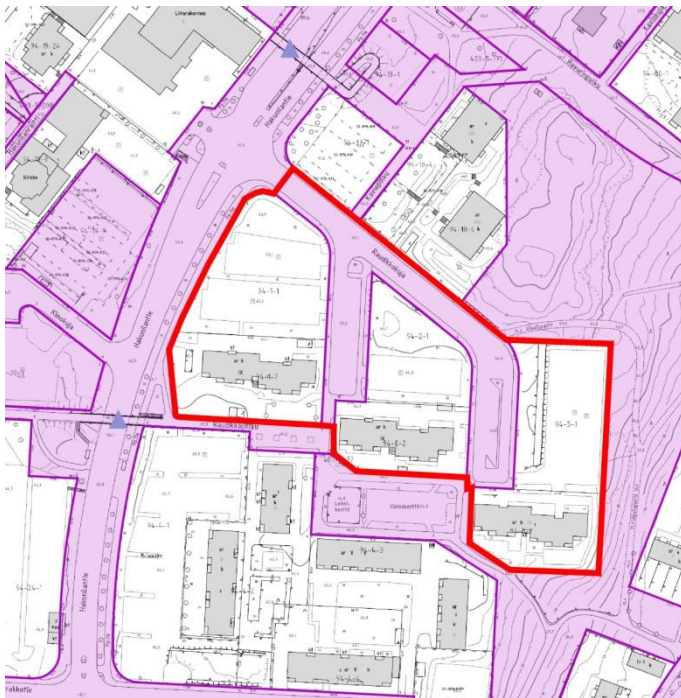
Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualan etelä- ja länsisivuilla. Pienjännitemaakaapeli 0,4kV sijaitsee osittain suunnittelualueella tulevan rakennuksen kohdalla. Rakentaminen edellyttää kaapelin siirtotyötä sekä uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

### Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaara on syytä huomioida.

## 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.



*Kaupungin maanomistus värillisellä.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

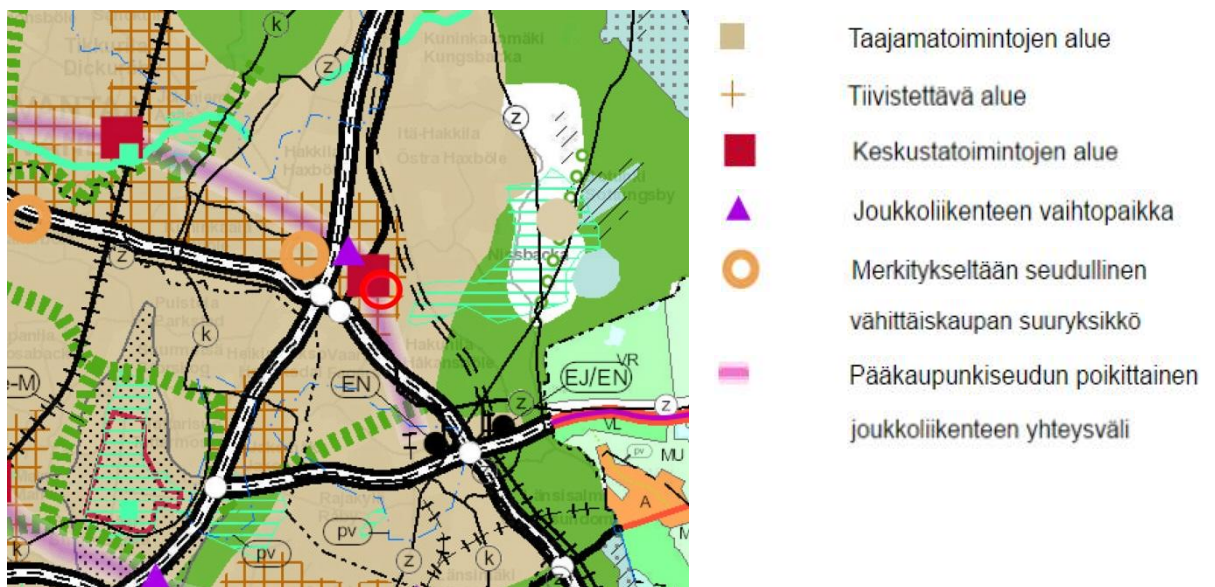
### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava

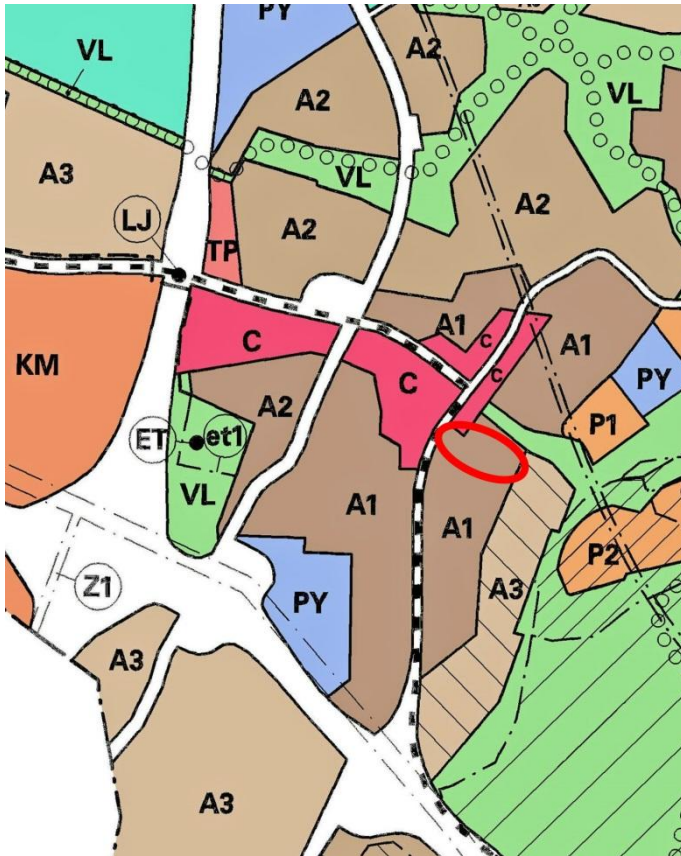


Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen alueeksi. Alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

#### Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

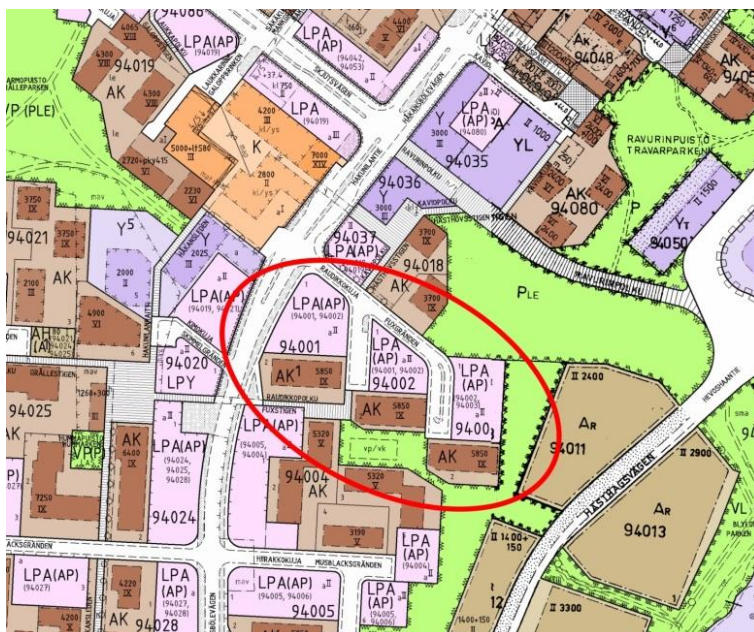




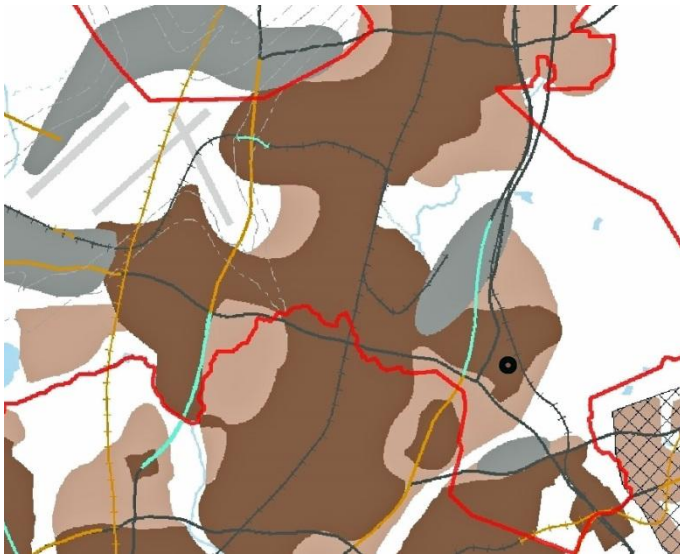
### Asemakaava

Hakunilan keskustan asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulla vahvistettuja. Ajankohdan asemakaavojen mukaisissa kerrostaloissa saattaa olla suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi kokonaan tai osittain maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaavamuutosalueen asemakaavoissa (vahvistettu 1970 ja 1971) asuntojen autopaikkavaatimus on 1/70k-m<sup>2</sup>. Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m<sup>2</sup>. Uudet kaupungin asettamat pysäköintinormit ovat asuinrakennuksissa 1/130k-m<sup>2</sup> ja liiketiloissa 1/50k-m<sup>2</sup>. AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina



## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 205



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

## Muut päätökset ja suunnitelmat



Hakunilan keskustan kaavarungossa 2.10.2017 esitetään Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan keskustatoimintoja liittyen uuteen keskustan kaupunkiaukioon. Muuten suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se on yleiskavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.



## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016.

Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.3.1 Osalliset

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

#### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti että asemakaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, erityisesti valtakunnallisesti arvokkaalta Håkansbölen kartanolta avautuvaan kaukomaisemaan.

Vantaan Energia esitti mielipiteessään kaukolämmön, 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleiden sijainnit sekä ehdotuksen muuntamon paikaksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää, että asemakaavatyön kuluessa tarkennetaan tarvittaessa heille toimitettua vesihuollon alustavaa esisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Yksityishenkilö asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti mielipiteenään, että hän on kielteisellä kannalla. Hän ihmetteli, kuinka tällä hetkellä alueella pysäköidyille autoille löytyy lisärakentamisen jälkeen tilaa. Hän esitti, että pitäisi saada enemmän tietoa tulevista rakennuksista, pysäköinnistä ja katuratkaisuista.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa. Asukastilaisuudessa esiteltiin sen hetkinen kaavatilanne ja viitesuunnitelma.

### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille ja osin katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain piholle. Uudella asuntorakentamisella pyritään monipuoliseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja asuntotuotannon lisääminen yhden Vantaan merkittävimmän aluekeskuksen keskustassa. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet, pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty vähitellen yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelmaa ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan korjaus- ja muutostyötä nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisiksi.

*Viitesuunnitelma joulukuu 2016*

Suunnitelmassa yhteensä kolme uutta kerrostaloa on esitetty kolmelle osittain rakentamattomalle pysäköintitontille. Raudikkokujan katualue on ennallaan. Todettiin, että uusien asuinrakennusten päädyt sijoittuvat epämiellyttävän lähelle nykyisten asuinrakennusten ikkunoita. Rakennukset ovat myös liian massiivisia soveltuakseen Hakunilan ilmeeseen. Hakunilantien varren rakennuksen kulmassa on liiketila, joka ei erotu juurikaan muusta rakennuksesta. Raudikkokujan yleisinä pysäköintipaikkoina toimivat jatkeet voidaan hyödyntää asuinrakennusten pysäköinti- ja oleskelupihoina. Ylileveälle Raudikkokujalle voidaan istuttaa katupuita ja mahdollisesti muita istutuksia. Katu otetaan mukaan suunnittelualueeseen. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva-arkkitehti kommentoivat ehdotusta osaltaan.

*Viitesuunnitelma tammikuu2017*

Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilan-

tien kulmaa korostaa korkeampi asuinkerrostalo, samoin Raudikkokujan päätteenä mäen ylimmällä kohdalla on 16-kerroksinen asuinrakennus. Kulmassa maantasokerroksen liiketilaa korostetaan lasiseinällä. Todettiin, että ylimpänä olevaa rakennusta siirtämällä ja muotoilemalla saadaan kortteliin oleskelutilaa enemmän. Rakennusmassoja edelleen muokataan ja pienennetään, jotta uudet rakennukset häiritsisivät mahdollisimman vähän naapuruston asukkaita. Kaukomaisemassa idän suunnasta katsottuna korkeimmalla kohdalla oleva asuintorni on liian korkea. Myös keskimäisiä uudisrakennuksia madalletaan. Liikennemelu- ja tärinäselvitys ei ole vielä valmistunut.

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### *Viitesuunnitelma kesäkuu 2017*

Asemakaavan määräysten perustaksi päädyttiin viitesuunnitelmaan, jossa kulman rakennusmassa korostaa paikan keskeisyyttä Hakunilan keskustassa. Se muodostaa myös parin toisaalla Hakunilantien varrelle rakennetulle valkoiselle tornityyppiselle asuinkerrostalolle. Rakennukset on massoiteltu pienempiin osiin erilaisilla pohjakerroksilla, julkisivujen värityksillä, parvekeratkaisuilla ja räystäskorkeuksilla. Pohjakerroksissa asukaspysäköinti mitoittaa rakennusrunkoja keskimääräistä leveämmiksi. Päädyissä on mahdollista porrastaa rakennuksia siten, että runkosyvyys on kapea olemassa olevien kerrostalojen suuntaan. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.

Viitesuunnitelmaa kehitetään edelleen ja kaavatyön jälkeen asemakaavan vahvistuttua se on pohjana varsinaisena rakennussuunnitelmalle.







## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien kolmen rakennetun kerrostalotontin asemakaavamääräykset tarkistetaan kuitenkin niin että tonttien rajat ja rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Kerrosten enimmäislukumäärä muutetaan vastaamaan nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmarakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 100m<sup>2</sup>. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä julkisivujen väriä. Asemakaavassa korostetaan kulmarakennusta ja erityisesti sen kulmaa, joka Hakunilan keskustan kaavarungon mukaan tulee sijaitsemaan merkittävällä paikalla keskustan uuden aukion kulmauksessa.

Korttelin keskelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka muodostuu kahdesta tontista. LPA-tonttien kautta on ajoyhteys osalle kerrostalotonteista.

Raudikkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kapenevat kun eteläsvuolelle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensastutuksia.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 14 143m<sup>2</sup> alue. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista 22 200 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku AK-korttelialueilla on siten e= 2.8. Keskellä korttelia oleva LPA-korttelialue huomioiden tehokkuusluku e=2.2.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä. Pysäköintivaatimus 1ap/130 k-m<sup>2</sup> perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.



autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m<sup>2</sup>

1 ap/60 m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/asuinhuone ja 1 kpl/50 m<sup>2</sup> liiketilat

Kiinteistönomistajan mukaan autopaikkoja olemassa olevien kerrostalojen asukkaille on rakennettuna yhteensä 134, joista vuokrattuna syksyllä 2016 oli 113 ap. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 17 550 k-m<sup>2</sup>, jonka mukainen nykyinen autopaikkavaatimus on 135 ap.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

### Rakennukset

Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Hakunilan ostoskeskuksen viereiseen kortteliin. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen ja toisissaan kiinni olevat kadunvarsirakennukset tuottavat lähioön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukiokseen. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa ja korkeimmalla kohdalla Raudikkokujan päätteenä rakennusmassoilla korostetaan paikan merkittävyyttä. Hakunilantien varrella pohjoisempana on aikaisemmin rakennettu valkoinen tornityyppinen asuinkerrostalo, jonka seuraan uudet valkoiset massat liittyvät. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Avoin kortteli on suuri. Raudikkokujan katualueen pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa. Maantasokerroksesta on myöhemmin mahdollista rakenteellisesti muuttaa tiloja esimerkiksi liike- ja toimitiloiksi mikäli autopaikkojen tarve pienenee tai paikat voidaan osoittaa muualta.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

### Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Sisäpihoista saadaan näin vihreitä ja myös liikenteen melulta suojassa olevia. Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen kallioisella tontilla on edullisinta käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja istutettuja painanteita. Piha-alueella on muutama suurikokoinen jalava, jotka pyritään säilyttämään viihtyisyyttä lisäävinä.

### Katualue

Raudikkokujan katualue kuuluu asemakaava-alueeseen. Leveät ajokaistat on mahdollista kaventaa ja silti järjestää paikat taksiasemalle ja määräaikaiselle pysäköinnille. Puu- ja pensasistutuksille jää myös tilaa. Turvallinen leveä pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan sivuun. Polkupyörä- ja jalankulkyhteyttä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksen alue on asuinkerrostaloille varattu kortteli sekä Raudikkokujan katualue.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uuden asemakaavamuutoksella sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa umpikorttelirakennetta. Etelässä korttelia rajaa olemassa olevat yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kellarikerros osittain maan alla. Uudet tonttien rajoille sijoittuvat kerrostalot ovat viidestä seitsemään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu kolmetoistakerroksinen asuinrakennus, korkeimmalle kohdalle Raudikkokujan päähän kaksitoistakerroksinen.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunasastot terasseineen. Korttelin kulmaukseen maantasokerrokseen esitetään myymälää. Uusien rakennusten suuri sallittu bruttoala johtuu edellä kuvatuista tiloista, jotka mahdollistavat laadukkaan täydennysrakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin.

Asuinkerrostalojen alimpien kerrosten Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisille julkisivuille on asemakaavassa ulkonäköön liittyviä vaatimuksia. Myös liiketilan julkisivua ja korttelin ostoskeskuksen puoleisen kulman korostamista varten on määräyksiä.

Olemassaolevien asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu lähes kokonaan LPA-alueelle ulkopaikoille. Osa paikoista on osittain tai kokonaan rasitteina korttelin tonttien piha-alueilla.

Korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon paikka.

#### 4.3.2 Muut alueet

##### LPA, autopaikkojen korttelialue

Nykyisten asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta on ajoyhteydet pysäköintipaikkoja käyttäville kerrostalotonteille.

##### Katualueet

Raudikkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen rakennettavalle kadulle.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten 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 ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytyksien ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

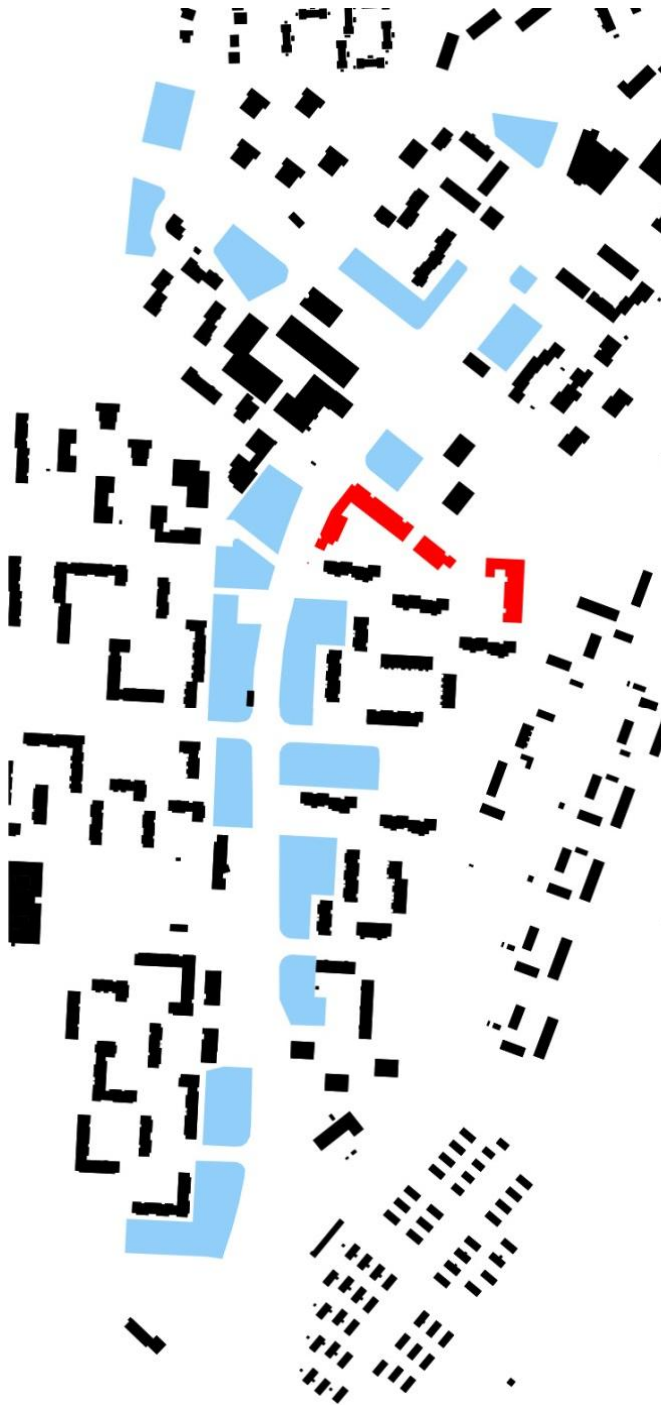
#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä aivan Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa. Uusi kulma myymätiloineen ennakoitua uutta toriaukiota.

##### Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee yhteensä noin 400 arviolta noin 560 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoita perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista osa tulee olemaan omistusasuntoja, osa vuokra-asuntoja.

## Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Raudikkokujan kaksi katujatketta asukkaiden pysäköintonttien väleissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukaspysäköinti.

Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin kulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan monilla tavoilla. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan väriellä ja pystysuuntaisella julkisivukuvalla, muraalilla, tai muulla taiteellisesti korkeatasoisella tavalla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Hakunilantietä pohjoiseen. Suunnittelualue oikealla.

### Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen parantaa huomattavasti liikennemelusta aiheutuvaa haittaa nykyisten rakennusten pohjoispuolella uuden laajan korttelipihan alueella sekä vähentää pohjoisen puolen ikkunoista kantautuvia liikenteen ääniä.

### Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulu- paikkojen tarvetta.



### Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukas-pysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla, kustannukset vajaan 200 000 €. Raudikkokuja muuttuu ja on rakennettava kokonaan uudelleen, mutta kapeammilla ajokaistoilla.

Kiinteistönomistaja maksaa kaupungille asemakaavamuutoksesta kaupunkisuunnittelulautakunnan määrittämän taksan mukaisen korvauksen. Lisärakentaminen mahdollistuu kun kaupunki myy Raudikkokujan jatkeet osaksi kortteleita. Nykyisten pysäköintitonttien arvo nousee käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen takia. Kaavamuutoksen hakija maksaa arvonnoususta korvauksen kaupungille. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, koska hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa kunnallistekniikan käyttöä eikä edellytä suuria kunnallisteknisiä investointeja.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

### Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat pysäköintitonteille ja katualueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

### Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raudikkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

### Vesihuolto

#### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella nykyinen Raudikkokujan d110 vesijohto uusitaan ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyiseen Kormuniitynojan vesijohtoverkoston.

Rakennukset joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetasen (+85.3m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

### Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella rakennetaan Raudikkokujan jätevesiviemäri d300 uudestaan ja jatketaan vesijohdon rinnalla Raudikkokujan päähän. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyisen Kormuniitynojan jätevesiviemäriverkostoon kaava-alueen eteläpuolella.

### Hulevesiviemärointi

Asemakaavan muutosaluetta kiertävälle Raudikkokujan katualueelle uusitaan sadevesiviemäri d300 ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Lisäksi nykyinen kaavamuutosalueelle tuleva hulevesiviemäri puretaan. Vanha hulevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen itäosan pysäköintialue ja kaksi tonttia liitetään etelään johtavaan hulevesiviemäri- verkostoon.

Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

### Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

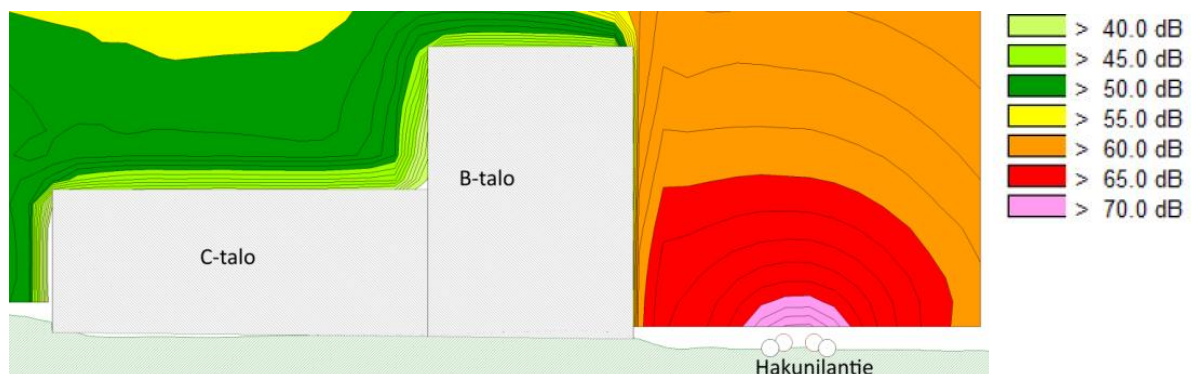
FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy laati alueelta liikennemelu sekä runkomelu- ja tärinäselvityksen.

### Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.

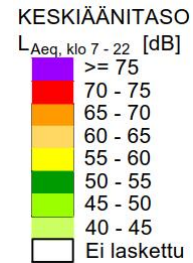
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää huomattavasti nykyisten rakennusten pohjoisiin julkisivuihin ja korttelin keskelle jäävän piha-alueen liikennemelua. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset allittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.



Melun leviämistä kuvaavat käyrät korkeussuunnassa.

Julkisivuihin Hakunilantien puolella ja kulmassa myös Raudikkokujan puolella kohdistuu päivällä 65dB melutaso vuoden 20140 ennustetilanteessa. Yöllä Hakunilantien puoleinen melutaso on las-  
kennallisesti 59dB. Raudikkokujan puolella melutaso vaihtelee kulmauksen 57dB ja käännpaikan 43dB välillä. Liikennemelulta suojassa oleviin pihajulkisivuihin ei kohdistu ohjeavrot ylittävää lii-  
kennemelua. Asemakaavassa esitetään äänenestysvaatimukset ohjeavrot ylittävälle julkisivuille. Liikennemelu vaikuttaa merkittävästi asuntojen parvekkeiden rakentamismahdollisuuteen ja ta-  
paan erityisesti Hakunilantien varrella.



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,  
nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,  
täydennysrakentaminen on esitetty mustalla



Liikennemelu vuonna 2040 yöllä

### Runkomelu ja tärinä

Alueen maaperästä ei ole hyvin tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänen etenemistä eniten, laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5m turvaetäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä rataiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyjä.

### Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämien ilmanlaatuvohykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vohykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki- vuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arki- vuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvohykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella. Myös viherkattoja

vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja myöhemmin raideliikennettä.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

#### 4.5 NIMISTÖ

Nimistöön ei tule muutoksia.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:	Maarit Tuomainen Antti Laine Jorma Rantanen	
NCC Oyj:	Martta Kyllönen Ilkka Alvoitu	
Optiplan Oy:	Julius Jääskeläinen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo Jari Jokivuo Elina Ekroos Outi Colliander Merja Hokkanen Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen Susanna Koponen Marjut Viljanen Pirjo Suni	suunnitteluinsinööri, vesihuolto liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri liikenneinsinööri, liikennemelu



Rakennusvalvonta:	Janne Karppinen Matti Kärki Mika Ukkonen	geotekniikkainsinööri kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017.



Vesa Karisalo  
aluearkkitehti



Jari Jokivuo  
kaavasuunnittelija

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.11.2017
Kaavan nimi	002340 Hakunila 94 Raudikkokuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002340
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0203	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0203

## Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

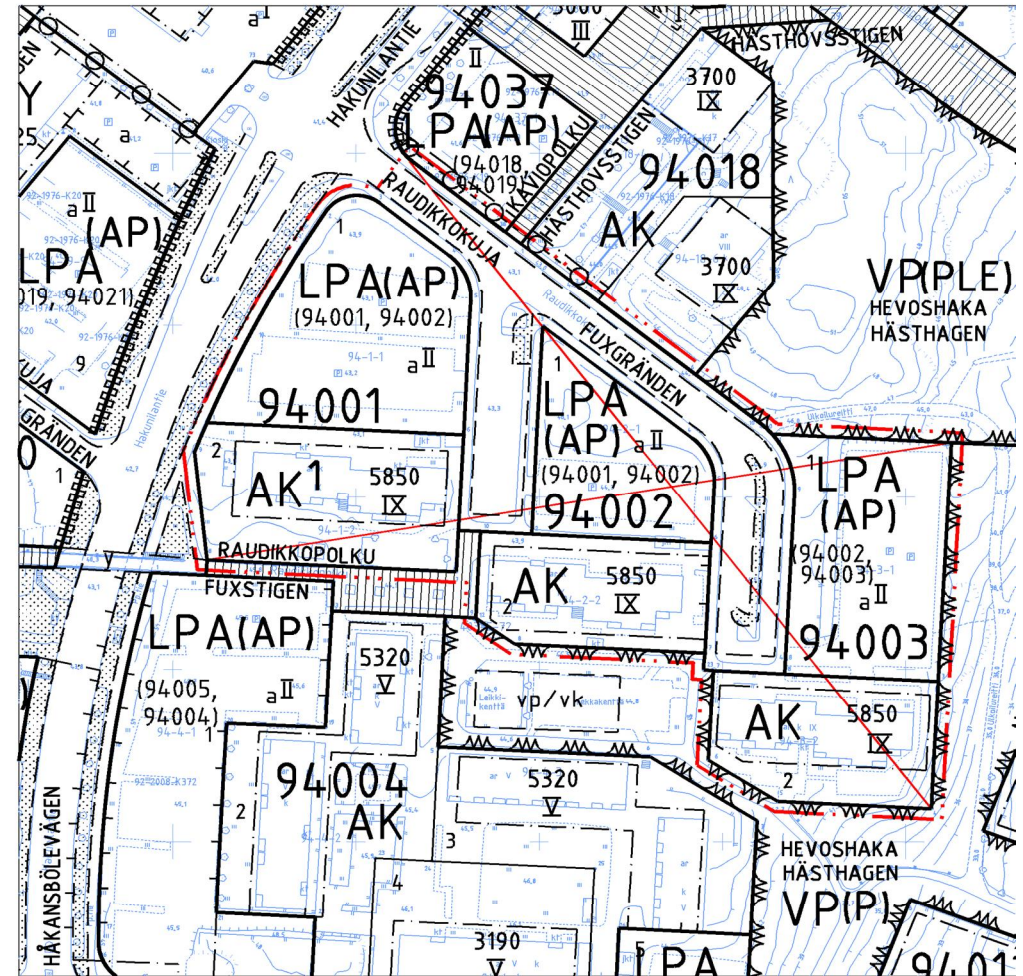
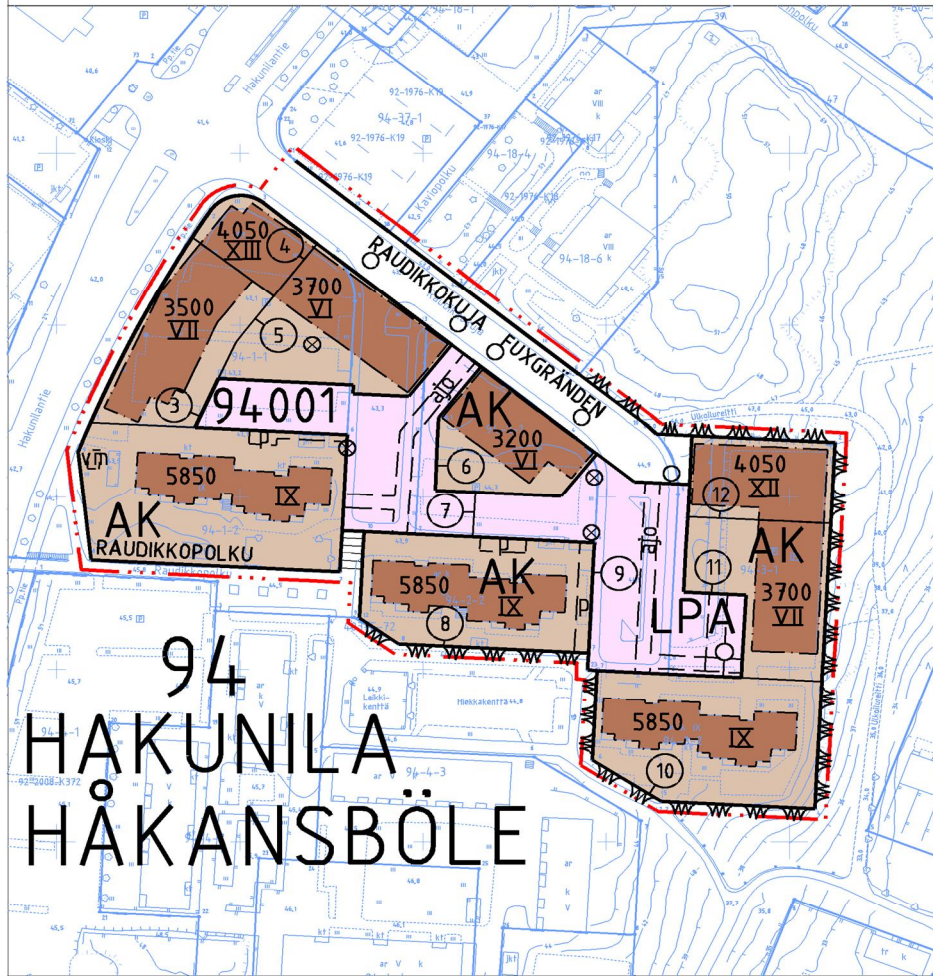
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0203</b>	<b>100,0</b>	<b>39750</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>22200</b>
A yhteensä	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

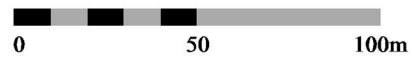
**Alamerkinät**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0203</b>	<b>100,0</b>	<b>39750</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>22200</b>
<b>A yhteensä</b>	1,3849	68,5	39750	2,87	0,6872	22200
AK	1,3849	100,0	39750	2,87	0,6872	22200
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6354	31,5	0		-0,6872	0
Kadut	0,2096	33,0	0		-0,2551	0
Kev.liik.kadut	0,0072	1,1	0		0,0000	0
LPA	0,4186	65,9	0		0,0000	0
Ap	0,0000		0		-0,4321	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002340	18.12.2017	684505, 684506

Vantaan kaupunki

**RAUDIKKOKUJA**

Kaupunginosa 94, Hakunila

Asemakaavan muutos

Kortteli 94001 sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteliä 94001.

1:2000



Vanda stad

**FUXGRÄNDEN**

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94001 samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring

av tomtindelningen

Del av kvarteret 94001.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AK**

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma.

Asuinkerrostalojen yksi- ja kaksikerroksiset osat on tehtävä viherkattoisina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Tontteja ei saa rajata toisistaan aidoilla.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

**Pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m <sup>2</sup>
Liike- ja toimistotilat	1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone
Liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa korttelin ulkopuolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

**Meluntorjunta**

Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Tonttien 2, 3 ja 4 Hakunilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne vastaan on oltava vähintään 35 dB.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för flervåningshus.**

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglövet ska bifogas en plan över gården.

Flervåningsbostadshusens partier i ett och två plan ska förses med gröntak.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra. Till bygglovets ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Förråd för friluftssredskap och skärmtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan.

Tomterna får inte avgränsas från varandra genom stängsel.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

**Parkering**

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m <sup>2</sup> -vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1 / bostadsrum
Affärs- och kontorslokaler	1 cp / 50 m <sup>2</sup> -vy

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap på gårdsnivå eller i ett takföret skjul.

Bilplatserna kan i ett senare skede anvisas i en parkeringsanläggning som byggas utom kvarteret.

**Bullerbekämpning**

Balkongerna och grönrutten på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgränden ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Vid byggande i etapper ska det sörgas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 2, 3 och 4 vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Håkansbölevägen.



Tontin 3 eteläisvun asuinhuoneiden ulkokuoren äänen-eristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Tonttien 5 ja 6 Raudikkokujan puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

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

**Korttelin 94001 tontteja 3, 4, 5, 6, 11 ja 12 koskevia määräyksiä:**

Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvien julkisivujen tulee olla asuin kerrosten osuudella rapattuja. Yhden rakennusmassan kohdalla, ei kuitenkaan tontilla 4, tulee käyttää muuta pintamateriaalia ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla asuin kerrosten osuudella värilliset, tontilla 4 valkoiset. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalla julkisivujen tulee olla tummemmat.

Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella vähintään taloittain paitsi tontilla 3 väriytyksen ja julkisivujen teema on jaettava vähintään kolmeen osaan ja tontilla 12 vähintään kahteen osaan.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvilla julkisivuilla.

Hakunilantien puoleisia julkisivuja on elävöitettävä valaistuksella.

Maantasokerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,5 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Hakunilantien varressa maantaso- ja 2. kerroksen julkisivujen tulee olla ulkonäöltään pääosin liiketilatyypisiä.

Teknisiä tiloja lukuun ottamatta maantaso- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakentelta muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tonttien 11 ja 12 asuinrakennuksia.

Porrashuoneiden ja keskikäytävien 20 m<sup>2</sup> / kerros ylittävän osan voi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalueella rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla.

**Korttelin 94001 tonttia 4 koskevia määräyksiä:**

Maantasokerrokseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50 m<sup>2</sup>. Liiketilaa lisäksi voidaan rakentaa toimitalaa. Liike- ja toimitala voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmassa on oltava asuin kerrosten korkeinen yhtenäinen korostusosa, joka on taitteellisesti korkeatasoisesti toteutettu, esimerkiksi muraali

**Korttelin 94001 tontteja 2, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:**

Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar på den södra sidan av tomt 3 vara minst 30 dB.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller ska på tomterna 5 och 6 vara minst 30 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Fuxgränden.

I anslutning till bygglovets ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

**Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6, 11 och 12 i kvarter 94001:**

Fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken ska för bostadsvåningarnas del vara försedda med puts. I en av byggnadsmassorna, dock inte på tomt 4, ska något annat ytmaterial användas utan att några elementfogar är synliga.

Till den del som omfattar bostadsvåningar ska fasaden vara försedd med färg, medan denna del av fasaden ska vara vit på tomt 4. De lägre ner belägna våningsplanen som är i gemensamt bruk ska ha fasader i mörkare färgtoner.

Fasadernas färgsättning ska vara varierad åtminstone husvis, utom på tomt 3 där färgsättningen och fasadernas tematik ska delas in i minst tre partier samt på tomt 12 i åtminstone två partier.

Balkongerna ska vara av det slag som hänger på fasaden. Detta gäller fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken.

Fasaderna som vetter mot Håkansbölevägen ska livas upp genom belysning.

Våningen i markplanet ska bekläs på samma vis som fasaden så att den synliga delen av sockeln inte överskrider 0,5 meters höjd i förhållande till marknivån intill.

Också de lägre våningarna skall ha fönster, fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Utmed Håkansbölevägen ska fasaderna i markplanet och andra våningen till utseendet till största delen vara av typen affärslokaler.

Med undantag för de tekniska utrymmena ska utrymmena i markplanet och den andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gatan med undantag av bostadshusen på tomterna 11 och 12.

Den del av trapphusen och centralkorridorerna som överskrider 20 m<sup>2</sup> / våning kan byggas utöver byggrätten. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på byggnadsytan i byggnaden för invånarnas bruk bilhalls-, bastu-, klubb-, hobby-, service-, lager-, befolkningskydds- och andra utrymmen i gemensamt bruk som betjäna invånarna samt tekniska utrymmen placeras, dock högst 60 % av den tillättna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Grönrummen får byggas utöver våningsytan.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

**Bestämmelser som gäller i kvarter 94001 tomt 4:**

I markplansvåningen ska affärslokaler på minst 50 m<sup>2</sup> byggas. Utöver affärslokaler kan kontorslokaler också byggas. Affärs- och kontorslokalerna kan byggas utan begränsning av byggrätten. En affärslokal ska framhåvas genom skärmtak, belysning eller på något annat motsvarande vis.

I hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska det finnas ett enhetligt och framträdande parti som når samma höjd som bostadsvåningarna och som är konstnärligt genomfört, t.ex. försett med en muralmålning.

**Bestämmelser som gäller tomterna 2, 8 och 10 i kvarter 94001:**

På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

**LPA**

#### Autopaikkojen korttelialue.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

-----

Osa - alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

x x

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

94  
HAK  
94001

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RAUDIKKOKUJA

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

3200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

□ □ □ □

Rakennusala.

□ □ □ □

Ohjeellinen rakennusala.

vm

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

○

Istutettava puu.

⊗

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

=====

Katu.

|||||

Jalankululle varattu katu.

aje

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

P

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

○ ○ ○ ○

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

#### TONTTIJAKO

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

Gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar<sup>3/3</sup> och planteringar.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningsplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensioneras varken bilplatser eller befolknings-skydd.

#### Kvartersområde för bilplatser.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Träd som skall planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

Riktgivande parkeringsplats.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakaartilla läytilää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatio  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

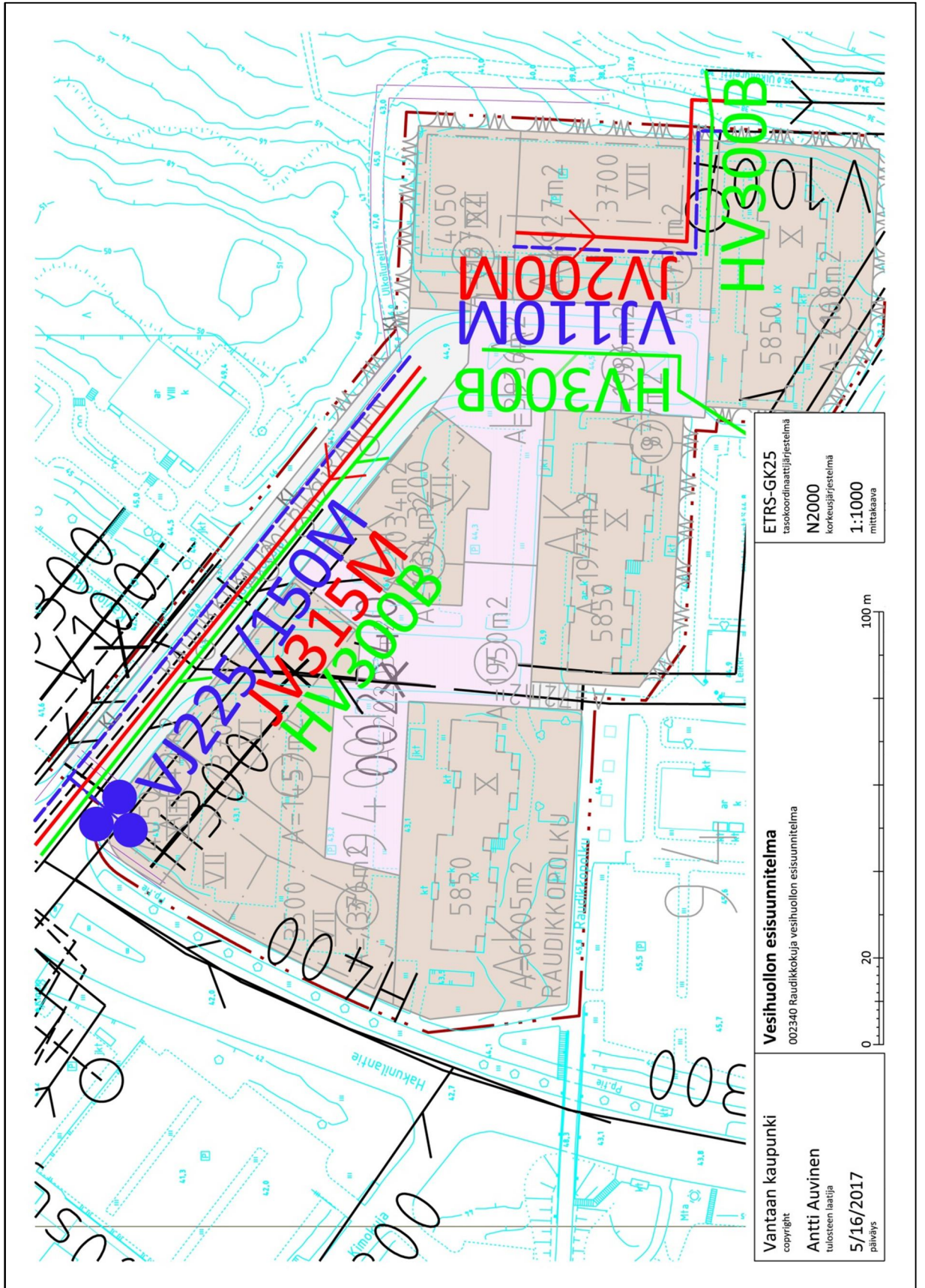
#### Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_ / \_\_\_ 20\_\_



VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA





Viistoilmakuva - suunnitelma - 1:2,23  
LUONNOS 1.6.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti











Näkymä ostoskeskuksen suunnasta Raudikkokujalle  
LUONNOS 28.11.2017 Julius Jääskeläinen arkkitehti