



## Asemakaavan muutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA

VD/9438/10.02.04.00/2015

TLA/VKA/MJA/MKU

**Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 392 kem<sup>2</sup>. Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.**

**Asemakaavan muutos** koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso, kortteileita 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteileita 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Kumoutuvassa MRL asemakaavassa (vanha rakennuskaava Korso 1) muutos koskee kortteileita 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81 Korso, osaa korttelista 1231a -1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki, kortteileita 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteileista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88 Vallinoja. Kumoutuvassa 001610 -rakennuskaavan muutoksessa muutos koskee osaa korttelista 1110 kaupunginosassa 87 Vallinoja. Kumoutuvasta asemakaavasta 810200 muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso.

**Tonttijako** koskee kortteileita 87001- 87002, kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteileita 88026-88038, kaupunginosassa 88 Vallinoja.

**Alue sijaitsee** Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnonsuojelun ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskusta on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

### **Kaavan hakija**

Asemakaavamuutoksen hakijana on Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

### **Maanomistus**

Suunnittelun alueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelun alueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustonttiestä).

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

### **Yleiskaava**

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelun alueeksi (SL).



Alue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50–55 dB ja Lden 55–60 dB lentomeluvyöhykkeille. Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

## Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3).

Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpienalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem<sup>2</sup>, josta 37289 kem<sup>2</sup> on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem<sup>2</sup>, kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29269 kem<sup>2</sup>:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem<sup>2</sup> sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan  $e = 0,30$ . Asuinpienalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan  $e = 0,25$ , sijoittuu 5548 kem<sup>2</sup>. Kerrosalasta 24 551 kem<sup>2</sup> sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan  $e = 0,25$ . Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50–55 dB ja Lden 55–60 dB lentomeluvyöhykkeille.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018 ja päivitetty 14.9.2018 ja 7.11.2018.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä suurien kiinteistöjen maanomistajille (9 kpl) ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta.



## Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta toteuttamiskelpoista asuntokerrosalaa (29 489 k-m<sup>2</sup>, n. 400 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (55 kpl).

## Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia (2 kpl).

Muutostkustannuksia ei peritä.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 11

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

### Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Hanna Valtanen kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

### Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 15

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

### Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään seuraavasti:

Lähipirkistysalueen kaavamerkintään VL lisätään määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.

Lisätään kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuutosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.

Lisätään kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen teki seuraavan muutosesityksen: VL-alueelle lisätään kaavamääräys "Lähivirkistysalue, jonka nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä." Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja tiedusteli, löytyykö yksimielisyyttä. Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesitykset: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Valtasen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Heinänen, Merelä, Nguyen, Päärni, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 3 ei-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys siten täydennettynä, että kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat lisäykset:

Lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL lisättiin määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.

Lisättiin kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuuotosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.

Lisättiin kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.

---

## **Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 23**

### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallitus muutti päätösesitystä lisäämällä uuden kohdan a) *lisätä asemakaavamuutosehdotuksen lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL määräys, jolla nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.*

### **Päätös:**

Päätettiin

- a) lisätä asemakaavamuutosehdotuksen lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL määräys, jolla nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä,
  - b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie, ja
  - c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
-



## Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6.-26.8.2019. Tänä aikana jätettiin kuusi muistutusta. Ohessa muistutukset ja lausunnot tiivistettyinä. Muistutukset ja lausunnot kokonaisuudessaan ovat liitetiedostona.

Muistutus 1: Huomautetaan Naakkarinteen toimimattomuudesta Korkinmäen katuyhteytenä mm. korkoeroista, maaperän laadusta ja hulevesistä johtuen. Uuden katujärjestelyn pelätään vaikeuttavan pelastustointia ja estävän ekologista yhteyttä sekä tuovan mukanaan liikennemelua ja pienhiukkasia. Muistutuksessa huomautetaan puutteellisesta kuulemisesta.

Muistutus 2: Esitetään, että alueen luontoarvoja ei ole riittävästi selvitetty kaavatyössä ja ehdotetaan Naakkakujan ja Tussinkosken suojelualueen välistä aluetta kaavoitettavan VL/luo-alueeksi sekä Korkinmäentien länsipuolisen AP-alueen supistamista. Lisäksi esitetään VL ja SL-alueiden kaavamääräysten täydentämistä ja ulkoilureittien vähentämistä alueella.

Muistutus 3: Huomautetaan kaavaselostuksen virheistä sekä ollaan huolissaan lentomelualueelle rakentamisesta, alueen koulukapasiteetin riittävydestä alueen asukasmäärän kasvaessa, koululaisten reitistä pururadalle, uudesta rakentamisesta ja liikenteestä muodostuvista pienhiukkaspäästöistä Korkinmäen alueen pientaloille sekä ehdotetaan Naakkakujan säilymistä ajoyhteytenä.

Muistutus 4: Huomautetaan lentomelualueen täydennysrakentamisesta, alueen lepakkoyhdyskunnan suojelutarpeesta, huomautetaan uuden tieverkon rakentamisesta aiheutuvan vaurioita rakennuksille sekä todetaan kaavamuutoksen olevan valtioneuvoston hallitusohjelman vastainen.

Muistutus 5: Muistutuksessa kyseenalaistetaan viheralueiden tuhoaminen ja suunniteltujen tonttien pieni koko. Lisäksi huomautetaan joukkoliikenteen puuttumisesta alueella.

Muistutus 6: Muistutuksessa ollaan huolissaan kaavamuutosalueen luoteispuolisen Korkinmäen alueen lentomelusta sekä muusta uudesta rakentamisesta ja asumisesta syntyvästä melusta. Muistutuksessa vastustetaan nykyisten metsien ja viheralueiden vähentämistä. Lisäksi todetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman olleen puutteellinen ja tiivistelmän ja mielipiteiden vastineiden olevan ylimalkaisia. Lisäksi todetaan asemakaavamuutoksen olevan Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen.

## Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin seitsemäntoista ja saatiin seitsemän kappaletta.

Fingrid Oyj: Ei kommentoitavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymät HSY: Vesihuollon järjestelmät tulee tarkoin huomioida jatkosuunnittelussa ja rakennustöiden aikana. SL-alue ei saa rajoittaa alueen olemassa olevan eikä alueelle rakentuvan uuden vesihuollon käyttöä eikä kunnossapitoa. HSY tutkii alueen nykyisen vesihuoltoverkoston kunnon. Päätökset vesihuollon saneeraamisesta tehdään tutkimustulosten saavuttua. Nykyisin yksityisillä tonteilla sijaitseva yleinen vesihuolto tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Yksityisille tonteille olosuhteiden pakosta jäävä yleinen vesihuolto edellyttää vähintään kahdeksan metrin levyisen putkirasitteen muodostamista. Aineistossa esitettävä uuden vesihuoltoverkoston rakentamislajisuus ja rakentamiskustannusarvio.

HSL: HSL haluaa olla mukana ajoratapysäkkien tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Uudenmaan ELY-keskus: Asemakaavan saatua lainvoiman Vantaan kaupungin on syytä tehdä myös asemakaavaan sisältyvästä, katuosuuksien väliin jääneestä maantiesuudesta kadunpito päätös. Tosiasiallinen melualtistus alueella puoltaa yhtenäisen 35 dB ääneneristävyyden määräästä rakennusten ulkokuoren osalta kaikilla korttelialueilla. Y-korttelialueella käytetty sanamuoto meluntorjuntaa koskeva sanamuoto on syytä yhdenmukaistaa asuinkortteleita koskevaa vastaavaksi.



Finavia Oyj: Kohteeseen suunnitellun asutuksen lisäämisen määrä ei ole täytä LIME-työryhmän mietinnössä (2001) esitettyä määritelmää vähäisestä täydennysrakentamisesta. Finavia katsoo, että mikäli kohteen suunnittelua lentokonemelusta huolimatta jatketaan, asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi kaavassa tulisi esittää asuinrakennusten rakenteisiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka asetetaan niin hyviksi kuin teknistaloudellisesti on mahdollista. Finavian mukaan kaavaehdotuksessa esitetyt ääneneristysvaatimukset riittävät.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden sijainti.

Vantaan kaupunginmuseo: esittää, että korttelissa 880037 sijaitseville talousrakennuksille annettaisiin oma sr-2 merkintä ja sille yksilöity kaavamääräys.

## **Tehdyt tarkistukset**

Muistutusten ja lausuntojen perusteella lisättiin seuraavat kaavamääräykset: 1) Luo-merkintä lahokaviosammalen esiintymäalueelle. 2) Kaikille korttelialueille asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan asetettiin vähintään 35 dB. 3) AM-korttelialueella on lisätty sr/2 merkintä ja sille yksilöity kaavamääräys. Sr -merkintä muutettu merkinnäksi sr/1 määräyksineen.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella selostusta on täydennetty ja siihen on tehty teknisiä korjauksia. Maanomistajien aloitteesta kahta AO-korttelialueella korttelissa 88030 sijaitsevaa tonttia on laajennettu Kotkakujan katualueen suuntaan. Muutos lisää kaavamuutosalueen sallittua rakennusoikeutta 103 kem<sup>2</sup> verrattuna 17.6.2019 päivätyyn asemakaavamuutosehdotukseen 002288 Lehmustontie. Kaavaselostus on tältä osin päivitetty. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 392 kem<sup>2</sup>.

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

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 20**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Muistutukset ja vastineet 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



# Vantaa

---

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,

asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi