SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 04.11.2019

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP ... 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP ... 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA ... 6

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP ... 8

6 § Määrärahanmuutosesitys koskien maanmyyntivoittoja ja maanhankintaa / HP ... 10

7 § Asemakaavamuutos 002333 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Mönkkösen kulma / TLA ... 12

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019/ 002333 Asemakaavamuutos, Mönkkösen kulma, 63 Viertola ... 15

8 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekninen rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön omistajana yksityishenkilö / Asemakaavamuutos 002333 / AK ... 62

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos 002333 ... 64

- Liite A1 ... 72

- Liite B1 ... 73

9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy / Asemakaavamuutos 002333 / AK ... 74

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekninen rakentamissopimus / B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos 002333 ... 76

- Liite A1 ... 84

- Liite B1 ... 85

10 § Asemakaavan muutos 002388, 62 Jokiniemi / Relanderinpiha / TLA ... 86

- 002388 selostus, asemakaavamuutos 4.11.2019, Relanderinpiha ... 89

- 002388 Lausunto ja vastine 4.11.2019, Relanderinpiha ... 102

11 § Asemakaavan muutos 002073 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja / TLA ... 105

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / 002073 - 41 Viinikkala, Turvalaaksonkuja ... 109

- 002073 lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Turvalaaksonkuja ... 162

12 § Asemakaavamuutos 002340 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA ... 172

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, Raudikkokuja, 94. Hakunila ... 176

- Lausunnot ja vastinet 4.11.2019 /Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, Raudikkokuja, 94. Hakunila ... 221

- Meluselvitys 18.10.2019 /Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, Raudikkokuja, 94. Hakunila ... 238

13 § Asemakaavan muutos 002403 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti / TLA ... 252

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / 002403 Asemakaavamuutos, Patotien päiväkoti, 15 Myyrmäki ... 255

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 04.11.2019

- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Patotien päiväkoti 294

14 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / TLA 300

- 232400 Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019, Puu-Kivistön aloituskorttelit 305
- 232400_lausunnot ja vastineet, 4.11.2019, Puu-Kivistön aloituskorttelit 393
- 232400_muistutukset ja vastineet, 4.11.2019, Puu-Kivistön aloituskorttelit 406

15 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 141100 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie / TLA 409

- Asemakaavan selostus 4.11.2019 / 141100 Asemakaava, Luhtitie, 13 Vapaala, 14 Varisto 415
- 141100 Muistutukset ja vastineet 4.11.2019, Luhtitie 467
- 141100 Lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Luhtitie 477
- Luhtitien tärinäselvitys 20.6.2018/Asemakaava 141100, Luhtitie 482
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019/Asemakaava 141100, Luhtitie 496

16 § Asemakaavamuutos 002049, 15 Myyrmäki / Raappavuorenpuisto / TLA 531

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / 002049 Asemakaavamuutos, Raappavuorenpuisto, 15 Myyrmäki 535
- 002049 Lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Raappavuorenpuisto 577
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019/Asemakaavamuutos nro 002049 Myyrmäki, 15-685 ja Raappavuorenpuistoa 584

17 § Asemakaavan muutos 002156 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418 / TLA 611

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / 002156 Asemakaavamuutos, Kelokuusenmäki, 15 Myyrmäki 616
- 002156 Lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Kelokuusenmäki 663
- Meluselvitys 1.8.2019/Asemakaavan muutos 002156 Myyrmäki, Kelokuusenmäki 669

18 § Asemakaavamuutos 002196 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14 / TLA 696

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019/ 002196 asemakaavamuutos, Manttaalitie 10-14, 52 Veromies 700
- 002196 lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Manttaalitie 10-14 752

19 § Asemakaavan muutos 002412 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Heporinne / TLA 760

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019/Asemakaavan muutos 002412, 94 Hakunila 764
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019/Asemakaavan muutos 002412, 94 Hakunila 812
- Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys 13.8.2019/Asemakaavan muutos 002412, 94 Hakunila 825

20 § Asemakaavan muutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA 847

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019 / 002288 - Asemakaavamuutos, Lehmustontie, 88 Vallinoja, 81 Korso 854
- 002288 Muistutukset ja vastineet 4.11.2019 Lehmustontie 923
- 002288 Lausunnot ja vastineet 4.11.2019, Lehmustontie 972

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 04.11.2019

21 § Tontin 94205/4 myyminen Hakunilasta / Ålandsbanken Lunastustontit I Ky / Asunto Oy Vantaan Mansikka / YIT Rakennus Oy / AK 985

- kartta tontista 94205/4 myynti 987

- johtokartta tontista 94205/4 myynti 988

22 § Keimolanmäen tonttihaun päättäminen kerrostalotontista 22012/1 sekä tontin 22012/1 varaaminen Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / AK 989

- kartta tontista 22012/1 / varaus 992

23 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun neuvottelumenettelyn päättäminen / AK 993

- Kilpailualueen kartta 995

24 § Tontin 86025/1 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK 997

25 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen lennonvarmistustutkaa varten Kiilassa / Air Navigation Services Finland Oy / AK 999

- kartta vuokra-alueesta ja tieyhteydestä 1001

- vuokrasopimusluonnos 1002

26 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tonttijaon muutoksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 60030 tontin 13 uudet tontit 18, 19 ja 20 / AK 1006

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 05963/19/4107, valitus kaupungingeodeetin 5.9.2019 § 1022 tekemästä päätöksestä/ Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20 1008

- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valituksesta kaupungingeodeetin 5.9.2019 § 1022 päätöksestä/ Tonttijakoehdotusten hyväksyminen 5/2019 1011

- Valituksen liitteet/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valituksesta kaupungingeodeetin 5.9.2019 § 1022 päätöksestä/ Tonttijakoehdotusten hyväksyminen 5/2019 1015

- Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155, hyväksymispäätös 1029

- Tonttijakokartta: tonttijaon muutos nro 10155 1032

- Muistutus nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10155 1033

- Ote asemakaavasta ja pohjakartasta 1035

- Ote ajantasa-asemakaavasta 1036

- Asemakaavan nro 600100 kaavamääräykset 1037

27 § Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusvalvontamaksua koskevassa asiassa / HP 1039

- valitus hallinto-oikeudelle julkinen 1041

- Pöytäkirjanote: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 § 8 1047

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 1059

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 1061

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 1062

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 1063

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 1068

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 1069

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 4.11.2019 klo 17.02-19.15
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	-	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	-	Sipilä Marianne	x
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x (§:t 3-27, klo 17.28-19.15)	Spets Jouni	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (§:t 3-27, klo 17.07-19.15)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	-	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (§:t 1-13, 15-27)
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Rekonen Ilkka, asemakaavapäällikkö	x (klo 17.02-17.48)
Laine Ilkka, lupapäällikkö	x (klo 17.02-17.34)
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	x (klo 17.02-17.59)
Kuusisto Terhi, asemakaava-arkkitehti	x (klo 17.02-17.45)
Åberg Jaana, tiedottaja	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 7.11.2019 klo 11.00 mennessä

Hanna Valtanen Minna Räsänen

Pykälät 26 ja 27 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 8.11.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Hanna Valtanen (varalla Antti Lind ja Paula Lehmuskallio) ja Minna Räsänen (varalla Piia Kurki ja Mikko Merelä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 7.11.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Valtanen ja Minna Räsänen, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 7.11.2019 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 3

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

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jouluillallinen pidetään joulukuun kokouksen jälkeen 9.12.2019 ravintola Wanha Bäckbyssä, Bäckbyntie 4.

Merkittiin, että kokouksessa selostettiin seuraavat asiat:

Asia 21 / Tontin myyminen Hakunilasta / Ålandsbanken lunastustontit I Ky / Asunto Oy Vantaan Mansikka / YIT Rakennus Oy / Lupapäällikkö Ilkka Rekonen

Asia 4 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tilannekatsaus / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA**

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

29.10.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002373	Veromies/osa 52303 (2:361)	10.10.2019	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/147570_kaupsu_002373_oas_10102019.pdf
002368	Patotie 2	28.10.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/147781_kaupsu_002368_oas_25102019.pdf

5 § **Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP**

14.10.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 10/2019 Rasitesopimus vesijohtoa ja sadevesiviemäreitä sekä niihin liittyviä laitteita ja rakennelmia varten Kuninkaalassa / Tikkurila Oyj

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 15/2019 Maankäyttölupa koirakoulutusalueen pitämiseksi Vallinojalla kiinteistöllä 92-404-2-108 / Vantaan Palveluskoirayhdistys ry

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 15/2019 Kiinteistön 92-419-1-227 (tie- ja vesialueiden) vastikkeeton luovutus Kaivokselassa / Kiinteistö Oy Takomotie 8
§ 16/2019 Maa-alueen vuokraaminen vaihtolavoille sekä puuaineksen varastointia varten Koivuhaassa /Arboristipalvelu Lehtoranta Oy
§ 17/2019 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Keimolassa / JATKE Uusimaa Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 33/2019 Maankäyttölupa-ajan lyhentäminen Sotungissa
§ 34/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Voutilan kylästä / Jordbrukssammanslutning Eklund Jarl, Sam o. Johan
§ 35/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Riipilän kylästä

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 49/2019 Kiinteistön 92-426-5-64 (T-alueen osan) ostaminen Ylästössä
§ 50/2019 Kiinteistön (yleisten rakennusten korttelialueen osa) 92-412-3-5 ostaminen Vantaanlaakson kaupunginosassa

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 14/2019 Maa-alueen vuokraaminen siirtolavoille Kiilassa / Orimattilan Kuljetus Ky

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 31/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Riipilän kylästä
§ 32/2019 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen Länsisalmen kylässä

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 13/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / M2-Kodit

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari
§ 58/2019 Vahingonkorvaus tontin ostajille Askiston pientalotontilla 20035/19 sijaitsevista johdoista ja jätteestä

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Määrärahanmuutosesitys koskien maanmyyntivoittoja ja maanhankintaa / HP

VD/8455/02.01.00.04/2019
HP/AK/AVP

Esitetään, että maanmyyntivoittojen määrärahaa vuoden 2019 talousarviossa lasketaan 20 miljoonalla eurolla ja investointien määrärahaa hankeryhmässä 95 1 Kiinteän omaisuuden osto korotetaan 2,7 miljoonalla eurolla

Maanmyyntien tavoite vuoden 2019 talousarviossa on 36 miljoonaa. Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa maanmyynti on hidastunut ja kaupantekoa on lykätty usean sopimuksen kohdalla. Vuoden lopussa maanmyyntivoittojen arvioidaan oleva 16 miljoonaa euroa, joka on 20 miljoonaa euroa talousarviota alhaisempi.

Vuoden 2019 talousarvioon on budjetoitu kiinteistöt ja asuminen tulosalueen käyttöön kiinteän omaisuuden ostoon 5,4 milj. euroa. Määrärahasta maksetaan raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katualue- ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Määrärahaa tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuostokauppojen toteuttamiseksi. Kiinteän omaisuuden hankintamäärärasta on 28.10. mennessä käytetty kiinteän omaisuuden ostoihin noin 4,97 milj. euroa. Summalla on hankittu kaupungin omistukseen noin 118 hehtaaria maa-alueita. Vuonna 2019 vielä toteutuvia, jo päätettyjä tai sovittuja kauppoja on tulossa vielä noin 0,45 milj. euron arvosta. Mikäli kaikki sovitut ja päätetyt kaupat toteutetaan vuoden 2019 aikana, kiinteän omaisuuden ostoon on käytetty noin 5,42 milj. euroa.

Kivistön kirkon kortteleiden kaavamuutos nro 002336 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2019. Kaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti osana sopimuskorvausta vastaanotetaan 2 653 210 euron arvosta asuinrakennusten korttelialuetta. Sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden kirjaamiskäytännöstä johtuen sopimuskorvauksena saadut maa-alueet kirjataan investointiosan menoksi, jolloin kyseisille maa-alueille muodostuu myös tasearvo. Sopimuskorvauksina vastaanotettujen maa-alueiden vaatimilla määrärahoilla ei ole rahoitusvaikutusta kuntatekniikan keskuksen käyttötalouden tulokirjauksesta johtuen. Kiinteän omaisuuden hankinnan määrärahaa esitetään korotettavaksi 2,7 miljoonalla eurolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) lasketaan maanmyyntivoittojen määrärahaa 20 miljoonaa euroa.
b) korotetaan kiinteän osuuden hankintamäärärahaa 2,7 miljoonaa euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

7 § **Asemakaavamuutos 002333 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Mönkkösen kulma / TLA**

VD/9499/10.02.04.00/2016
TLA/RIK/TKO/MKU

Mönkkösen kulman asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Vantaan ratikan linjauksen vuoksi tontista siirtyy noin 90 m2:n kokoinen alue katutilaksi. Uusi tontti on kooltaan 2890 m2 ja se merkitään AKR-merkinnällä, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m^2 liiketiloille, yhteensä 2500 k-m^2. Asumisen kerrosala nousee 1975,9 k-m^2 ja liiketilojen vähenee 396 k-m^2. Uusi tonttitehokkuus on 0,87. Edelliset tehokkuudet olivat 0,35 (A3) ja 0,5 (KL). Rakennus on lamelliosan ja pistetalon yhdistelmä. Kerrosluvut ovat lamelliosassa III ja pistemäisessä osassa IVu1/2. Asukkaita kaavamuutos mahdollistaa noin 50. Pysäköintiä koskeva kaavamääräys mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteensä 30, joista 24 asukkaille, yhteensä 3 vieraille ja huollolle sekä 3 liiketiloille.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63104 sekä katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 630100 osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63104.

Alue sijaitsee Viertolassa Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Eteläpuolella aluetta rajaavat pientalotontit.

Kaavan hakijat
Elementtiasennusliike H. Touronen Oy ja yksityinen hakija.

Maanomistus
Kaavamuutosalueen tontin ja maarekisteritilat omistavat Elementtiasennusliike Touronen Oy sekä yksityinen maanomistaja.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja.
Työn alla olevan Yleiskaava 2020:n luonnoksessa, joka oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019, alue on merkitty AP:ksi (pientalovaltainen asuntoalue) sekä kestävän kasvun vyöhykkeeksi ja katukuvan kehitysalueeksi. Tikkurilantielle on merkitty liikenneyhteys ja raitiotien reitti.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Tontin käyttötarkoitusmerkinnäksi tulee AKR. Kaavamuutos sallii 2500 k-m^2 rakentamisen, josta asumiselle on 2350 k-m^2 ja liiketiloille 150 k-m^2. Tuleva tonttitehokkuus e = 0,87.

Rakennus on yhdistelmä kolmikerroksista, pitkää osaa ja risteyksen nelikerroksista, pistemäistä osaa. Ratkaisu mahdollistaa yhdistelmän pientaloa ja pienkerrostaloa tai rakennuksen voi toteuttaa kokonaan pienkerrostalona. Rakennukseen on määrätty pientalorakentamiselle tyypillisiä ratkaisuja, mm. harjakatto ja ripustetut sisäpihan parvekkeet, jotta se sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Risteysaluetta rajaava liiketila tuo muistuman Mönkkösen kulman roolista alueensa tunnettuna liikepaikkana.

Ratkaisu tiivistää aluetta entisestä. Vantaan ratikan suunnitteilla oleva reitti ohittaa tontin ja näin alueen muuta ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on perusteltua. Uusi rakennus kehittää Tikkurilantien katumaisemaa kaupunkimaisemmaksi. Rakennuksen massa on pitkä ja se suojaa piha-aluetta kadun aiheuttamalta melulta. Pysäköinti on järjestelty pihalle katoksiin, osa avoimille maantasopaikoille.

Edellytetty vihertehokkuusluku on 0,8. Tontti tulee rajata istutuksin eteläisten pientalotonttien yksityisyyden takaamiseksi. Liiketilan edusta tulee kivetä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 22 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2350 k-m^2, n. 50 asukkaalle. Työpaikkarakentamista kaavassa on 150 k-m^2 (liiketilaa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 63 Viertola / Mönkkösen kulma,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Elementtiasennus H. Touronen Oy ja yksityinen hakija maksavat muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002333 MÖNKKÖSEN KULMA

VIERTOLA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002333. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 63104 ja katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63104, kaupunginosassa 63, Viertola).

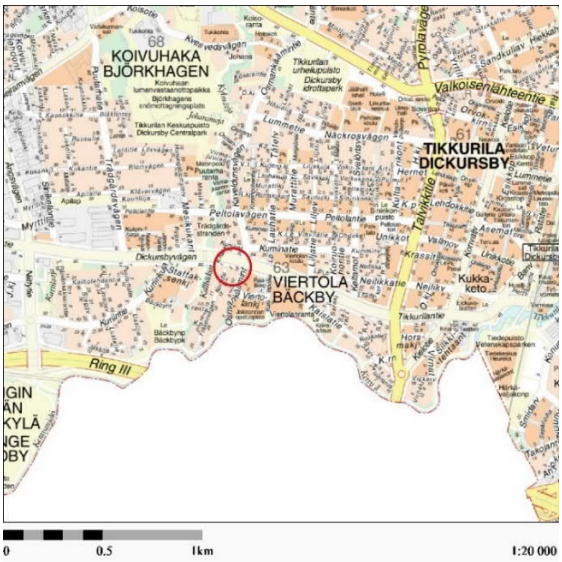
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Mönkkösen kulman asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kahdesta maarekisteritilasta ja yhdestä tontista muodostettava tontti muuttuu aikaisemmista A[3]- ja KL(AL)-merkinnöistä AKR-alueeksi; asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m^2 liiketiloille, yhteensä 2500 k-m^2. Asukkaita tämä mahdollistaa noin 50. Pysäköintipaikkoja tulee olla 24 asukkaille, 2 vieraille, 1 huollolle ja 3 liiketiloille. Rakennusoikeus kasvaa 920,15 k-m^2:sta 1579,9 k-m^2:ä (aikaisemmin A[3] 374,15 k-m^2 + KL(AL) 546 k-m^2). Asumisen kerrosala nousee 1975,85 k-m^2 ja liiketilojen rakennusoikeus vähenee 396 k-m^2. Vantaan ratikan linjauksen vuoksi 2981 m^2 -kokoisesta tontista siirtyy noin 90 m^2 -kokoinen alue katutilaksi, jolloin muodostettava tontti on kooltaan 2890,3 m^2. Uusi tonttitehokkuus on 2500k-m^2/2890m^2 = 0,87. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä Viertolan kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Etelässä kaavamuutosaluetta rajaavat pientalotontit. Kaavamuutosalue käsittää yhteensä kolme tonttia tai maarekisteritilaa, jotka yhdistetään yhdeksi tontiksi. Maa-alojen osoitteet ovat Tikkurilantie 76, Tikkurilantie 78 sekä Osmankäämintie 16.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen ja yrityksen jättämät kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002333.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukasilta yhteissuunnitteluineen ja maastokävely.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 26
4. Asemakaavan kuvaus 29
4.1 Kaavan rakenne 29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 29
4.3 Aluevaraukset 30
4.4 Kaavan vaikutukset 31
4.5 Ympäristön häiriötekijät 35
5. Asemakaavan toteutus 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet 35
7. Asemakaavan seurantalomake 37
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 39
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet 44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

9.1 Vesihuollon esisuunnitelma
9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tuloskortti
9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso. Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019
9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liiketalo Mönkkönen, Rakennushistoriaa ja suojeluperusteita asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan varten, 9.3.2018, Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola
- Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen A[3] ja KL(AL) käyttötarkoitukset asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AKR. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2. Rakennusoikeus on 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m2 liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuuteen 0,87, kun se aikaisemmin on 0,35 A3-alueella ja 0,5 KL(AL)-alueella. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa aikaisemmasta 920,15 k-m2:sta 1579,9 k-m2:iä. Uusi rakennusoikeus on yhteensä 2500 k-m2. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Uusi rakennus on pitkän lamelliosan ja pistemäisen kerrostalo-osan yhdistelmä. Lamelliosa on kolmikerroksinen ja risteyskohdan pistemäinen osa nelikerroksinen, jonka ullakolle saa rakentaa asuntoja puolet kerroksen pohjapinta-alasta. Osmankäämintien ja Tikkurilantien risteyksen liiketilat toistavat Mönkkösen kulman toimintaa liikepaikkana. Hanke tiivistää katutilaa ja luo julkisivua Tikkurilantielle, jolla tulevaisuudessa sijaitsee raideyhteys. Tontille ajo on Osmankäämintieltä ja pysäköinnit on järjestelty tontin eteläosaan maantasopaikoille, joista osa on katettu katoksilla, joissa on viherkatto.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen ja muodonannon määräyksissä on pyritty huomioimaan pienimittakaavainen ympäristö. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, tärinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojaamisesta on määrätty kaavassa. Istutuksilla on pyritty suojaamaan naapuritonttien yksityisyyttä. Tontilla toteutuu vihertehokkuus, eli vihreän ja läpäisevän pinnan suhde rakennettuun pintaan on hallittu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutostontti sijaitsee Viertolassa Tikkurilan kaupunginosan länsipuolella. Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen ja alue on osa Tikkurilan keskustarakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Nimensä Viertola on saanut lähellä sijainneesta Bäckby gårdista, jota on kutsuttu Viertolan kartanoksi.

Viertolan asutushistoria on vanhaa. Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Kyläkeskus on sijainnut nykyisen Jokirannan koulun alueella Keravanjoen rannalla. Myöhemmin Viertola on ollut Tikkurilan kylän viljelyaluetta. Myös alueen liikenneyhteydet ovat vanhoja, eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja alueen läpi etelästä pohjoiseen vanha kylätie Osmankäämintie. Alueella on sijainnut kolme historiallista tilaa, Johans, Klökars ja Mattas, joista jäljellä on Johansin tilan päärakennus ja Klökarsin luhtiaitta. Moderneja rakennusperintökohteita ovat Jokirannan koulu 1950-luvulta ja Tikkurilan uimahalli 1960-luvulta. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä on myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertola kehittyy parhaillaan. Sen itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueen omakotitaloja alettiin rakentaa 1950-luvulla, mutta erityisen vilkasta rakentaminen on ollut 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut.

Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa ja alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita.[1]

Rakeisuuskuva Koivuhaan, Viertolan ja Tikkurilan alueesta. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijoittuu Kylmäojan varren pienimittakaavaiseen asutusvyöhykkeeseen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Viertola on pääosin rakennettu ja alkuperäistä luonnonmaisemaa ei juuri ole jäljellä. Alueen laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pientalo-, kerrostalo-, toimisto- ja palvelu- sekä liiketilojen alueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Viertolan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Tikkurilantie. Vanha liikenneyhteys on myös kaavamuutostontin ohi mutkitteleva Osmankäämintie, vanha kylätie, joka kulkee Tikkurilasta kohti Simonkylää. Etelässä Viertola rajautuu Keravanjokeen, jonka rannat ovat viihtyisää ja puistoista virkistysympäristöä. Pohjoisreunassa virkistysmahdollisuuksia löytyy Kylmäojan varresta ja Tikkurilan urheilupuistosta.[1]

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Tontin kohdalla on savea 20-25 metriä, mikä edellyttää rakennuksen paalutusta. Läheisen Keravanjoen viereisen, puupaaluille perustetun, koulun kohdalla on suojeltu orsivesi, mutta se ei vaakuta tähän kaavatyöhön. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida kaavatyössä.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat hyvin tasaisia. Maaston korot tulevalla tontilla vaihtelevat +13,8 ja 14,3 metrin välillä. Tikkurilantien jalkakäytävä tontin vieressä on korkeudella +14,4-14,7. Kylmäojan varressa korot laskevat 11,1:een.

[1] Vantaa alueittain 2015

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2019 alussa 7 358 henkilöä. Väkiluku on kasvanut parin viime vuoden aikana liki tuhannella. Koko Tikkurilan suuralueen väkiluku oli 44 311.[2]

Asuminen

Kaavamuutostontti on osa korttelia, jossa on pientaloja sekä kaavamuutostontilla sijaitseva liikerakennus. Vyöhyke on osa Kylmäojan varren pienimittakaavaista pientalorakennetta. Osmankäämintien itäpuoli on tehokkaammin rakennettu. Lähialueelle sijoittuu pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Rakennukset ovat useilta eri vuosikymmeniltä ja alue on tyyliltään kerroksellinen.

Sosiaalinen ympäristö

Työikäisiä oli Viertolassa 1.1. 2019 55 % väestöstä ja eläkeikäisiä n. 20 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Perheväestön osuus oli 73 % ja keskimääräinen perhekoko 2,6 henkeä (Vantaa 2,8). Vieraskielisten osuus oli 11,4 % eli vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Työttömiä 2017 Viertolassa oli 4 %, mikä on hieman Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi (5 %).[3]

Palvelut ja työpaikat

Viertola sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan vieressä ja alueelle sijoittuu myös työpaikkoja. Yrittäjien osuus työllisistä on 7,0 % ja alueen työpaikkaomavaraisuus 44,9%. Vuonna 2016 Viertolassa oli noin 1300 työpaikkaa, joista viidennes terveys- ja sosiaalipalveluissa ja toinen viidennes julkisen hallinnon toimialalla. Viertolassa on useita päiväkoteja, Viertolan ja Peltolan koulut sekä palveluita vammaisille, lapsille ja vanhuksille. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Tikkurilan ja Viertolan rajalta sekä Tikkurilasta. Tikkurilan urheilupuisto on Vantaan suurin liikuntakeskittymä.[1,3] Kaavamuutostontilla Mönkkösen kulmassa on viimeksi sijainnut Mönkkösen putkiliike ja parturi-kampaamo.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Viertolan asuinaluetta, jota rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie, Talvikkitie ja Keravanjoki sekä Kylmäoja. Kylmäojan reuna on herkkää pientalorakennetta, muu Viertola tätä monipuolisempaa pientalojen, kytkettyjen pientalojen, pienkerrostalojen ja kerrostalojen aluetta. Suuret koulu- ja urheilupuistoalueet täplittävät kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteessa on pieniä puistotaskuja, jotka tuovat vehreyttä asutuksen lomaan. Tikkurilantie kulkee alueen eteläosan läpi itä-länsisuunnassa. Talvikkitien ja Tikkurilantien varret ovat ympäristöään tehokkaammin rakennettuja. Myös Peltolantien varsi näyttäytyy ympäristöään tiiviimpänä.

Kaupunkikuva

Viertola on vehreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Kaupunkirakenteen tiiveys ja korkeudet kasvavat kohti Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, kerroksia on yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja ympäristöjä, joiden

[2] https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/146373_Vantaan_vaestokartta_2019.pdf

[3] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

varrelle on rakennettu kerrostaloja, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Rakennusten verhoilumateriaalina on usein tiili. Puurakennuksia ja rapattuja rakennuksia on jonkin verran. Uudempana ilmiönä rakenteessa ovat luhtikerrostalot, joissa erillisiä asuntoja on rakennettu kahteen kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutostontilla sijaitseva Mönkkösen liiketalo on Vantaan kaupunginmuseon arvioinneissa saanut luokituksen R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus edustaa kyläkauppakulttuuria ja sen ajallinen kerrostuneisuus tekee siitä omalaatuisen. Rakennuksella on myös harvinaisuusarvoa 1930-luvun liikerakennuksena. Suurella määrällä ihmisiä katsotaan olevan suhde rakennukseen, joten sen historiallisen todistusvoimaisuuden merkitys on huomattava. Rakennus on toiminut ja toimii paikallisena maamerkkinä. Yhdessä ohi kulkevan Suuren Rantatien (Kuninkaantien) sekä jo keskiaikaisen reitin, Osmankäämintien, kanssa rakennus on identiteettitekijä ympäristössään ja sen informaatioarvo lähihistorian kertojana on suuri.[4]

Mönkkösen kulman liiketalo Tikkurilantien varrella.

Kaavamuutostontin ohitse kulkee Suuren Rantatien linjaus. Museoviraston mukaan Suuri Rantatie on Suomen tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä Hämeen Härkätien ohella. Se on rakennettu yhdistämään Turkua ja Viipuria ja kehittynyt jo 1300-luvulla Suomen rannikkoa seuraavan merireitin rinnalle. Vantaan läpi kulkiessaan tie ohittaa keskiaikaisen kirkon Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Tien linjaus onkin muodostunut kylästä ja kirkolta toiselle kulkevaksi.[3]

1700-luvulla Suuri Rantatie oli merkittävä osa Tukholman, Baltian ja Venäjän välistä postireittiä ja Pohjoismaiden merkittävin maantieyhteys. Tien merkitys väheni 1800-luvulla, jolloin mm. rautatie tarjosi vaihtoehdon kulkemiselle. Suuri osa Etelä-Suomen rannikkoaluetta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä.[5]

”Suuren Rantatien eli Kuninkaantien linjaus on pääosin säilynyt Vantaalla hyvin ja tie halkaisee koko kaupungin. Suuri Rantatie on säilynyt Vantaalla eri tavoin eri paikoissa ja sen luonne vaihtelee paikasta toiseen. Tiestä on kaupungissa säilynyt eri aikaisia rinnakkaisia linjauksia.”[6]

Vantaan halki kulkiessa Suuri Rantatie ohittaa Helsingin pitäjän kirkonkylässä sijaitsevan keskiaikaisen Pyhän Laurin kirkon ja jatkaa sitten Kuriiritien ja Kuriirikuja kautta kohti kaavamuutosaluetta ja nykyistä Tikkurilantietä. Tien Kehä III:n pohjoispuolinen linjaus Tikkurilantiellä ja siten kaavamuu-

[4] Liiketalo Mönkkönen, Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola, 9.3.2018

[5] Museovirasto, www.rky.fi

[6] Vantaan kaupunginmuseo, Andreas Koivisto, otteita sähköpostista 8.5.2018 (Suuri Rantatie ja 002377)

tostontin ohi kulkeva osuus ei ole Museoviraston merkinnöissä RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö -kohde), mutta Vantaan kaupunginmuseon inventoinnissa tälläkin osuudella on arvoa (R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä). Se on myös merkitty Vantaan yleiskaavaan. [7]

Osmankäämintie kaavamuutostontin itäpuolella on todennäköisesti jo keskiaikainen kylätie, joka on johtanut Dickursbyn kylästä pohjoiseen Simonsbölen kylän suuntaan. Tie on mutkainen ja erottuu uudemmista, suorista kaduista erityisesti tästä syystä. Se on Vantaan kaupunginmuseon inventoinneissa arvioitu luokkaan R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Kuva: Suuri Rantatie (Tikkurilantie) ja Osmankäämintie Senaatin kartassa vuodelta 1872. Kaavamuutosalue on ympyröity sinisellä.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta Tikkurilan keskuspuiston pohjoisosasta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tikkurilantie on pääkatu, Osmankäämintie paikallinen kokoojakatu. Alueelta on sujuvat yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle sekä Tikkurilan ydinkeskustaan.

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantietä pitkin kulkee usea bussilinja. Kaavamuutosalueen ohittavat bussit 311A, 562, 562N, 571, 575, 576 ja 611.

Kaavamuutosalueen kohdalla Tikkurilantien vuorokauden ajoneuvomäärä on 8880 ajoneuvoa. Ennusteissa liikenteen on arvioitu kasvavan 13 750 vuoteen 2040 mennessä.

Tikkurilantien molemmin puolin kulkevat jalkakäytävät ja pyörätiet. Tikkurilantien pohjoispuolella kulkee pääpyörätie, eteläpuolella paikallinen pyörätie. Tulevaisuuden suunnitelmissa Tikkurilantie on osa Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkostoa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu vesijohto DN150. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN110 vesijohto. Kortetiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu DN110 vesijohto.

[7] vampatti.vantaa.fi, kaupungin sisäinen karttasovellus

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu jätevesiviemäri DN500. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Kortetiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1960 rakennettu DN500 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Tikkurilantiellä on vuonna 1984 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Osmankäämintiellä on vuonna 2018 rakennettu DN315 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreitä pitkin alueen itäpuolella olevaan Kylmäojaan sekä Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Putket kulkevat Tikkurilantien pohjoispuolella katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Tikkurilantien ja eteläisen Osmankäämintien varrella. Pienjänniteverkko kulkee Osmankäämintiellä sekä Kortetiellä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei sää ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.[8]

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).[9]

ELY-keskuksen opas ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos

[8] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

[9] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.[10]

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelu päivällä (7-22, tilanne 2016) on kaavamuutosalueella vyöhykkeillä 50-55 dB (vihreä), 55-60 dB (keltainen) ja 60-65 dB (oranssi). Korkein melutaso on Tikkurilantien varressa. Tiemelu yöllä (22-7, tilanne 2016) on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Näillä arvoilla kaupungin oman ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” -ohjeen mukaan nämä melutasot edellyttävät rakennuksen ja pihan meluntorjuntaa. Pihan melua tulee vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen asemointi tontilla.

Kuva: Tiemelu 2016, päivä 7-22, kaupungin oma Vampatti-karttapalvelu.

Vantaan kaupungin oma ohje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” -ohje määrittelee vaatimukset meluntorjunnalle meluvyöhykkeiden mukaisesti. Se on edellä kuvattua valtioneuvoston päätöstä ja ympäristöministeriön asetusta tiukempi ja määrittelee kohteessa tarvittavaa melunsuojausta. Katu- ja raideliikennemelua suojaamaan tarvitaan asuintiloissa äänitasoero ΔL 30, kun melun keskiäänitaso on LAeq 55…59,9 dB, ja ΔL 35, kun LAeq on 60…64,9 dB.[11]

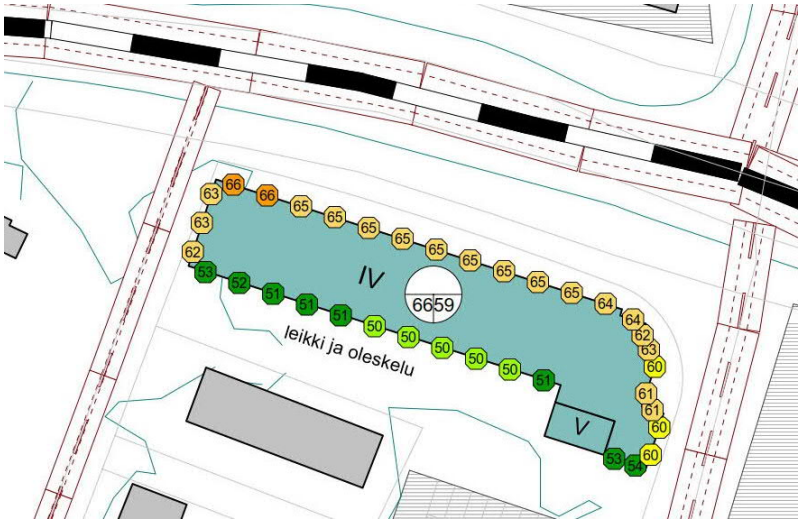
Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on tätä kohdetta varten tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n selvityksessä. Meluntorjunnan tarpeet tarkentuivat yllä lueteltujen päätöksen, asetuksen ja kaupungin ohjeen sekä tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnukset tehtiin nykytilanteen sekä mitoittavaksi osoittautuneen ennustevuoden 2040 liikennemäärien mukaan. Meluselvityksen mukaan pihan melutaso on yöllä suurimmillaan 45 dB eli yöajan melutasovaade saavutetaan. Rakennuksen julkisivuilla suurimmat keskiäänitasot tulevaisuuden ennustetasossa ovat päivällä, 66 dB. Suurimmassa osassa massaa päivän keskiäänitasot ovat kuitenkin 64-65 dB (pääosa pohjoisjulkisivusta) ja rakennuksen päädyissä 63 dB tai sen alle. Pihanpuolen melutaso on 50-54 dB.[12] 65 dB ylittävällä osalla mahdolliset asunnot tulee avata myös hiljaisempaan suuntaan.

Julkisivujen meluntorjunta määrittyy kaupungin ohjeen mukaan. Pohjoisjulkisivun äänitasoeron ΔL tulee olla 35 dB, muiden julkisivujen 30 dB. Parvekkeiden melunsuojaus määräytyy yöajan melukarttojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Jos parvekkeeseen kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin. Parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Tikkurilantien melutilanne on haastava. Kaupunkisuunnittelu ei suosittele parvekkeiden avaamista Tikkurilantien suuntaan. Mikäli näin kuitenkin tehdään, tulee parvekkeet osin kiinteästi lasittaa.

[10] Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

[11] Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

[12] Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Helimäki Akustikot Oy



Kuva: Katu- ja raitioliikennemelu uudella maankäytöllä, päivä 7-22, liikennemäärät ennustetilanteessa 2040. Pienissä ympyröissä on julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä. Suuressa ympyrässä on suurin koko rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso päivällä sekä yöllä. Ote: Meluselvitys, Helimäki Akustikot Oy.

Tärinä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella Tikkurilantien varressa. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa[13]. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Kaavamuutosaluetta lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (No_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärät vastaavat tarpeeksi hyvin Mönkkösen kulman olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 76-78:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 8880 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus oli 7%, eli siten Tikkurilantie 76-78:n kohdalla 616 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m^3 tuntiraja-arvoa 200 µg/m3 eikä vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m^3 vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo 40 µg/m^3 ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo 50 µg/m^3 ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

[13] Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

Ulkoilman pienhiukkaset (PM2,5) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo 10 µg/m^3 ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon 25 µg/m^3 ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista. [14]

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuvyöhykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetäisyyksineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella. Vastapäisen asuinkorttelin kanssa Tikkurilantielle ei synny katukuilua, joka pahentaisi ilmanlaatua. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu. [15]

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu yhdestä tontista ja kahdesta maarekisteritilasta. Tontin ja maarekisteritilat omistaa yksityinen taho (maarekisteritilat) sekä yritys (tontti). Maarekisteritilojen pinta-alat on tarkistettu ja eroavat kaupungin selainpohjaisen Vampatti-palvelun pinta-alatiedoista. Seuraavalla sivulla ovat tarkistetut tiedot.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-104-11	kaavamuutoksen hakija A	0,1069
92-421-6-157	kaavamuutoksen hakija B	0,0911
92-421-6-351	kaavamuutoksen hakija B	0,1001
Yhteensä		0,2981

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5.

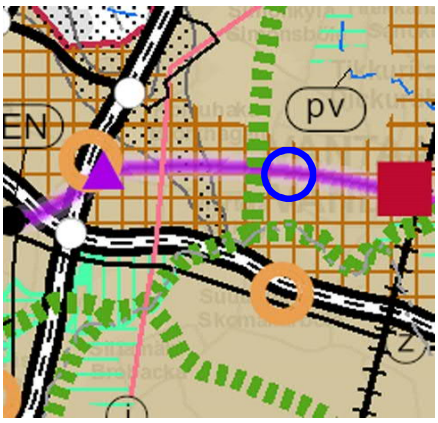
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

[14] Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

[15] Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

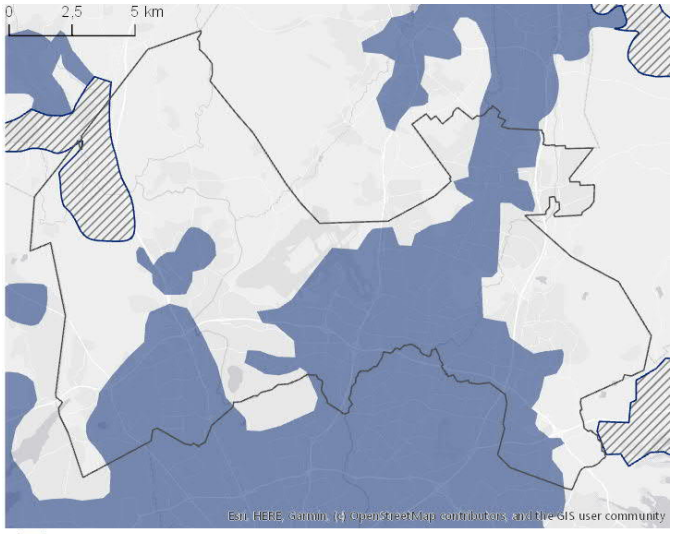
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



MAL ensisijainen vyöhyke
MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

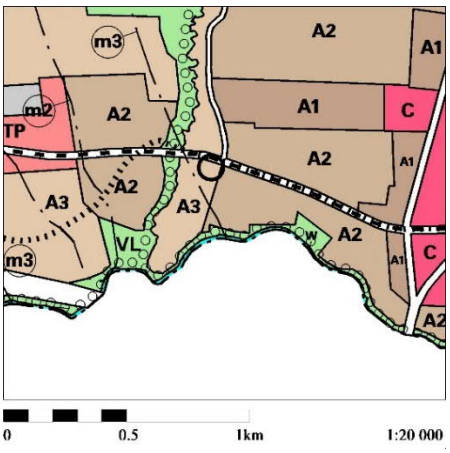
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050.

Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön

vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

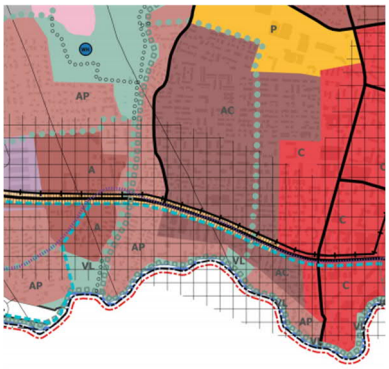
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2007 kaavamuutosalue on pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat sallitaan. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kylmäojan länsipuoli on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeen m3 ulkopuolella.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

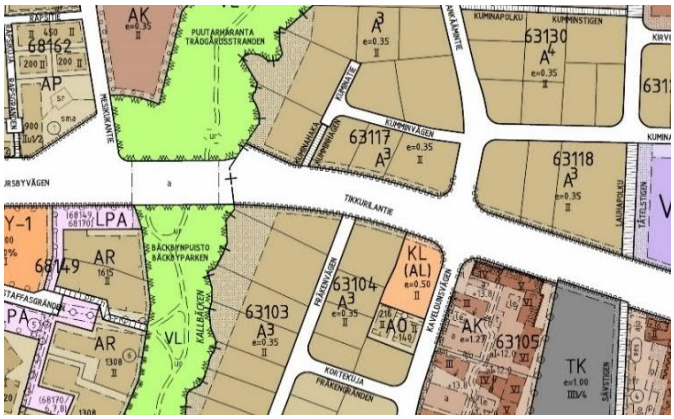
Vantaan uusi yleiskaava 2020



Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 alettiin laatia vuonna 2017 ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Sen tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkuvaan kasvuun. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, ”seudullinen joukkoliikennekaupunki”, on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Yleiskaavatyö on luonnosvaiheessa ja kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtäville 18.2.-29.3.2019. Luonnoskartassa Tikkurilantien raitiotieyhteyttä seuraa kestävän kasvun rasteroitu vyöhyke sekä katukuvan kehitysalue. Tikkurilantiellä ja osalla Osmankäämintietä on liikenneyhteysmerkintä, kadut palvelevat paikallista liikennettä. Kylmäojan varsi on pientaloaluetta ja sen rantoja seuraa virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti sekä ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luontoarvojen säilymistä. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 630100. Se kattaa suuren osan Viertolaa ja on vuodelta 1974. Kaavassa kaavamuutosalueen Osmankäämintienvarren maarekisteritilat on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL(AL)) ja Tikkurilantie 78 asuntorakennusten korttelialueeksi (A^3). Asuntorakentamisen merkintä mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen. Kerrosluku on kaksi. Liikerakennustiloilla rakennustehokkuus on 0,5, asuinrakennustontilla 0,35. Rakennusoikeus on siten 0,5*1912m2=956 k-m^2 (KL(AL)) ja 0,35*1069=374,15 k-m^2. Yhteensä rakennusoikeus kaavamuutosalueella voimassa olevassa kaavassa on siten 1330,15 k-m^2.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

Vantaan ratikka

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3) -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja Vantaan ratikan yleissuunnitelma.

Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat työn alla (syksy 2019). Kartassa näkyy yksi vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Tulevaisuuden Vantaan ratikan raideyhteys kulkee Tikkurilantietä pitkin. Se ohittaa Mönkkösen kulman suoralla osuudella, omilla kaistoillaan. Lähin pysäkki on alustavasti suunniteltu Viertolan

koulun kohdalle. Tikkurilantiellä katualueen poikkileikkaus raitiotiepysäkin kohdalla on 32 metriä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.[16]

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomina maarekisterikiinteistöt 92-421-6-157 ja -351 ovat rakennuskiellossa. Jotta ne olisivat rakentamiskelpoisia tontteja, tulee ne lohkomistoimituksella lohkoa tonteiksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

Purkuhakemus

Osmankäämintie 18:n Mönkkösen kulman liiketalon purkulupa on myönnetty 21.8.2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen ja yrityksen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002333 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja -vuokraajat
- Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.
- Muut, esim. tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet 12.2.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 22 kappaletta.

[16] Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunan sähköverkkoja ja Fingridin voimajohtoja ei sijaitse kaava-alueella. Gasumilla ei ollut huomautettavaa asiaan.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitelmaakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Siirtotapauksissa tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti (20.7.2018). HSY:n aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu valmiiksi ja sen toimintavarmuus ja suojaaminen tulee huomioida kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Osmankäämintie 18:ssa sijaitseva rakennus on huomioitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnissa 2002 ja saanut luokitustunnuksen A2 (potentiaalinen suojelukohde), tämä tarkoittaa, että kohteen arvojen selvittäminen vaatii tarkemman inventoinnin. Kaupunginmuseo onkin tutkinut kohdetta kaavaprosessia varten. Työn perusteella se sai luokituksen R2, ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä”. Laaditun selvityksen mukaan liikerakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja se edustaa maalaiskunnan vanhaa kyläkauppakulttuuria. Se on ajallisesti kerrostunut ja alkuperäisarvoja on tallella. Rakennus sijaitsee kahden vanhan tielinjauksen, Suuren Rantatien ja Osmankäämintien risteyksessä. Suuri Rantatie on tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä, Osmankäämintie todennäköisesti keskiaikainen kylätie Dickurbystä Simonsböleen. Rakennuksen arvot yhdessä sen ympäristöarvojen kanssa tekevät kohteesta niin merkittävän, että kaupunginmuseo esittää sen suojelua. Liikerakennus on identiteettitekijä ympäristössään ja sen merkitys korostuu ympäristön muuttuessa.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Palautteissa korostuivat seuraavat sisällöt: Kerrostalorakennuksen rakentaminen yleiskaavan pientaloalueelle; yksityisyys, lähitalojen arvo ja viihtyisyys, palvelut, häiriöt ympäristöön, pysäköintikysymykset, joukkoliikenteen järjestelyt ja yksityisautoliikenne sekä yhteissuunnittelun järjestäminen. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

<u>Sopiva rakenne alueelle</u>

Yksityisissä palautteissa oltiin huolissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä kerrostalorakennuksen sijoittamisesta yleiskaavan pientaloalueelle. Säilyykö alue pientaloalueena? Kerrostalon rakentamisen koettiin aiheuttavan merkittävää haittaa asumisen laadulle ja kiinteistön arvolle. Sen sijaan pientalojen tai matalan luhtitalon tai pienkerrostalon (2-3 kerrosta) rakentaminen tai nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen olisi sopivaa. Yhdessä palautteessa alueen kehittyminen taas nähtiin hyväksi alueelle ja sen asukkaille.

Muutaman palautteen mukaan asemakaavamuutos 002136 kunnioittaa pientaloalueen rakennuskulttuuria ja hengittää Osmankäämintien suuntaan. Osmankäämintien puoleiset rakennukset ovat kolmikerroksisia. Kadut ovat pienimittakaavaisia ja vehreitä. Tätä muutosta tulisi noudattaa. K2-suunnitelma ei toteudu kaupunkimaisena, kun ympäristö on pientaloja.

Mielipiteissä siteerattiin maankäyttö- ja rakennuslakia, MRL 42 § ” Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”, MRL 54 § ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”, lisäksi mainittiin, että maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja kaavalla aiheutetusta haitasta on maksettava korvaus.

Yksityisyys, viihtyisyys ja arvon aleneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut rakennusvaihtoehto alentaa naapurikiinteistöjen arvoa. Sen rakentaminen haittaa asumista, sillä asunnoista on katseyhteys naapurikiinteistöjen pihalle ja sisätiloihin. Naapurikiinteistöt menettävät yksityisyytensä, kun korkean kerrostalon ikkunat osoittavat pihalle. Mikäli kaupunki laskuttaa kaavamuutosalueen arvonnoususta, tulisi sen hyvittää naapurikiinteistölle rahaa arvonlaskusta. Miten kaupunki korvaa arvonalenemisen? Miten kaavamuutoksesta voi valittaa?

Palvelut

On tärkeää suunnitella kivijalkaan liiketiloja, esimerkiksi pienet tilat ravintola- ja kampaamotoimintaan ovat tarpeen. Tämä takaisi alueen lähipalveluita. Tikkurilantien pitäminen matalana tukee varhaiskasvatus- ja päiväkotitoimintaa, kun reitti on turvallinen.

Ympäristöhäiriöt, rakentamisajan häiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole valitettu melusta. Kerrostalon rakentaminen tulee aiheuttamaan ongelmia kotona työskentelevien työoloihin meluna ja tärinänä. Työmaa aiheuttaa häiriöitä ja vaikuttaa ahtaaseen liikenteeseen.

Pysäköinti

Alueella on pysäköintiongelma, paikkoja on liian vähän. Uusien kerrostalojen rakennuttua lähialueen kadut ovat muuttuneet paikoitusalueiksi. Näin on mm. Kuminatiellä, Kortetiellä ja Kortekujalla. Uusi rakentaminen pahentaisi tilannetta. Kadut ovat alimitoitettuja. Toisaalta pysäköintihaasteen ratkaisuesimerkkinä ehdotettiin Viertolankujan, Kortetien ja Kortekujan ja Osmankäämintien leventämistä, jotta pysäköintipaikkojen puute helpottuisi.

Liikenne

Milloin raitiovaunureitti rakennetaan Tikkurilantielle? Yhteys laskee kiinteistön arvo, sillä se tuottaa melua. Onko yhteyteen suunniteltu meluaitoja? Raideyhteys aiheuttaa tärinäongelmia, mutta liikenneäänet eivät edellytä 4-5 kerroksen korkeutta. Runkoyhteys voidaan rakentaa sellaisenaan, taajamatoiminnot pitävät liikennemäärät ja nopeudet sopivina pientaloalueelle. Liikennemäärien kasvu ei tuota ongelmaa, sillä yksityisautoilijat etsivät vaihtoehtoiset reitit, mikäli väylät eivät vedä. Liikenne voidaan hoitaa linja-autoilla kuten nyt. Joukkoliikenneyhteyksien toivottiin olevan kattavia, jotta liikkuminen olisi sujuvaa. Toimiva joukkoliikenne vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta. Hyvä pyöräilyreitti Tikkurilan ja Aviapoliksen välille tulisi tarjota.

Yhteissuunnittelu

Kahdeksassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua, sillä muutoksilla on vaikutuksia asuinympäristöönsä.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatien opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoittautui 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Alle on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Mönkkösen kulman asemakaavan muutokseen.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiellä kovia iltaisin, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoa)

Toiveita ja kehitysideoita: Lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uudet päiväkodit ja koulut, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:
Hyvää liiketilat
Toive: Kampaamo, kahvila, ravintola
Kerroksia vähemmän, 2-3 kerrosta
3-4 kerrosta
Myös isot käy / tilaisuuden nuorin osallistuja
Otettava huomioon: istutukset, ei kulkua naapuritonteille, näkösuojaa
Istutuksia tai aita naapuritonttien rajalle
Alkuperäinen suunnitelma toimistotalo, nyt ei ole näkynyt. Tämä suunnitelma on ollut Mönkkösen putkiliike, josta aikeesta on sittemmin luovuttu, tontti ei soveltunut käyttötarkoitukseen parhaalla tavalla.
Kysymys: onko kaikki taloudellisen hyödyn perässä? Vastaus: Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille, ei näin pienille kohteille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.
Palveluiden tulo riippuu asukasmääristä.

Yleisiä kommentteja
Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen
Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?
Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?
Liikenne / Kulku mietityttää
Pysäköinti
Muutos ok
Vanhukset huomioitava
Historia tutuksi
Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa
Palvelut vaativat asukkaita
Viihtyvyys

Vastineet OAS-vaiheen mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin sisältöihin

Sopiva rakenne alueelle, yksityisyys, viihtyisyys

Kaavamuutoksen ratkaisusta on pyritty muodostamaan kaupunkimainen, mitä pidettiin hyvänä lähiympäristön piirteenä asukasillassa. Liiketilojen sijoittaminen katutasoon säilyttää mahdollisuuden palveluiden sijoittumiselle kaavamuutosalueelle ja elävöittää Tikkurilantien katumaisemaa.

Kaavaehdotuksessa mahdollinen kerrosluku on III ja IVu1/2. Asukkaiden palaute neli- ja viisikerroksisen kerrostalon sopimattomuudesta alueelle on otettu huomioon vähentämällä kerros kaavaehdotuksen versiossa. Samalla on huomioitu Tikkurilantien kehittyminen raideyhteytenä ja mahdollistettu hieman viereistä pientalomittakaavaa tehokkaampi rakenne. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen on huomioitu ja tontin rajoille on määrätty istutettavat alueet ja sen lisäksi istutettavia puita, jotka lisäävät yksityisyyttä luomalla etäisyyttä ja estämällä suoria näköyhteyksiä naapuritonteille.

Voimassa olevassa asemakaavassa (630100, SM 22.3.1974) alue on merkitty A3-merkinnällä, joka on ”asuntorakennusten korttelialue”. Se mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen kaksikerroksisina. Mönkkösen kulma on merkitty AL(KL)-merkinnällä, joka on ”liikerakennusten korttelialue” -merkintä. Tässäkin kerrosluku on II. Uudessa kaavassa mahdollistetaan kerrostalo-, rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten sekä liiketilojen rakentaminen vanhan kaavan tapaan, mutta kerrosluku kasvaa.

Yleiskaavan A3-merkintä mahdollistaa toissijaisesti myös muun kuin pientalorakenteen, mikäli valinta on perusteltavissa. Kaavamuutosratkaisussa pienkerrostalorakennuksen mahdollistaminen pientaloalueelle johtuu Tikkurilantien vyöhykkeen tiivistymisestä raideyhteyden seurauksena. Myös liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa, kaavaratkaisun yhtenäinen rakennusmassa suojaa pihapuolta melulta. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus on vain kerroksen, ja risteyksessä kaksi, naapuruston pientalorakennetta korkeampi. Se yhdistää itäpuolisen korttelin kerrostalorakenteen ja Kylmäojan varren pientalorakenteen niiden puolivälistä olevalla korkeusmaailmalla.

Kerrostalorakentamisen alueita ja paikkoja etsitään myös muualta Vantaalla. Usea hanke lähtee liikkeelle yksityisten hakijoiden toimesta. Kaupunki tiivistyy ja asumiselle on suuri kysyntä muuttoliikkeen myötä. Tikkurila on kaupungin hallinnollinen keskusta ja yksi kaupunkimaisista alueista Vantaalla. Se kehittyy ja tiivistyy tulevien vuosien aikana niin asumisen kuin työpaikkarakentamisen myötä, mikä vaikuttaa koko suuralueen rakentumiseen nykyistä tiiviimmäksi. Samalla huolehditaan riittävistä virkistysympäristöistä ja niiden laadusta.

Kiinteistöjen arvo

Naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Kaavaehdotuksessa päädyttiin 3-4u1/2 -kerroksiseen ratkaisuun, jossa korkein osa sijoitettiin risteyksen viereen. Tämä on hakemuksessa ehdotettua ratkaisua matalampi ja vähemmän tehokas. Naapuritonttien yksityisyys pyrittiin ottamaan huomioon lisäksi istutuksia määräämällä.

Tikkurilantielle suunnitellaan raideyhteyttä, joka liikennöisi 2030-luvulla. Kun uusia, nopeita raitiotieyhteyksiä kuten tämä Tikkurilantiellä mahdollisesti kulkeva, on muualla rakennettu, on todettu, että asuntojen arvo on pysäkkien lähialueilla noussut:

”Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahanarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksin halukkuutta/valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen.”[17]

Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin, eikä automaattisesti maksa korvauksia mahdollisessa arvonalenemistapauksessa. Kaavan voimaantulon jälkeen tuomioistuin voi ratkaista, koituuko tilanteesta vahingonkorvausvelvollisuuden

[17] Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 11/2015)

laukaisevaa arvonalenemista. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee.

Palvelut

Palautteen mukaisesti Mönkkösen kulman kaavamuutosalueelle ollaan sijoittamassa liiketilaa myös uuteen kaavamuutokseen. Risteyskohdan ensimmäinen kerros on tälle toiminnalle sopiva paikka. Liiketilat mahdollistavat muutaman yrityksen sijoittumisen kaavamuutosalueelle. Se elävöittää Tikkurilantien vartta ja takaa sen, että pieniä palveluita sijaitsee alueella.

Kaavamuutoshakemuksessa ehdotetussa rakennusratkaisussa hyvänä pidettiin liiketilojen sijoittumista. Toiveena oli kampaamo, ravintola ja kahvila. Vaikka kaavamuutoksessa liiketilatontti muutetaan asuinkäyttöön, säilyy käytännössä nykyisenkaltainen rakenne alueella: Mönkkösen kulman liiketilatoiminto säilyy edelleen uusissa liiketilaneliöissä. Tiivistyvä Tikkurila ja sen uudet asukkaat tukevat yritystoimintaa, kun mahdollista kysyntää on tulevaisuudessa enemmän.

Varttuneiden ikäpolven huomioiminen nousi esiin asukasillassa. Kaavamuutos mahdollistaa esteettömien, parvekkeellisten asuntojen rakentamisen. Liiketilat tuovat palvelut lähelle asuinalueen potentiaalisia asiakkaita.

Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.

Ympäristöhäiriöt / rakentamisen aikaiset häiriöt

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole naapureiden mukaan valitettu melusta. Koettu melu eroaa meluselvitysten yhteydessä tarkastelluista meluarvoista. Tikkurilantien varressa korttelialueiden reunalla on melualueet 55-60 dB ja 60-65 dB (7-22, 2016), jotka ulottuvat ensimmäisille Tikkurilantien varren tonteille ja osalle niiden takaisia tontteja. Melu saadaan hyvin eristettyä sisätiloista. Ulkotilojen melun ohjearvot ylittyvät: Ulko-oleskelualueiden melutaso saa olla korkeintaan 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Kaavamuutostontin melutaso yöllä (22-7, 2016) on 50-55 dB ja 55-60 dB, eli ohjearvot ylittyvät. Uusi rakentaminen on mahdollista sijoittaa siten, että Mönkkösen kulman kaavamuutosalueen tontti ja sen lähimpien eteläpuolisten tonttien ulkoalueet ovat suojassa melulta niin päivällä kuin yöllä. Ratkaisu siis parhaimmillaan parantaa melutilannetta kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä.

Rakentamisvaiheessa syntyy mahdollisesti melua ja tärinää, jotka ovat tilapäisiä haittoja. Rakennuksen aikaisia vaikutuksia valvotaan ja niihin liittyy ilmoitusvelvollisuuksia ja haettavia lupia. Vantaalla työskenneltäessä tarvitaan esimerkiksi tilapäinen liikennejärjestelylupa. Häiritsevästä toiminnasta tulee tehdä ilmoitus ympäristökeskukselle. Työmaataulu tontilla kertoo oleelliset tiedot rakennustyömaahan liittyen.

Pysäköinti

Osa lähialueen kaduille pysäköidyistä autoista on todennäköisesti johtunut Osmankäämintien ja Viertolankujan rakentamisesta, kun kadunvarsipaikkoja on ollut poissa käytöstä. Tilanne muuttunee, kun rakennushanke on valmis. Naapurikaduilla pysäköinnin rajoittaminen esimerkiksi muutamaan tuntiin, mutta yöllä sallituksi on mahdollista. Uuden, mahdollisen rakennushankkeen myötä työnaikainen pysäköintihaaste toistuu, mutta on väliaikaista.

Kaavamuutosalueen autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu samantyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Liikenne

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Raideyhteys kulkee Tikkurilantie Mönkkösen kulman editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on noin 32 metriä, leveys vaihtelee esimerkiksi risteys- ja pysäkkikohdissa. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulkumuoto. Se mahdollistaa kestävän kulkumuodon valitsemisen ja parhaimmillaan vähentää yksityisautoilun tarvetta ja autonomistusta. Raitiotien rakentamisesta ei ole päätöstä. Se on mahdollista aikaisintaan vuodesta 2025, jolloin se olisi käytössä 2030-luvun alussa.

Raitiotie ei aiheuta suurta melua suorilla osuuksilla kuten Tikkurilantiellä. Vantaan raitiotien yleissuunnitelmassa tarkastellaan raitiotien aiheuttamaa melutason nousua sekä raitiotieliikenteen tärinävaikutuksia. Suunnitelma valmistuu 2019.

On arvioitu, että raideyhteys nostaa kiinteistöjen arvoja. ”Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahanarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksin halukkuutta/ valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen.”[18]

Tikkurilantien katutilan linjausta tarkistetaan joissakin kohdissa reittiä, jotta tila riittäisi liikenteen tulevaisuuden tarpeita varten. Näin myös Mönkkösen kulman kohdalla.

Kuva: Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat työn alla. Kartassa näkyy vaihtoehto, joka valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi 12.11.2018 (KH). Tikkurilantiellä raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiellä Mönkkösen kulman kohdalla raiteiden kanssa on alustavasti 32 metriä. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Ajoneuvoliikenne

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 Tikkurilantiellä on 13 750. Tämä tarkoittaa noin 4870 ajoneuvon kasvua vuodesta 2016. Kaavamuutos ei kasvata liikennemääriä merkittävästi, eikä heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Liikennemäärissä asuminen lisää liikennettä muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä. Kulku tontille järjestetään Osmankäämintieltä. Kortetielle kaavamuutosalueelta ei ole ajoneuvoyhteyttä lukuunottamatta pelastustietä poikkeustapauksissa.

[18] Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Hki, ksv 11/2015)

Tikkurilantie on Vantaan pääkatuja, joka myös profiililtaan vastaa katuluokkaansa. Suoralla leveällä kadulla nopeudet saattavat alkaa nousta, kun liikennemäärät iltaisin vähentyvät. Nopeusrajoitus on kuitenkin 40 km/h, jonka valvomisesta vastaa poliisi.

Pyöräily

Mielipiteissä toivottu Tikkurilan ja Aviapoliksen välinen pyöräily-yhteys on osa Vantaan lähitulevaisuuden laatukäytäväverkkoa. Tavoitevuosi on 2025. Tällä yhteysvälillä kehitystarve on erityisesti liikenteen erottelussa. Tikkurilan ja Aviapoliksen välillä on tälläkin hetkellä muutama eri reittiä kulkeva pyörätieyhteys.

Historialliset arvot

Alueen historialliset arvot liittyvät erityisesti Mönkkösen kulman rakennukseen sekä liikenneyhteyksiin. Vantaan kaupunginmuseo arvioi Mönkkösen liikerakennuksen merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristö-tietokannassa kohteen luokitus on R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus arvioitiin tätä kaavatyötä varten. Suuri Rantatie ja Osmankäämintie ovat historiallisia tielinjauksia, jotka kulkevat kaavamuutosalueen ohi. Uudessa kaavassa Mönkkösen kulman kohta liikepaikkana säilyy ja risteys kehittyy lähipalvelupisteenä.

Yhteissuunnittelu

Useassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua kaavamuutosalueesta, minkä seurauksena 17.4.2018 järjestettiin asukasilta maastokävelyineen. Tilaisuuteen osallistui 16 henkilöä ja yhteissuunnitteluosuudessa ja keskusteluissa saatu palaute on kirjattu oman otsikkonsa alle sekä huomioitu yllä olevissa vastineissa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on ”rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: ”Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.”[19]

[19] Valtuustokauden 2018-2021 strategia

MAL-tavoitteet:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem2. MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.[20]

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)
Tavoitetiloja, mm.:
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.”[21]

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
  Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.[22]

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.

[20] Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

[21] Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

[22] Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.[23]

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajat

Maanomistajien tavoitteena on kehittää kaavamuutosaluetta ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta asumiselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena muodostettavan tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja säilyttää mahdollisuuden palveluille lähiympäristössään.

Kaavamuutoksen hakijoiden toimittamassa alustavassa suunnitelmassa pitkä Tikkurilantien suuntainen rakennus suojaa eteläpuolista pihaa melulta. Pysäköinti on sijoitettu alueen eteläosaan ja istutusvyöhyke erottaa sen naapureista. Savisen maaperän vuoksi kellaritiloja ei ole suunniteltu. Autokatokset rajaavat katutilaa. Rakentamisen tehokkuus on noin yksi ja kerroksia 4-5. Alla olevassa kuvassa on hakemuksenaikainen suunnitelma.

Kuva yllä. Kaavamuutoshakemuksen mukainen kerrostaloratkaisuehdotus. Kerroksia on viisi risteyskohdassa Osmankäämintien puolella ja neljä Tikkurilantien varressa Kortetien puolella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeellä. Alueelle on tyypillistä pienimittakaavainen ja herkkä pientalo- ja rivitaloasutus. Uuden rakenteen sovittaminen olemassa olevaan rakenteeseen ja samalla huomioimalla Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyksineen ja tiivistämispaineineen on haaste, joka tulee kaavassa yhteensovittaa.

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja ilmanlaatukysymykset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

[23] https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140089_ResurssiviisaudenTiekartta-18.6.2018-final.pdf

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Rakennusmassaa madallettiin kaavamuutoshakemuksen suunnitelman kerrosluvuista naapureiden palautteiden johdosta ja siksi, että ollaan yleiskaavan pientalovaltaisella alueella. Uudessa kaavassa mahdollistettiin pientalorakentamisen rinnalla kuitenkin myös kerrostalorakentaminen, sillä se on voimassa olevassa kaavassakin mahdollista ja alue sijoittuu tiivistyvään tulevaisuuden raideyhteyden varteen. Muodostettavan tontin rajoille määrättiin istutettavat alueet sekä istutettavia puita eteläpuolisten naapureiden yksityisyyden takaamiseksi. Pysäköinti järjesteltiin tontille ja risteyskohtaan määrättiin liiketilaa pienten lähipalvelujen mahdollistamiseksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

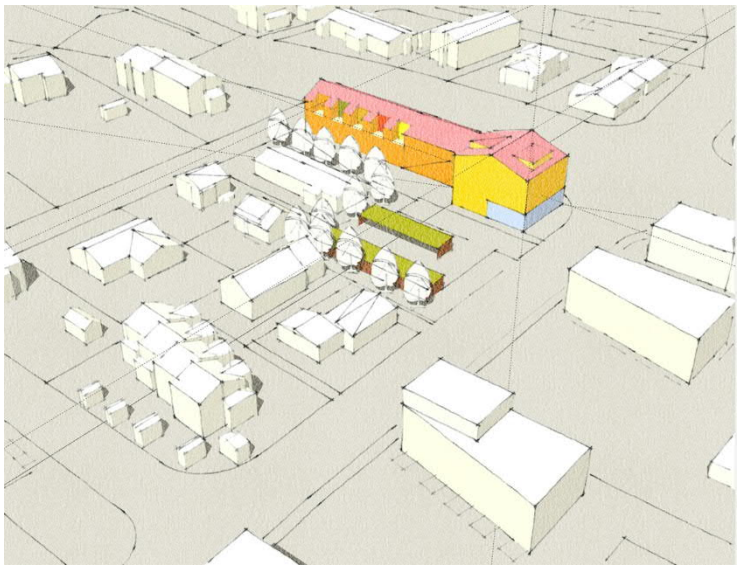
Kaupunkisuunnittelussa tarkasteltiin vaihtoehtoisia suunnitelmia kaavamuutoksen tueksi. Tehokkuutta pienennettiin ja erilaisia rakennustyyppejä ja korkeuksia arvioitiin. Alle on koottu kooste kolmesta eri vaihtoehdosta, joiden avulla uuden tontin mahdollisuuksia on tarkasteltu.

Vaihtoehto A, jossa Mönkkösen kulman liiketalo on säilytetty ja kaava-alueelle on osoitettu tilaa kytketyille pientaloille/rivitaloille. Liiketilojen ja asuinrakennusten pysäköinti on järjestelty muodostettavan tontin sisäpihalle.

Vaihtoehdossa A on lähdetty kulttuurihistoriallisesti merkittävän liiketalon suojelemisesta ja entisöimisestä. Tässä tilanteessa Mönkkösen kulman todennäköinen toiminta olisi edelleen liiketilatoimintaa. Vanhan rakennuksen viereen on osoitettu uusi kolmikerroksinen kaupunkipientalomainen rakenne, joka reunustaa Tikkurilantietä ja Osmankäämintietä. Uutta rakennusoikeutta on noin 1300 k-m2 asumiselle ja nykyinen pinta-ala 215 k-m2 Mönkkösen kulman liiketalolle. Näillä luvuilla uuden tontin tonttitehokkuus olisi 0,52 (1515k-m2/2890m2).

Vaihtoehdossa B tontille on tarkasteltu kahta pistetaloa, jossa idänpuoleiseen on sijoitettu liiketilaa. Tontin länsipäässä, jossa eteläpuoleinen naapuri on lähellä, on kerroksia kolme, risteyskohdan talossa neljä. Kerrostalojen väliin on sijoitettu aitamainen melueste. Pysäköinti on autokatoksissa uuden tontin eteläosassa. Rakennusoikeutta on 1950 k-m2 asumiselle ja 100 k-m2 liiketiloille. Uuden tontin tonttitehokkuus olisi siten 0,74 (2150k-m2/2890m2). Kuva vaihtoehdosta on seuraavalla sivulla.

Vaihtoehto B, kahden pistetalon suunnitelma. Ratkaisussa kaksi pistemäistä massaa muodostavan ympäristöstään erottuvan parin, joka on muotokieleltään pientalomainen, mutta kooltaan kerrostalomainen.



Vaihtoehdossa C on kaksiosainen rakennus, joista toinen on pitkämäinen kytketty pientalo- tai pienkerrostalo-osa tai niiden yhdistelmä, kuten kuvassa. Korkeampi osa sijaitsee risteyskohdassa ja on pistemäinen pienkerrostalo.

Vaihtoehdossa C tontille tarkasteltiin pienkerrostaloa tai kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalon yhdistelmää (AKR). Ratkaisu on mahdollista toteuttaa molemmilla tavoilla. Tontin länsipäässä on pitkämäinen massa, jonka kerrosluku on III. Tämän lamelliosan voi toteuttaa rivitalona/kytkettyinä pientaloina tai pienkerrostalona. Risteyksessä Mönkkösen liiketalon paikalla on pienkerrostalo, jossa on neljä kerrosta ja ullakolle on sallittu asuntojen rakentaminen, merkintä on IVu1/2. Kerrostalo-osan kivijalkaan on osoitettu liiketilaa.

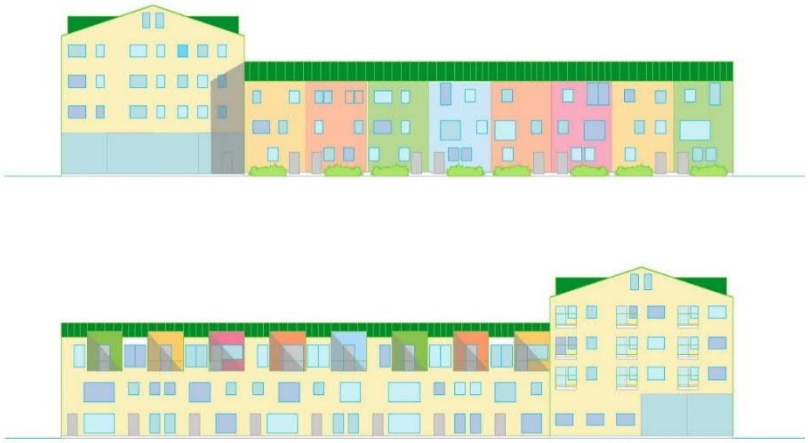
C-ratkaisussa kaavamuutosalueen länsipää on pienimittakaavaisempi, sillä se sijoittuu lähelle eteläpuolista rivitalorakennusta. Risteyskohdassa naapuri on etäämmällä ja siksi korkeampi massa on mahdollistettu tähän kohtaan tonttia. Pysäköinti on järjestetty tulevan tontin eteläosaan, autokatoksiin ja maantasopaikoille. Rakennusoikeutta on 2350 k-m2 ja liiketilaa 150 k-m2. Tonttitehokkuus on näillä luvuilla 0,87.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

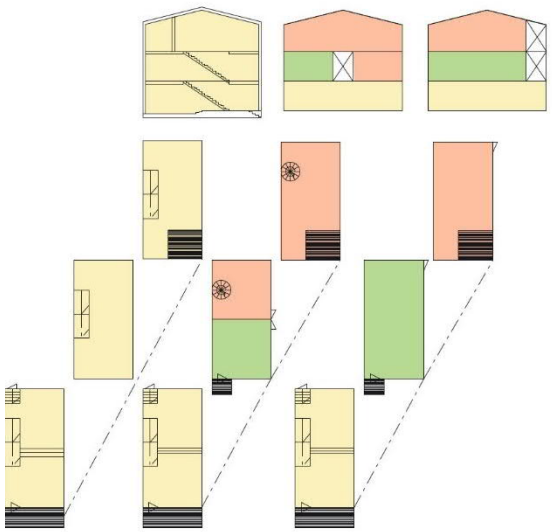
Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto C. Rakennus ottaa huomioon Mönkkösen kulman vanhana liikepaikkana ja Tikkurilantien tulevaisuuden kehityksen raideliikenteen väyläksi. Samalla se huomioi matalammalla siipiosallaan eteläpuolisen rakennuskannan ja tehostaa risteysalueen kohtaa nelikerroksisella massalla kohdassa, jonka välittömässä yhteydessä ei ole naapurin pientaloa.

Mahdollisuus rakentaa asuntoja ullakolle (1/2) tuo hauskan lisän asumisvaihtoehtoihin. Rakennus on mahdollista toteuttaa kytkettyjen pientalojen - ja/tai pienkerrostaloratkaisuna. Rakennus suojaa omaa piha-aluettaan sekä eteläpuolisia tontteja melulta ja ilman epäpuhtauksilta.

Alla on kuvitusta mahdollisesta ratkaisusta. Ratkaisussa koko kolmikerroksinen lamelliosa koostuu kaupunkipientaloista. Nelikerroksisen kerrostalo-osan ullakolle on rakennettu asuintilaa, joka voi olla alemman kerroksen yläkertaa tai omia ullakkoasuntojaan.



Alla olevassa leikkaus- ja pohjakaaviossa näkyy mahdollisia vaihtoehtoja sille, miten kolmikerroksisen osan tilat voi ratkaista. Vasemmalla on kaupunkipientaloratkaisu. Keskimmäinen on ratkaisu, jonka 1. kerroksessa on läpitalon asunto omalla sisäänkäynnillä. Sen toisessa kerroksessa on keskikäytävä ja pihan puolella pieniä asuntoja, ja kadun puolen asunto on kaksikerroksinen. Esimerkin asunto on päätyasunto. Oikeanpuoleinen ratkaisu on sivukäytävätalo, jossa ensimmäinen kerros on kuten edellisessä. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa asunnot avautuvat pihan puolelle, läntinen päätyasunto (kaaviossa) myös kadun puolelle.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai kytkettyjen asuinrakennusten tai niiden yhdistelmien rakentamisen.

Tontin käyttötarkoitusmerkintä on AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 2350 k-m^2 ja liiketiloille 150 k-m^2. Pysäköinti on järjestelty pihalle maantasoon, osa katokseen, osa avoimille maantasopaikoille. Naapureiden rajoja vasten on merkitty istutusvyöhykkeet ja osalle niistä puurivi, joka lisää yksityisyydentuntua uusien rakennusten ja naapureiden välille. Rakennusta kiertää istutus- tai laatoitettu alue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 hu-m^2 (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä noin 50 henkilöä.[24]

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Muodostettava tontti pienenee nykyisestä, sillä osa alueesta liitetään katutilaksi Vantaan ratikan linjauksen vuoksi. Tämä katutilaksi muutettavan osan pinta-ala on 90,7 m2.

Muodostettavan tontin pinta-ala 2981 m2 – 90,7 m2 = 2890,3 m2 ~2890 m2

Rakennusoikeus 2350 k-m^2 asuminen, 150 k-m^2 liiketilat

Tehokkuusluku 2500/2890 e=0,87

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

Autopaikat:

Kerrostalolle:

1 ap/100 k-m^2 , kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa

Pientaloille:

2 ap/asunto

Paikoista 2 ap liikkumisesteisille.

Vieraspaikkoja: 1 ap/1500 k-m^2

Huolto- ja palvelupysäköinti: 1 ap/5000 k-m^2

Liiketiloille: 1 ap/50 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 kpl/asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatua. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Katutila tiivistyy ja Tikkurilantien varsi tulevaisuuden raideyhteytenä korostuu.

[24] Vantaan väestönennuste 2017, s.17

Kaava ohjaa rakennuksen käyttötarkoitusta, sijaintia, kokoa ja massoittelua. Kaava mahdollistaa asumisen ja liiketoiminnan. Liiketila risteyskohdassa toisintaa Mönkkösen kulman liiketila-toiminnan ja tuo liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kaavan mukainen uusi rakennus rajaa tonttia ja koko korttelialuetta sen pohjoisreunalla ja suojaa piha-aluettaan melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kolmikerroksinen osa pehmentää mittakaavaa rakennuksen länsipäässä, itäpään nelikerroksinen noppa korostaa paikkaa risteyksessä.

Pysäköinti on järjestelty tontilla. Osa paikoista on sijoitettu katokseen, osa maantasoon. Kaksi paikoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Vieraille ja huollolle on myös tilaa.

Rakennusta ja tonttia rajaa istutus- ja laatoitusalueet. Puurivi tontin länsipään eteläreunassa suojaa naapureita suorilta näkymiltä. Pihan suunnittelussa on huomioitu vihertehokkuus ja osa pinnoitteista on määrätty puoliläpäiseviksi. Hulevesistä on määrätty erikseen.

Meluntorjunnasta, liikenteen mahdollisesti aiheuttamasta tärinästä ja ilmanotosta on määrätty erikseen. Oleskelu- ja leikkialue sijaitsee melulta ja ilman epäpuhtauksilta suojassa. Tärinän aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin täydennysrakentaminen vaatisi, mikä lisää asumismukavuutta.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia. Rakennuksen muotomaailmassa on pientalorakentamiselle tyypillisiä ratkaisuja.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AKR, Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue koskee asuntorakennusten (A3) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita, kahta maarekisteripalstaa ja yhtä tonttia (92-421-6-157, 92-421-6-351 ja 92-63-104-22) korttelissa 63104. Uudelle tontille on määritelty käyttötarkoitus AKR ja rakennusoikeuden määrä 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m2 liiketiloille. Tehokkuus (et) on 0,84. Uutta kerrosalaa syntyy 1579,85 k-m2. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2.

Rakennusmassa sijoittuu uuden tontin pohjoisreunalle, pienen etäisyyden päähän katutilasta. Kerroskorkeus on pitkältä osalta kolme ja risteyskohdasta neljä. Ullakolle saa rakentaa asuntoja puolet alemman kerroksen pohjapinta-alasta. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhtenäiseksi, jotta se suojaisi katumelulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontille ajetaan Osmankäämintieltä, ja pysäköinti on järjestelty eteläiseen osaan tonttia katoksiin ja maantasopaikoille.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet sekä laatoitetut alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuus tähtää ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. ja asuintontilla luvun tulee olla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo saavutettaisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia hulevesisuunnitelma, pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja tärinäsisällöstä on määrätty erikseen. Julkisivujen äänenesityksen tulee olla vähintään 30 dB tai 35 dB. Mikäli melutaso ylittää 65 dB, tulee asunnot avata vähintään hiljaisempaan suuntaan. Ilmanotto tulee ottaa rakennuksen puhtaammalta puolelta. Tärinäolosuhteet tulee selvittää ja ratkaista vähentämällä vaikutukset tärinän heilahdusnopeuden rajaarvon 0,30 mm/s alle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolista Viertolaa. Uusia asukkaita hankkeen myötä tulee noin 50.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resuritehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvan aluerakenteen kehittymistä ja luo edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle. Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden tiivistyvään kehityskäytävään Viertolassa. Samalla alue on osa Kylmäojan varren pientalovyöhykettä, jossa tiivistyminen on herkän ympäristön vuoksi muuta ympäristöä maltillisempaa. Alue on jo rakennettu, tiivistyvä asuinalue, jossa sijaitsee lähipalveluita. Lähellä sijaitsevat Keravanjoen varsi sekä yhteydet Kylmäojan varteen ja Tikkurilan keskuspuistoon.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää sitä. Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyskatuna erottuu ympäristöstään tehokkaampana. Uusi rakennus muodostaa muurimaisen reunan Tikkurilantielle ja rajaa sitä. Se on kooltaan välittäjä Tikkurilantien tiivistyvän rakenteen ja alueen eteläpuolisen pienimittakaavaisen rakenteen rajalla. Risteyksen paikka perinteisenä liikepaikkana säilyy ja mahdollisuus muodostaa suhde uuden rakennuksen kanssa mahdollistuu useammalle kuin pelkille rakennuksen asukkaille rakennuksen liiketilojen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mönkkösen kulman perinteinen liikerakennus puretaan kaavahankkeen seurauksena ja yksi Helsingin maalaiskunnan vanhan kyläkauppakulttuurin edustajista menetetään. Rakennuksen ajallinen kerrostuneisuus, sen harvinaisuus ja historiallinen todistusvoima ovat arvoja, jotka rakennus purettuna vie mennessään. Rakennus on ollut maamerkki ja identiteettitekijä ja sen sijainti Suuren Rantatien linjauksen varrella on tehnyt paikasta tutun monelle. Sen arvoja on ollut myös informaatioarvo, se on kertonut ympäristönsä lähihistoriasta.

Kaavaprosessin aikana tehty purkuhakemus ja sen pohdinta päätyi lupaan purkaa rakennus. Rakennuksen kunto oli huono ja lähes jokainen sen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata. Korjauksen jälkeenkin rakennus olisi ollut kelpo vain työpaikkarakennukseksi ja korjauksen kustannukset tätä ajatellen olisivat kohonneet tarpeettoman suuriksi. Puurakentamisessa osien korvaaminen uusilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta rakennus, jossa suurin osa rakennusosista olisi korvattu uusilla, ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen rakentamisen sekä asuntojen rakentamisen noin 50 henkilölle. Hanke lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenteen yhteydessä ja toteuttaa siten valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos säilyttää liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutaman työpaikan. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydennysrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita noin 50 henkilöä. Rakennuksen yksiöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen varren, Kylmäojanvarren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Viertolan rakennetulle asuinalueelle, joka on maastoltaan tasaista ja rakennuksiltaan pienimittakaavaista aluetta. Tikkurilantie näyttäytyy osin tiivistyneenä. Kylmäojanvarsi on herkkää pientaloasutusta. Tikkurilantien reunavyöhyke tiivistyy uuden rakennuksen myötä. Perinteinen liikepaikka säilyy.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tulevaisuudessa Tikkurilantiellä kulkee raitiotie ja tämän lisäksi Tikkurilantietä kulkee usea bussilinja. Kaavamuutoksen

mukainen ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa palvelun kannattavuutta. Hanke lisää yksityisajoneuvoliikennettä muutamalla kymmenellä ajoneuvolla/vuorokausi Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ovat sujuvat, samoin yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle. Liikenneverkon kapasiteetti kestää esitetyn rakentamisen aiheuttaman lisääntyvän liikennemäärän.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Ratkaisuilla sopeudutaan ja hillitään ilmastonmuutosvaikutuksia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n mukaista pyrkimystä luonnonvarojen turvaamiseen.

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uusi rakennus tiivistää Tikkurilantien katukuvaa. Kaupunkimaisemalle ominaista ovat alueen läpi kulkevat kadut ja pienimittakaavainen asutus. Maasto on tasaista ja nousee kohti pohjoista mennessä. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat alueen tärkeät maisemaelementit.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Tontin kohdalla savea on 20-25 metriä. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Kaavan mukaisesti liikenteen tärinävaikutukset tulee selvittää sekä löytää ratkaisut raja-arvojen alittamiseksi (0,30 mm/s). Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen takia rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä. Hulevesien hallitsemiseksi autokatoksiin on määrätty viherkatto. Rakennusta ja tonttia kiertävät istutusvyöhykkeet. Osa pinnoista on puoliläpäiseviä ja vain ajoväylät saa asvaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää pihasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voi pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja sen hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Kaavakartassa on istutettavat alueet ja istutettavia puita, autokatoksissa viherkatot. Määräysten mukaan pihan päällystettävien osien pinnoitteiden tulee pääosin olla puoliläpäiseviä. Määräykset edistävät vihertehokkuutta. Vihertehokkuustuloskortti löytyy selostuksen liitesivuilta.

Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia. Ne suojaavat myös tuulelta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu valmiiksi. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Raitiotien toteutuessa katujärjestelyjä ja vanhoja putki- ja johtoyhteyksiä tarkistetaan, mutta tämä tapahtuu kaavahankkeesta huolimatta. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon.

Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaavamuutokseen merkittyjen liiketilojen kautta ja siten mahdollisesti myös toimivan kilpailun kehittymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasoerovaatimukset ovat 30 dB ja 35 dB. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava yöaikainen melu ja teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylity. Rakennus suojaa pihaa melulta ja ohjearvot alittuvat niin yöllä kuin päivällä. Rakennus suojaa osin myös kaava-alueen eteläpuolista tonttia melulta. Meluhäiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon.

Tärinä

Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Vuonna 2040 Tikkurilantien liikennemäärä on ennustettu olevan noin 13 750 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennesuunnittelu, Vantaa 2018). HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan suositusetäisyys ajoradasta, jos liikennemäärä on 10 000 – 20 000, on 20-40 metriä. Jos lasketaan tarkka arvo luvulle 13 750, on suositusetäisyys 27,5 metriä. Taulukossa on myös minimietäisyys, joka tällä liikennemäärällä on noin 9,6 metriä. Uusi rakennus sijoittuu vähintään 14,0 metrin etäisyydelle Tikkurilantien ajoradasta sellaisena kuin katujärjestelyt tällä hetkellä ovat ja minimietäisyys täyttyy. Raideliikenteen toteuduttua etäisyys muuttuu, yleissuunnitelmatasoisessa suunnitelmassa autojen ajoradan etäisyys on lyhyimmillään 20,7 metriä, raitiotien ajorataan etäisyys on vähimmillään 11,2 metriä. Koska ollaan suositusetäisyyttä lähempänä, mutta minimietäisyys täyttyy, määrätään ilmanotosta, joka tulee ottaa rakennuksen suojaisammalta puolelta. Määräyksellä varmistetaan rakennuksen ilmanlaatu sisätiloissa. Pitkä rakennusmassa suojaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Katutila tuulettuu, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakijat:	Yksityinen ja yritys	hakijatahojen edustajat
Arkkitehtuuritsto Seppo Kokko Oy:	Seppo Kokko	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Vesa Karisalo	vs alue-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon yleissuunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	kuntatekniikka, geosuunnittelu
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Vesa Karisalo
vs aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.08.2019
Kaavan nimi	002333 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002333
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2981	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2981

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

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

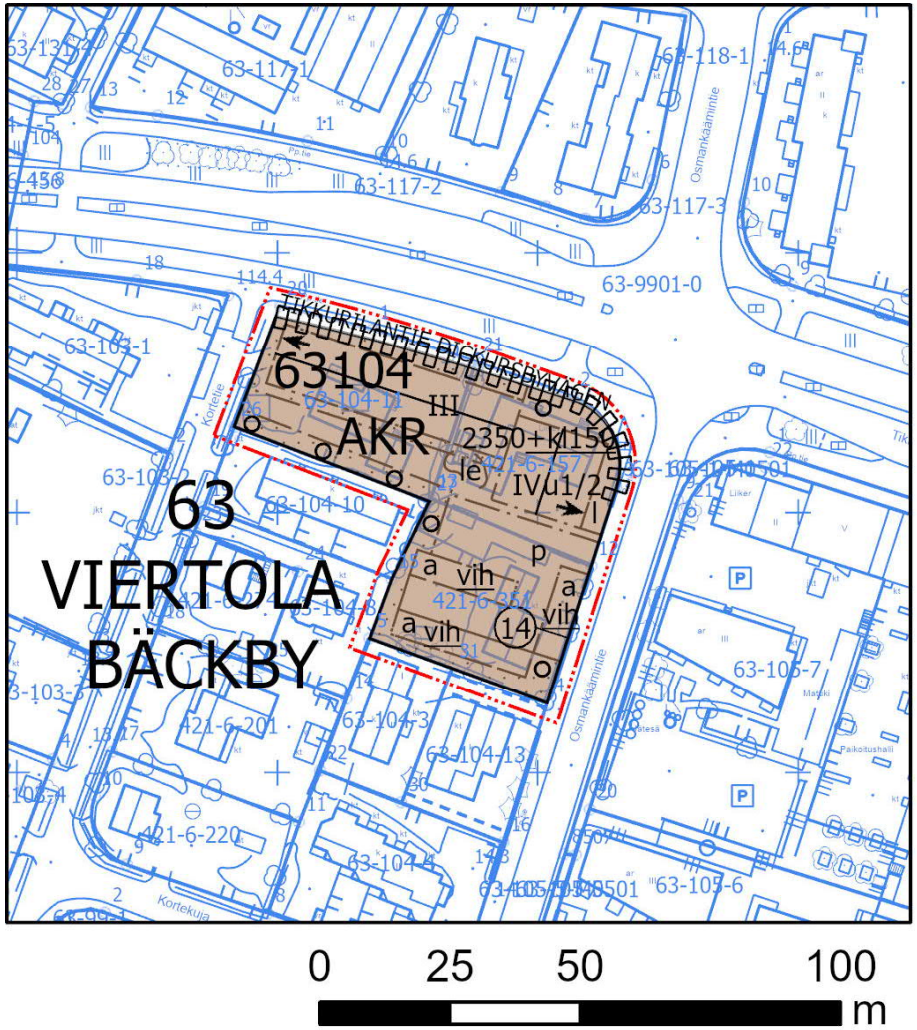
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2981**	**100,0**	**2500**	**0,84**	**0,0000**	**874**
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	1830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

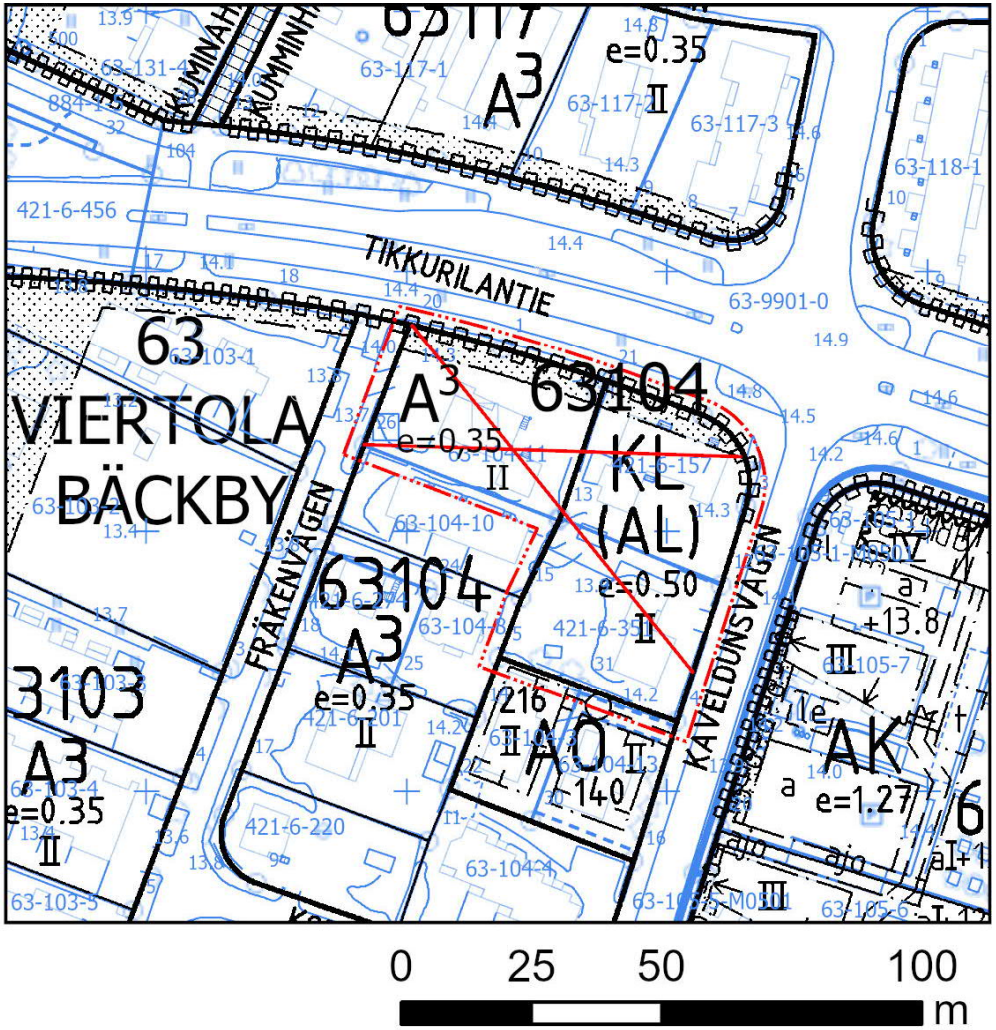
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2981**	**100,0**	**2500**	**0,84**	**0,0000**	**874**
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	1830
A	0,0000		0		-0,1069	-670
AKR	0,2890	100,0	2500	0,87	0,2890	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
KL	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
Kadut	0,0091	100,0	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


63104
AKR
2350+kl150
IVu1/2
63
VIERTOLA
BÄCKBY
0 25 50 100
m


63117
A3
e=0.35
TIKKURILANTIE
63
VIERTOLA
BÄCKBY
A3
e=0.35
63104
KL
(AL)
e=0.50
63104
A3
e=0.35
3103
A3
e=0.35
216
AO
140
KAVELDUNSVÄGEN
AK
e=1.27
0 25 50 100
m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002333	Päiväys Datum 4.11.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500	1/4

Vantaan kaupunki

MÖNKKÖSEN KULMA

Kaupunginosa 63, Viertola

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63104 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 63104.

1:2000

Vanda stad

MÖNKKÖNENS HÖRN

Stadsdel 63, Bäckby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63104 och gatuområdet.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 63104.

1:2000

— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AKR	**Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.**
	Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,0 m.	I byggnadens korsningspunkt ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,0 m.
	Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat, ajoluiskat, viherhuoneet sekä parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	Gemensamma utrymmen, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, grönrum samt balkonger och terrasser som betjänar boendet, får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
	Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja.	Trapphusen ska vara entréhallsliknande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallsliknande första våningen räknas 30 m²-vy inte i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgånglösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
	Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.	Från trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutason yläpuolella.

Melu

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja katuliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB pohjoisjulkisivuilla, kaikilla muilla julkisivuilla vähintään 30 dB. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Tikkurilantie aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikylläinen. Julkisivu tulee jäsennellä vaihtelevin värein tai materiaalein.

Liiketilaosan katujulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja. Niiden tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Kolmikerroksisessa osassa tulee vähintään osan ensimmäisen kerroksen asunnoista olla läpitalon asuntoja, joihin on kulku niin kadun kuin pihan puolelta.

Kolmikerroksisen osan maantasokerroksen asunnoista saa korkeintaan 30%:n osan rakentaa ympäristöä häiritsemättömiksi työ-/toimitiloiksi.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Pihanpuoleisten parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadun puolella maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita, pilarimaiset sallitaan.

Rakennuksessa tulee olla harjakatot ja avoräystäät.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa harjakaton yläpuolelle. Tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och gatutrafikbuller i byggnadens ytterskikt ska vara minst 35 dB i nordfasaderna, minst 30 dB i alla andra fasader. Bostäderna får inte öppna sig endast mot fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet så att den hamnar under gränsvärdet 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Huvuddelen av bostadshusets fasader ska vara på platsen murat bränt tegel, putsade eller bestå av trä.

Byggnaden ska till sin färgskala bestå av huvudsakligen brutna och mättade nyanser. Fasaden ska gestaltas med varierande färger eller material.

Affärsutrymmesdelens gatufasader ska ha rikligt med öppningar. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

I delen med tre våningar ska minst en del av första våningens bostäder bestå av bostäder som sträcker sig genom hela huset, vilka har tillträde både från gatan och gården.

I delen med tre våningar får högst 30 % av markplansvåningens bostäder byggas som arbets-/ kontorslokaler som inte stör omgivningen.

Balkongerna får sträcka sig ut över byggnadsytan. Gårdssidans balkonger ska utgöras av hängbalkonger. På gatans sida tillåts inte skivformade balkongstöttor som når ner till marken, pelarformade är tillåtna.

Byggnaden ska ha sadeltak och öppna takfötter.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför sadeltaket. Utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.

3/4

Piha Liiketilaosan edustat tulee suunnitella laadukkaasti ja niistä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus.	**Gårdsplan** Affärslokalsdelens framsida ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bilda en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt.
Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gården ska ha minst 0,8 i gröneffektivitet. Kalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.
Pihan päällystettävissä osissa, lukuun ottamatta pysäköinnin ajoväyliä, pinnoitteiden tulee olla puoliläpäiseviä.	Gårdplanens områden med beläggningar, med undantag för körvägar i parkeringsområdet, ska vara av halvgenomsläppliga material.
Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	Dagvattnet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asuinkerrostalossa 1/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Pientaloille 2 ap/asunto. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1 ap/50 k-m². Autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.	Minimantalet bilplatser: Flervåningshus 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Småhus 2 bp/bostad. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1bp/5000 m²-vy för underhåll. Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy. Två av bilplatserna ska dimensioneras för rörelsehindrade.
Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.	Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.
Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.
Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 pp/asunto.	2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
⑭	**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.**
63	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIERTO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
63104	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIKKURILANT	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2350+kl150	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsyta i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
III	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

4/4

vih	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
2350	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	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.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del fav område som skall reserveras för lek och utevistelse.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään 8 pienikokoista lehti- tai havupuuta.	**Del av område som skall planteras.** I det område som ska planteras ska minst 8 småvuxna löv- eller barrträd placeras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	Katu.	**Gata.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

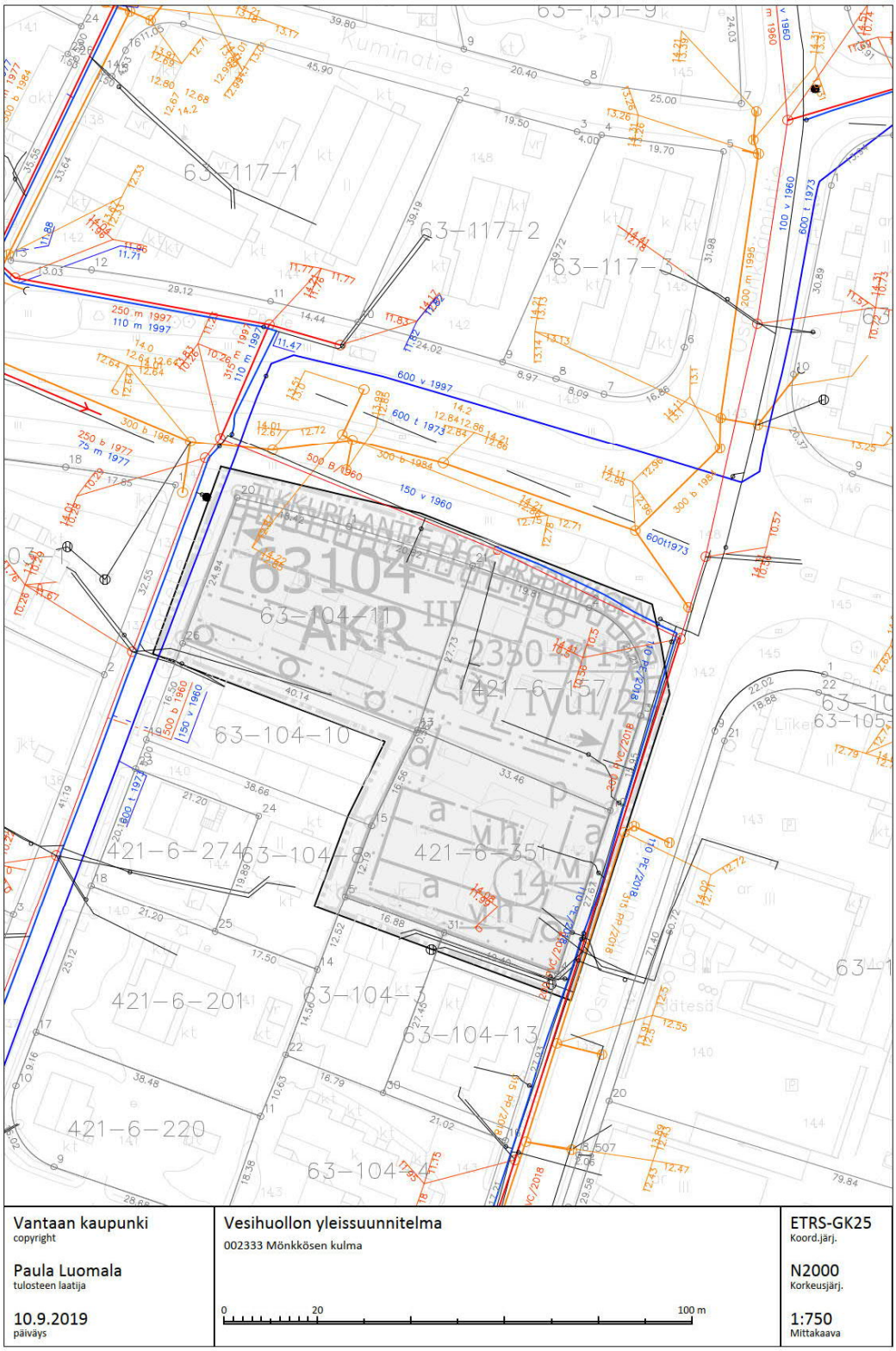
Vantaalla / Vanda __/__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



9.1 Vesihuollon esisuunnitelma

9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite: Tikkurilantie 76-78, Osmankäämintie 16

Päivämäärä: 10.9.2019

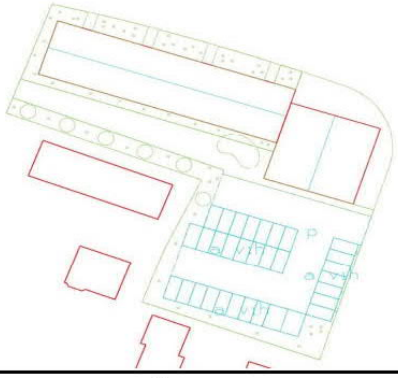
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Terhi Kuusisto / Asemakaava-arkkitehti

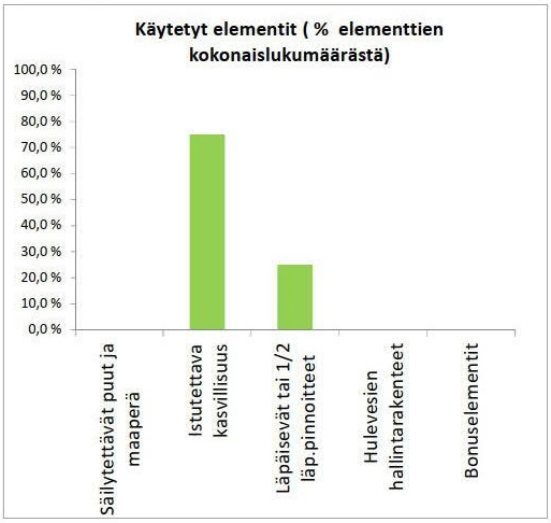
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

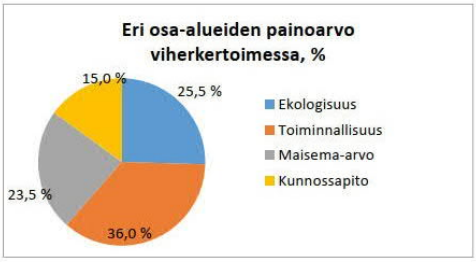
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	4	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



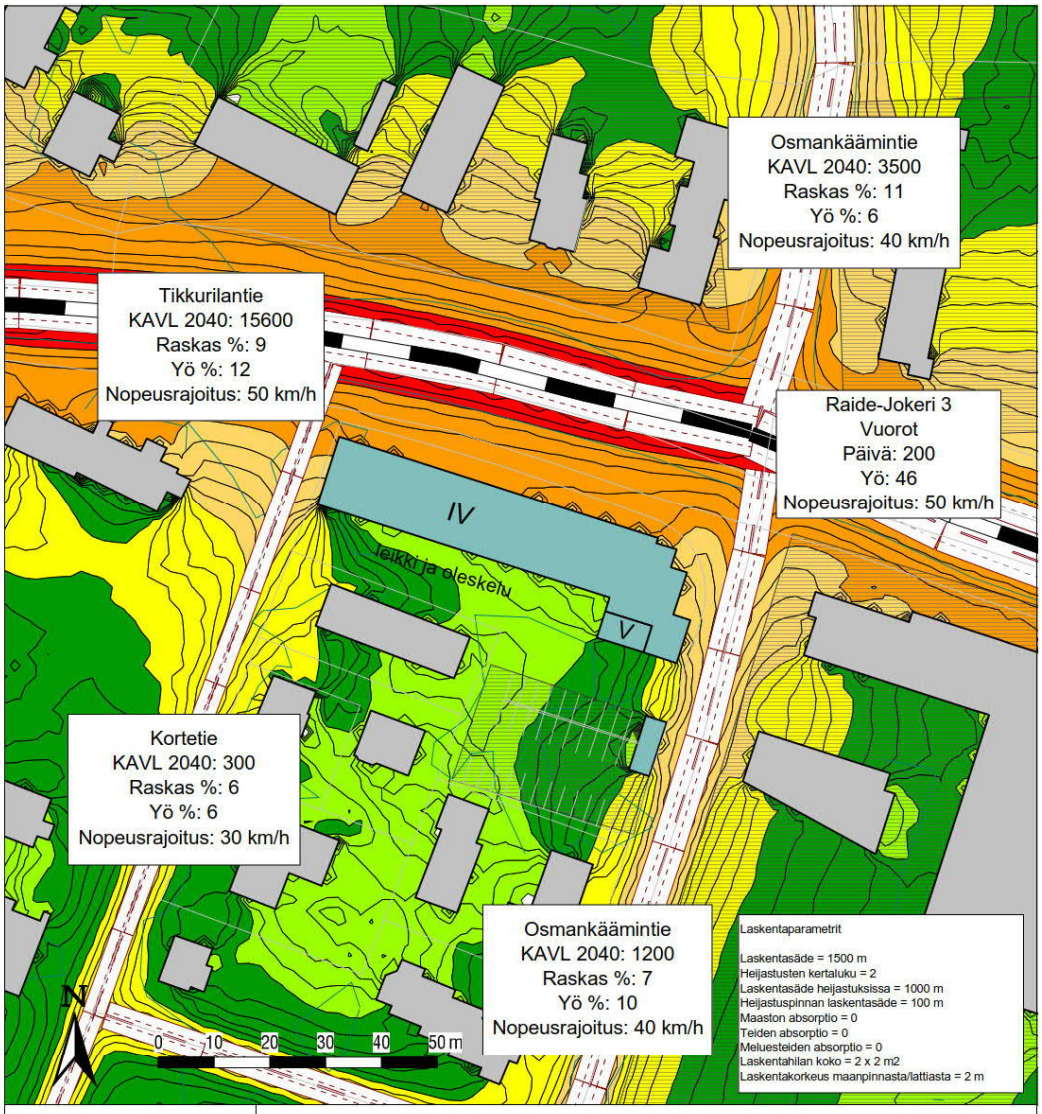




9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso.

Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot 3.1.2019.

LIITE 2 s.3(4)



Päiväajan keskiäänitaso
$L_{A,\,eq,\,7\text{-}22}$

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava:
1:1000 (A4)

Työ:	7470-1a, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76 (kaava nro 002333)
Liitteen sisältö:	Melukartta Tie- ja raitioliikennemelu, uusi maankäyttö Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta
Liikenne:	Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22
Laatinut:	Miikka Valtonen, DI
Pvm:	3.1.2019

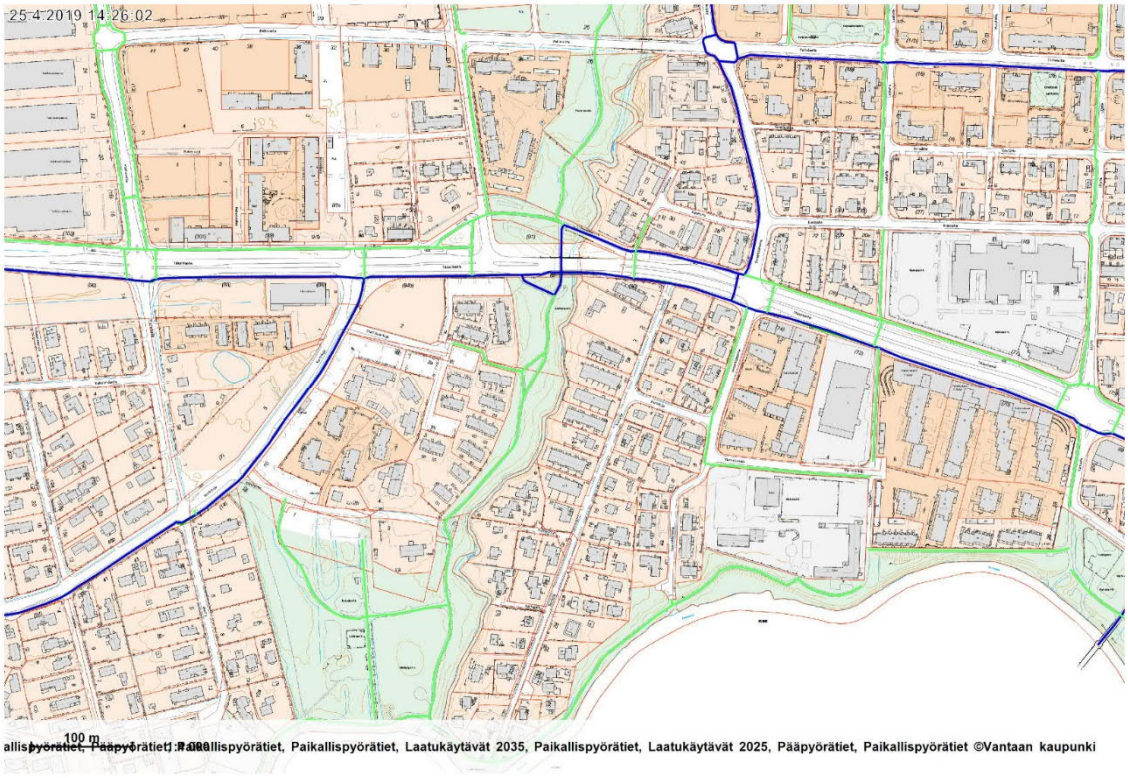
HELIMÄKI AKUSTIKOT
www.helimaki.fi

Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.

9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet

Pääpyörätiet



8 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekninen rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön omistajana yksityishenkilö / Asemakaavamuutos 002333 / AK

VD/7275/10.00.01.05/2019
AK/HW/MVa/AVP

Yksityishenkilö ja Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa osoitteeseen Tikkurilantie 76 – 78 ja Osmankäämintie 16. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yksityishenkilö omistaa asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kiinteistöt 92-421-6-351 ja 92-421-6-157. Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy omistaa kiinteistön 92-63-104-11. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Tikkurilantien katualuetta levennetään. Katualueen levennyksellä varaudutaan Tikkurilantielle suunnitellun raitiotielinjan tarvitsemaan lisäkatualueeseen. Sopimusalueelle rakennettavista asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yksityishenkilö maksaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 213 058 euroa. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja yksityishenkilö (jäljempänä Maanomistaja) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta asemakaavamuutokseen nro 002333.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002333 nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi Viertolassa sijaitsevilla Maanomistajan kiinteistöillä 92-421-6-351 ja 92-421-6-157 sekä Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy:n omistamalla kiinteistöllä 92-63-104-11.

Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 213 058 euroa.

Tikkurilantielle suunnitellaan parhaillaan raitiotielinjaa, joka saattaa aiheuttaa korkomuutoksia nykyiselle Tikkurilantien katualueelle. Maanomistajan tulee yhteistyössä kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelun kanssa yhteensovittaa tontin ja Tikkurilantien katualueen korkotasot ennen tontin rakennusluvan hakemista.

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmiota tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Maaomistaja luovuttaa Kaupungille n. 23 m^2 suuruisen määräalan tilasta 92-421-6-157. Luovutus on vastikkeeton.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdon sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä B1.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Maaomistajan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002333 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002333 on tullut voimaan, ja
c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / Yksityishenkilö
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta määräalan luovutuksesta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043-8248831
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 0400-7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002333 (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Yksityinen maanomistaja ja [maanomistajan nimi] ovat hakeneet Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä oleville tonteille asemakaavamuutosta.

Hakijoiden tavoitteena on yhdistää nykyiset kolme tonttia ja rakentaa uudelle tontille asuinkerrostalo. Nykyisillä tonteilla sijaitsevat pientalot ja liikerakennus puretaan ja tilalle on kaavailtu neljä-viisikerroksista asuinkerrostaloa. Kaavamuutoksessa nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelialueesta luovutetaan Vantaan kaupungille määräala, jolla varaudutaan Tikkurilantielle suunnitellun raitiotielinjan lisäkatualueeseen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

[maanomistajan nimi] [henkilötunnus]
[osoite]
(jäljempänä ”Maanomistaja”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajan omistamista tonteista 92-421-6-351 ja 92-421-6-157 ja yksityisen maanomistajan omistamasta tontista 92-63-104-11 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajan kanssa.

2.2 Kaupunki ja Maanomistaja Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Maanomistajan täytyy ottaa tontin suunnittelussa huomioon katualueen tuleva korkotaso. Tikkurilantielle suunnitellaan parhaillaan raitiotielinjaa, joka saattaa aiheuttaa korkomuutoksia nykyiselle Tikkurilantien katualueelle. Maanomistajan tulee yhteistyössä kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelun kanssa yhteen sovittaa tontin ja Tikkurilantien katualueen korkotasot ennen tontin rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 213 058 euroa.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

5.1 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 213 058 euroa suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Mikäli Maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

6.4 Mikäli Maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

7.1 Maanomistaja on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

9.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.[xxxx] mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

E. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

E. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	[maanomistajan nimi] [henkilötunnus] [osoite] (jäljempänä ”Luovuttaja”)
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”Kaupunki”)
Luovutuksen kohde	Noin 23 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Viertolan kaupunginosassa Tikkurilan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-421-6-157 (jäljempänä ”Määräala”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset ja rasitukset

5.1 Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-421-6-157 kohdistuu useita kiinnityksiä.

5.2 Luovuttaja luovuttaa Määräalan muista kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

6.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta. Määräala ei saa osuutta kiinteistön 92-421-6-157 osuudesta yhteiseen vesialueeseen.

7. Irtaimisto

7.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

8. Määräalan maaperä

8.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

8.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Muita ehtoja

9.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi [allekirjoittajan nimi] ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI [allekirjoittajan nimi]

_____ _____

[Nimi]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue
Liite B1 Kartta luovutettavasta määräalasta

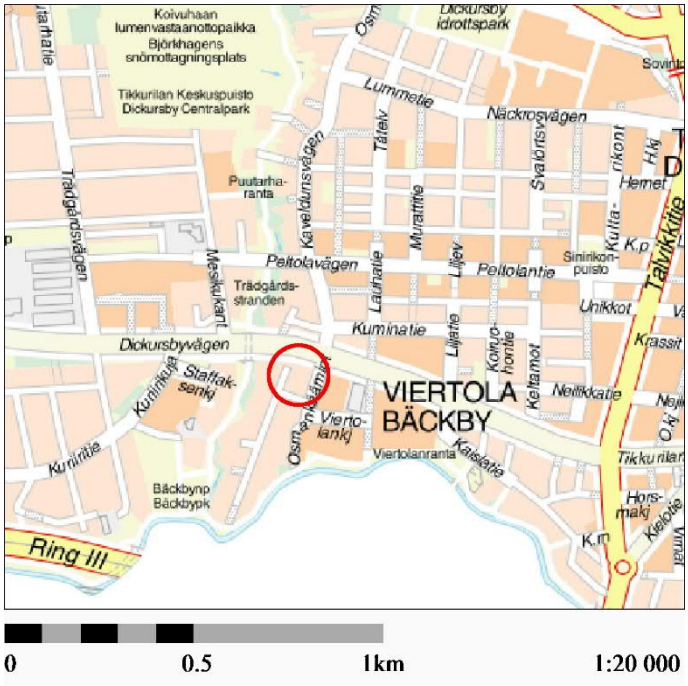
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ja [allekirjoittajan nimi] luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

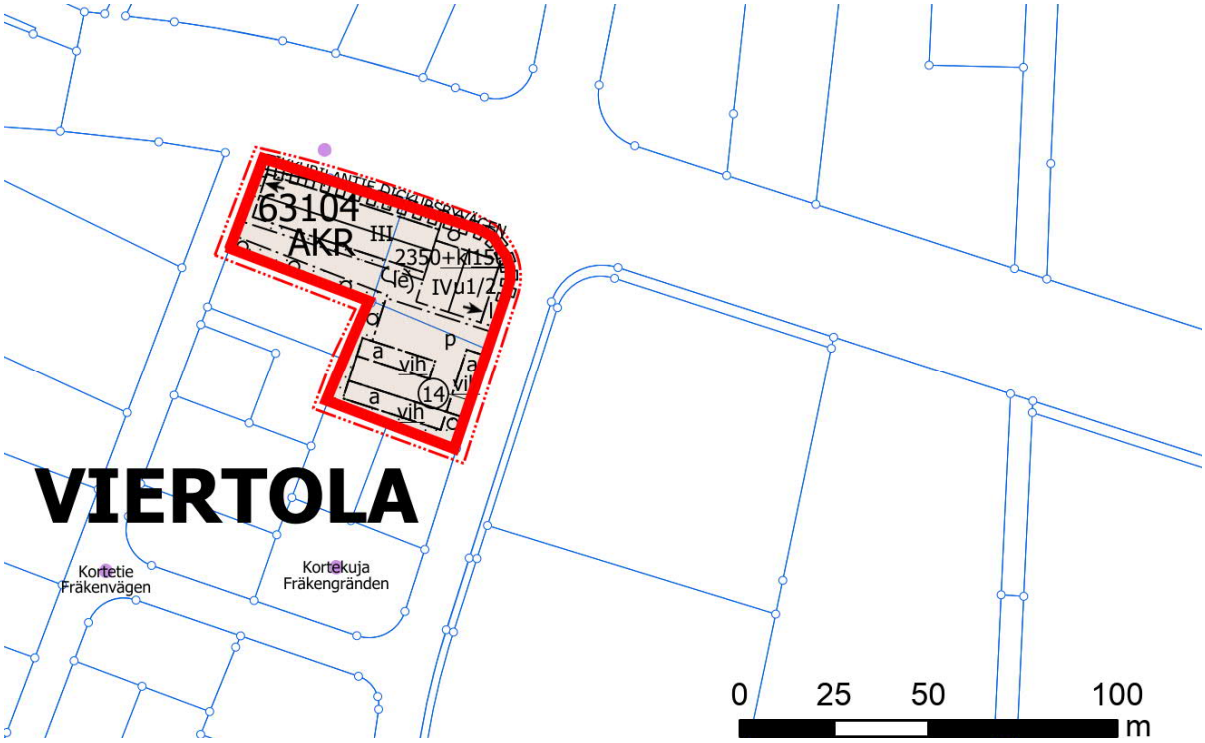
_____

KOHTEEN SIJAINTI

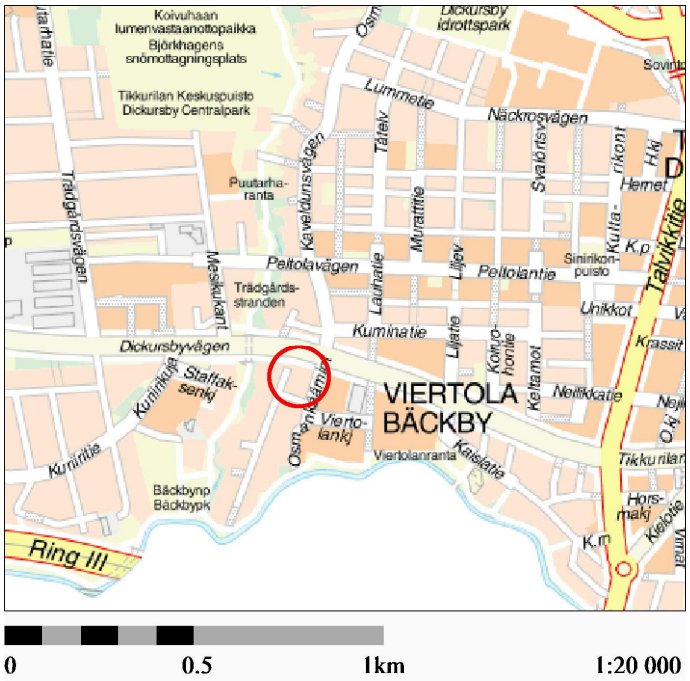


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002333



KOHTEEN SIJAINTI



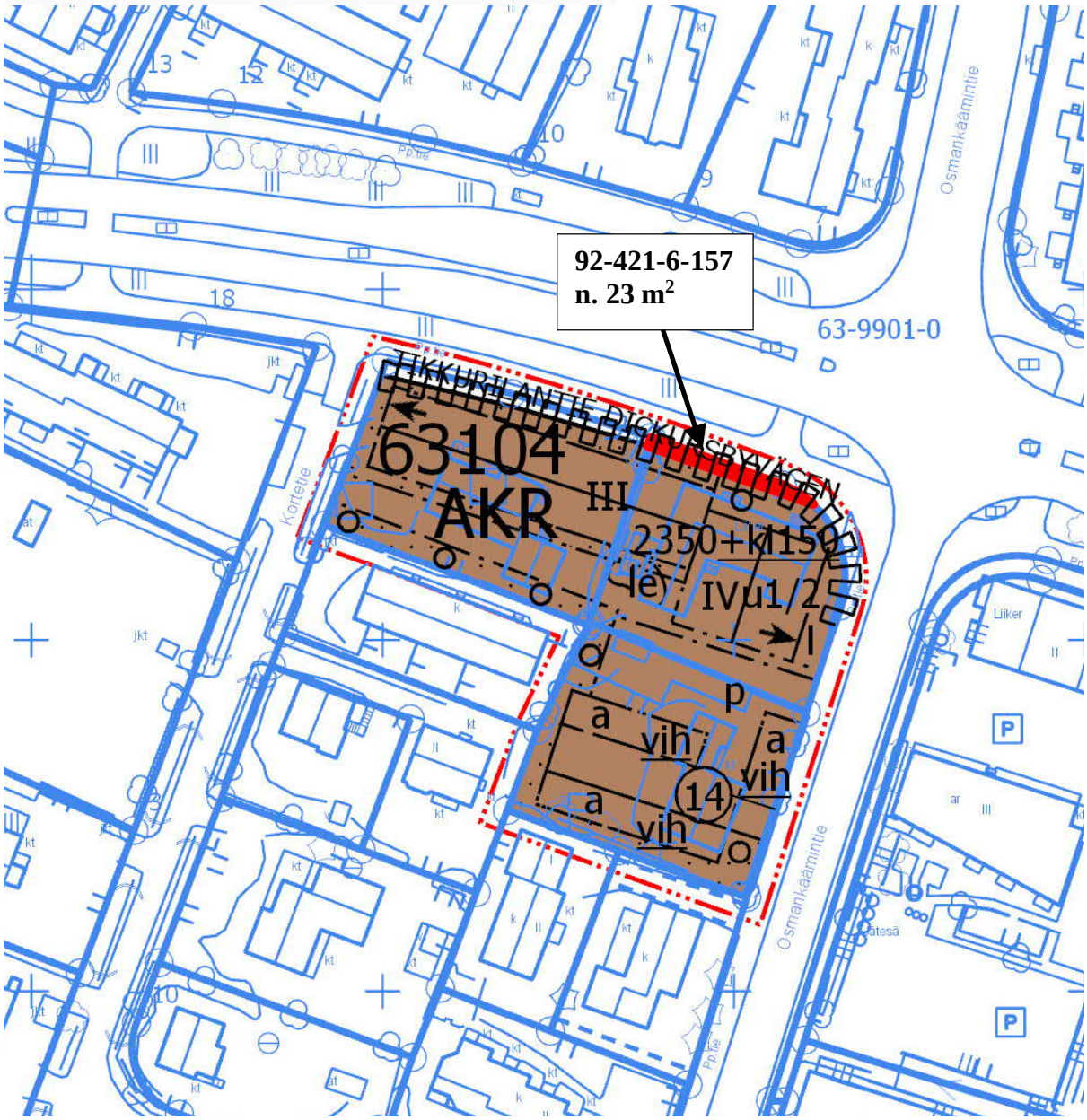
Asemakaavan muutos nro 002333

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / [maanomistajan nimi]

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 23 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-421-6-157



9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy / Asemakaavamuutos 002333 / AK

VD/7276/10.00.01.05/2019
AK/HW/MVa/AVP

Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy ja yksityishenkilö ovat hakeneet asemakaavamuutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa osoitteeseen Tikkurilantie 76 – 78 ja Osmankäämintie 16. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy omistaa asemakaavan muutosalueella sijaitsevan kiinteistön 92-63-104-11. Yksityishenkilö omistaa kiinteistöt 92-421-6-351 ja 92-421-6-157. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Tikkurilantien katualuetta levennetään. Katualueen levennyksellä varaudutaan Tikkurilantielle suunnitellun raitiotielinjan tarvitsemaan lisäkatualueeseen. Sopimusalueelle rakennettavista asuinrakennuksista, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy maksaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 112 381 euroa. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta asemakaavamuutokseen nro 002333.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002333 nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi Viertolassa sijaitsevalla Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy:n omistamalla kiinteistöllä 92-63-104-11 ja yksityishenkilön kiinteistöillä 92-421-6-351 ja 92-421-6-157.

Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 112 381 euroa.

Tikkurilantielle suunnitellaan parhaillaan raitiotielinjaa, joka saattaa aiheuttaa korkomuutoksia nykyiselle Tikkurilantien katualueelle. Maanomistajan tulee yhteistyössä Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelun kanssa yhteensovittaa tontin ja Tikkurilantien katualueen korkotasot ennen tontin rakennusluvan hakemista.

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmiota tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Maaomistaja luovuttaa Kaupungille n. 68 m2 suuruisen määräalan tilasta 92-421-6-157. Luovutus on vastikkeeton.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdon sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä B1.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 002333 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002333 on tullut voimaan, ja
c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta määräalan luovutuksesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043-8248831
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040-7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002333 (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy ja yksityinen maanomistaja ovat hakeneet Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä oleville tonteille asemakaavamuutosta.

Hakijoiden tavoitteena on yhdistää nykyiset kolme tonttia ja rakentaa uudelle tontille asuinkerrostalo. Nykyisillä tonteilla sijaitsevat pientalot ja liikerakennus puretaan ja tilalle on kaavailtu neljä-viisikerroksista asuinkerrostaloa. Kaavamuutoksessa nykyinen asuntorakennusten korttelialue ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelialueesta luovutetaan Vantaan kaupungille määräala, jolla varaudutaan Tikkurilantielle suunnitellun raitiotielinjan lisäkatualueeseen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

Elementtiasennusliike H. Tourunen Oy (Y-tunnus: 0761547-0)
Kuriiritie 40 A
01300 Vantaa
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta tontista 92-63-104-11 ja yksityisen maanomistajan omistamista tonteista 92-421-6-351 ja 92-421-6-157 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavamuutosaluetta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Maanomistajan täytyy ottaa tontin suunnittelussa huomioon katualueen tuleva korkotaso. Tikkurilantielle suunnitellaan parhaillaan raitiotielinjaa, joka saattaa aiheuttaa korkomuutoksia nykyiselle Tikkurilantien katualueelle. Maanomistajan tulee yhteistyössä kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelun kanssa yhteen sovittaa tontin ja Tikkurilantien katualueen korkotasot ennen tontin rakennusluvan hakemista. Tontin rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 112 381 euroa.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 112 381 euroa suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

6.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.[xxxx] mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

E. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

E. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	Elementtiasennusliike H.Tourunen Oy (Y-tunnus: 0761547-0) Kuriiritie 40 A 01300 Vantaa (jäljempänä ”Yhtiö”)
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”Kaupunki”)
Luovutuksen kohde	Noin 68 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Viertolan kaupunginosassa Tikkurilan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-63-104-11 (jäljempänä ”Määräala”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset ja rasitukset

5.1 Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-63-104-11 kohdistuu useita kiinnityksiä.

5.2 Yhtiö luovuttaa Määräalan muista kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

6.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

7. Irtaimisto

7.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

8. Määräalan maaperä

8.1 Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

8.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Muita ehtoja

9.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Elementtiasennusliike H.Tourunen Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI	ELEMENTTIASENNUSLIIKE H.TOURUNEN OY
_____	_____
[Nimi]	[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta

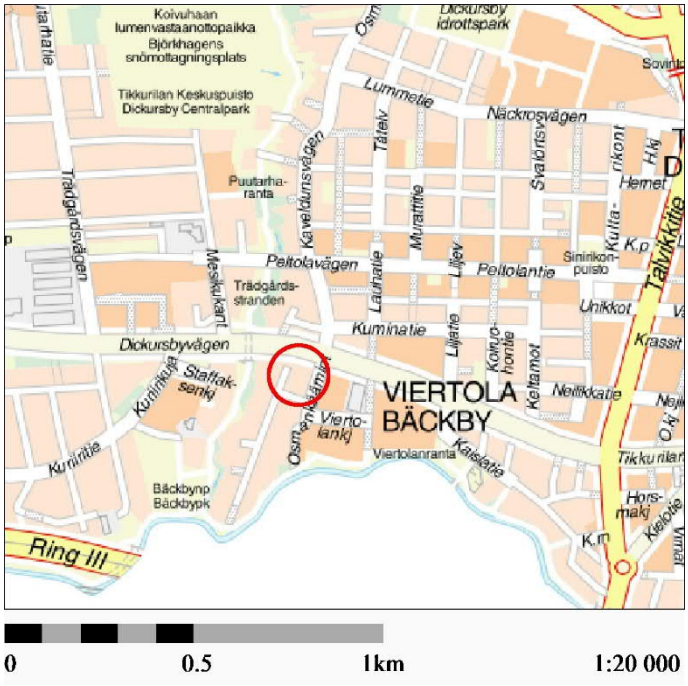
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ja [x] Elementtiasennusliike H.Tourunen Oy:n puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

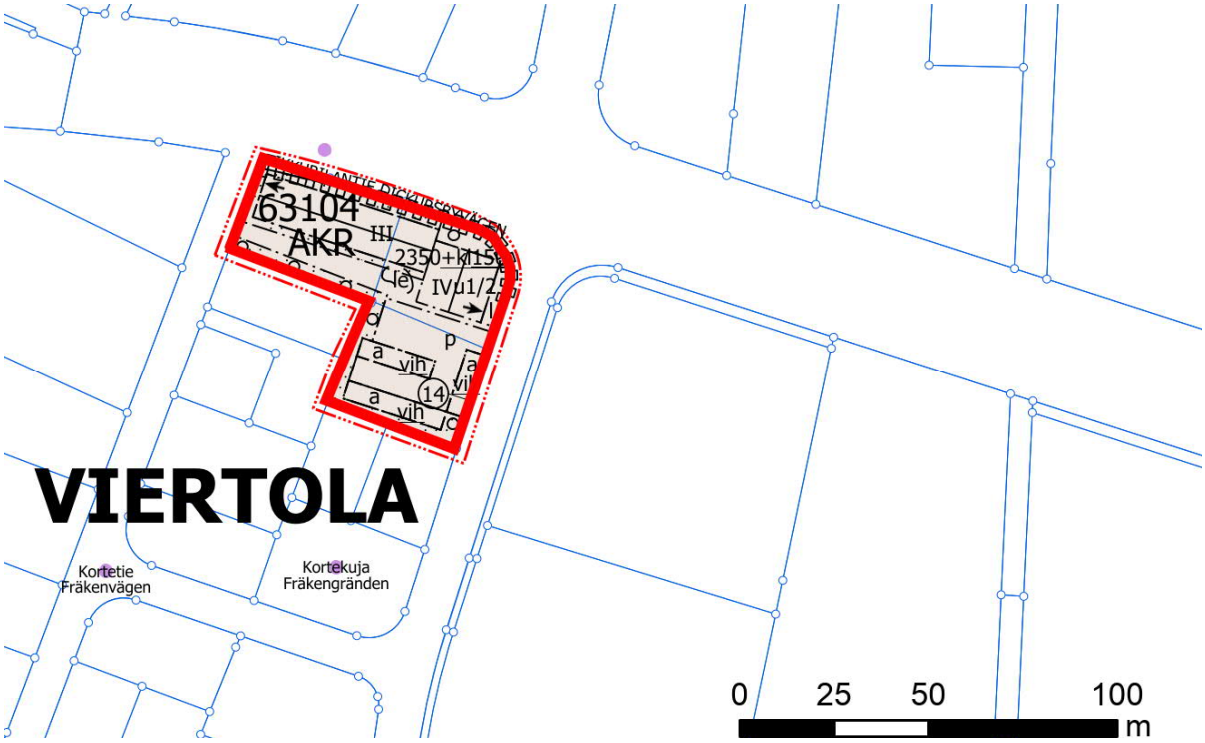
_____

KOHTEEN SIJAINTI

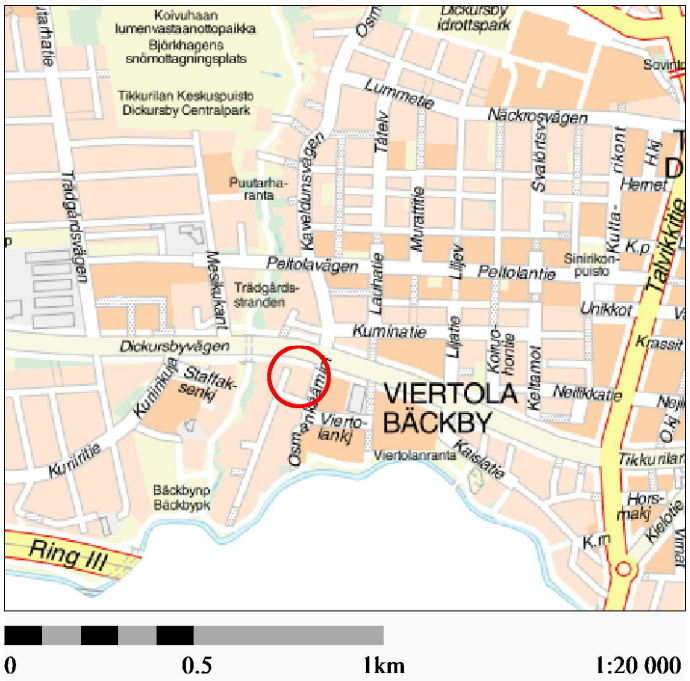


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002333



KOHTEEN SIJAINTI



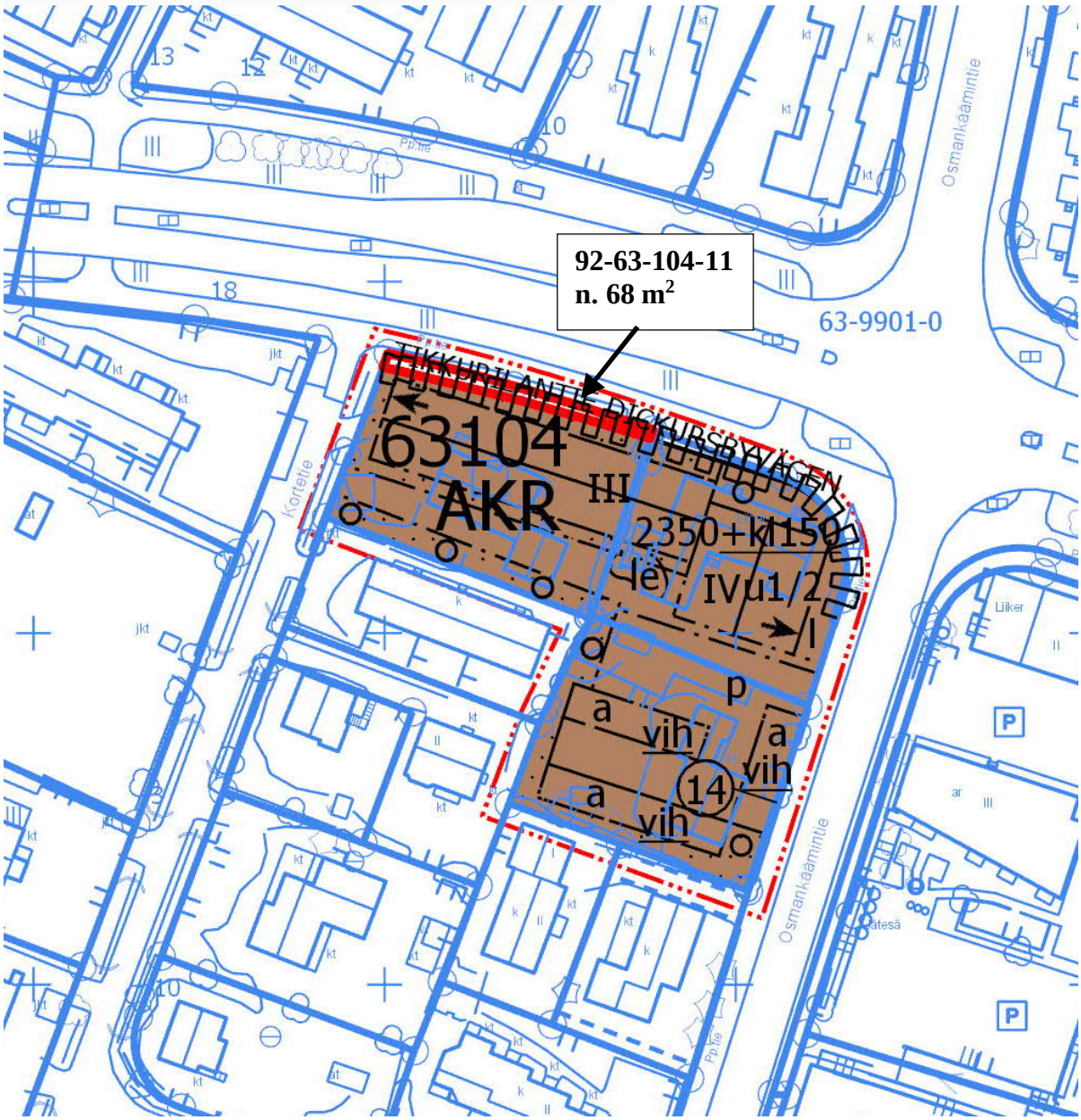
Asemakaavan muutos nro 002333

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / Elementtiasennusliike H.Tourunen Oy

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 68 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-63-104-11



10 § **Asemakaavan muutos 002388, 62 Jokiniemi / Relanderinpiha / TLA**

VD/714/10.02.04.00/2018
TLA/RIK/NIS/MKU

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle lisätään kaksi uutta asuinrakennusten rakennusalaa. Rakennukset ovat jo olemassa, joten nyt kaavaa muutetaan vastaamaan todellista tilannetta. Todellisuudessa rakennukset on rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Näille rakennusaloille tulee rakennusoikeutta yhteensä 190 kerrosneliömetriä. Kaava ei tuo muutoksia ympäristöön.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 62043, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 62043, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Alue sijaitsee Jokiniemessä osoitteessa Relanderinpiha 4. Alue on Keskusrikospoliisin naapurissa, Tikkurilantien varrella. Se on osa vanhaa Maatalouden tutkimuskeskuksen aluetta.

Kaavan hakija
As.Oy Omaorsi.

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus säilyy, mutta alueelle lisätään kaksi uutta rakennusaluetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 190 kerrosneliömetriä. Todellisuudessa rakennukset on jo rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Aluetta koskevat muut määräykset, suojelumääräykset mukaan lukien säilyvät ennallaan. Istutettavan alueen rajausta tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.4.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta, joissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

Kaavatyö tuottaa pientalojen rakennuspaikkoja (2 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija As. Oy Omaorsi ja maksuluokaksi esitetään luokkaa 2 (5000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002388, 62 Jokiniemi / Relanderinpiha
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija As. Oy Omaorsi maksaa muutoskustannukset (5000 €).

Päätös:
Asia palautettiin valmisteluun.

Esittelytekstin alkuosaa on tarkennettu. Siinä ilmaistaan nyt selkeämmin, että kaava toteaa vain olemassa olevan tilanteen eikä anna mahdollisuutta lisärakentamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002388, 62 Jokiniemi / Relanderinpiha
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija As. Oy Omaorsi maksaa muutoskustannukset (5000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-7.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydettiin ja saatiin Museovirastolta. Lausunto on otettu huomioon vastineessa ja kaavamääräysten tarkistuksissa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty tarkistus. Relanderinpiha-nimi oli teknisistä syistä jäänyt tulostumatta, mutta on nyt lisätty kaavakartalle. Suojeltuja rakennuksia koskevaa määräystä on tarkennettu.
Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä
MRL:n 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 20 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) hyväksytään 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002388 62 Jokiniemi / Relanderinpiha.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunto ja vastine 4.11.2019

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002388 RELANDERINPIHA

JOKINIEMI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002388. Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

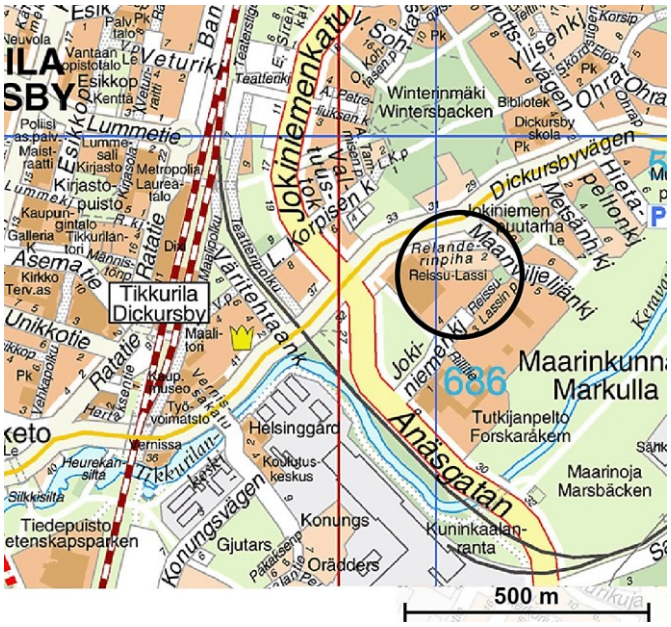
Asemakaavan muutos:

osa korttelista 62043 kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 62043, kaupunginosassa 62, Jokiniemi).

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle lisätään kaksi uutta asuinrakennusten rakennusalaa. Rakennukset ovat jo olemassa, joten nyt kaavaa muutetaan vastaamaan todellista tilannetta. Todellisuudessa rakennukset on rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Näille rakennusaloille tulee rakennusoikeutta yhteensä 190 kerrosneliömetriä. Kaava ei tuo muutoksia ympäristöön.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä osoitteessa Relanderinpiha 4. Alue on Keskusrikospoliisin naapurissa, Tikkurilantien varrella. Se on osa vanhaa Maatalouden tutkimuskeskuksen aluetta.

Kaavoitettavilla tonteilla 9, 10 ja 11 korttelissa 62043 on yhteensä viisi rakennusta, joista kaksi on nykyisessä asemakaavassa merkitty talousrakennukseksi.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli numero 002388.
- Kaavoitus tuli vireille 12.4.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 13.5.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian valmisteluun 19.8.2019 listatekstistä syntyneen epäselvyyden vuoksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 asetti kaavaehdotuksen nähtäville.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9.–7.10.2019. Yhtään muistutusta ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot **2**

1. Tiivistelmä **3**

2. Lähtökohdat **4**

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet **6**

4. Asemakaavan kuvaus **8**

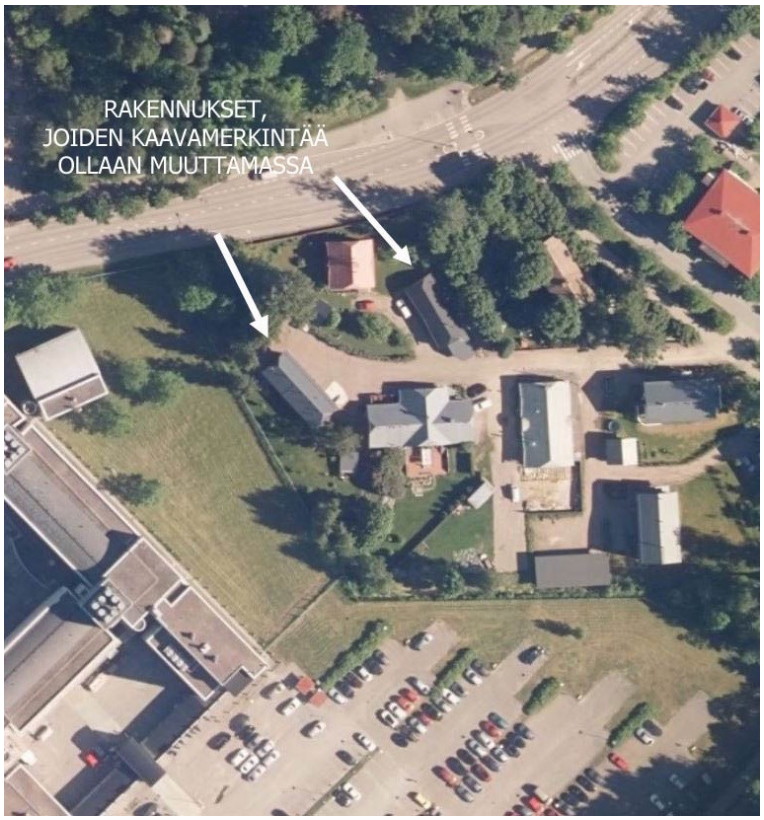
5. Kaavatyöhön osallistuneet **9**

6. Asemakaavan seurantalomake **10**

7. Asemakaavakartta ja –määräykset **11**

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus säilyy, mutta alueelle lisätään kaksi uutta rakennusaluetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 190 kerrosneliömetriä. Todellisuudessa rakennukset on jo rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Aluetta koskevat muut määräykset, suojelumääräykset mukaan lukien säilyvät ennallaan. Istutettavan alueen rajausta tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennetulla alueella Winterinmäen ja Tikkurilantien eli Vanhan Kuninkaantien eteläpuolella. Alue on osa vanhaa Ånäsin Maatalouden tutkimuskeskusta, jonka vanhimmat rakennukset ovat suojeltuja.

Väestö, palvelut ja työpaikat

Tikkurilassa asui vuoden 2019 alussa 6 519 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2009 kolmanneksella eli 1600:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten väkiluku nousee myös lähivuosina. Jokiniemen puolella kasvu on ollut maltillisempaa ja asukkaita on vajaat 5 800. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Jokiniemi taas on työikäisten kaupunginosa, yli 65-vuotiaita on vain 8 %. Alueella on paljon opiskelija-asuntoja. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 44 300 henkeä, missä on kasvua reilut 7 400 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.[1]

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina. Jokiniemen puolella on yli 2 300 työpaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalla korttelissa on Maatalouden tutkimuskeskuksen tilanhoitajan ja tallimiehen puiset asuintalot, tiilinen navetta ja talli. Piharakennukset ja punainen asuinrakennus rakennettiin v. 1909 ja ne on suojeltu paitsi asemakaavalla, myös valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Rakennukset on kunnostettu ja myös talli- ja navettarakennukset on muutettu asuinkäyttöön.

Liikenne

Alueen pääkatu on Tikkurilantie, joka on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Jokiniemi sijoittuu Tikkurilan aseman kupeeseen, joten raideliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kulkevat Tikkurilantien molemmin puolin ja Maanviljelijänkuja länsipuolella.

Vesihuolto

Alueen vedenjakelu-, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäriverkosto on rakennettu.

Sähköverkko ja kaukolämpö

Alue liittyy sähköverkkoon Maanviljelijänkujan suunnasta. Kaukolämpöverkko on rakennettu.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaan lisättävät rakennuspaikat eivät sijoitu Tikkurilantien yli 65 dB:n melualueelle. Pihan oleskelualueet on mahdollista sijoittaa rakennusten eteläpuolelle niin, ettei 55 dB:n päiväohjearvo ylity.

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

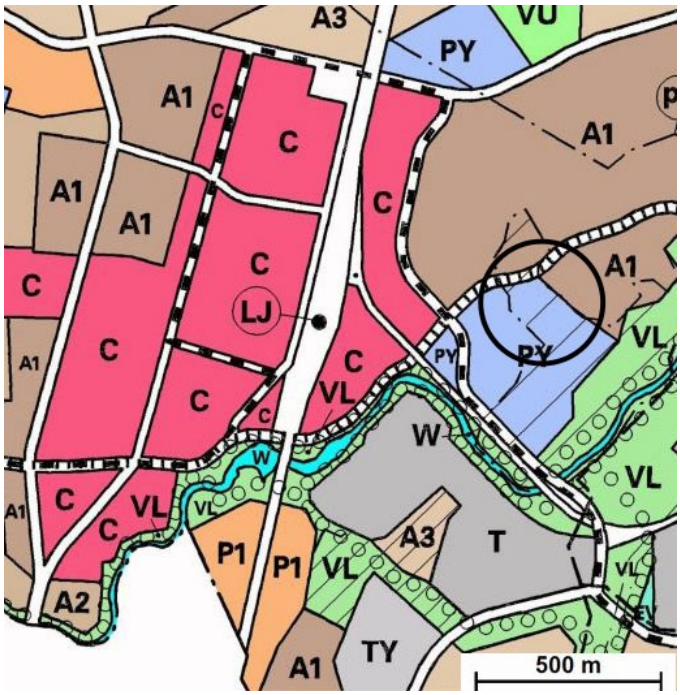
Grönberg Oy:n vuosina 1929–1984 toimineen lyijysulaton lyijypäästöt pilasivat alueen maaperää, mutta Tikkurilantien varressa lyijypitoisuudet eivät ylitä tavoitepitoisuuksia.

2.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

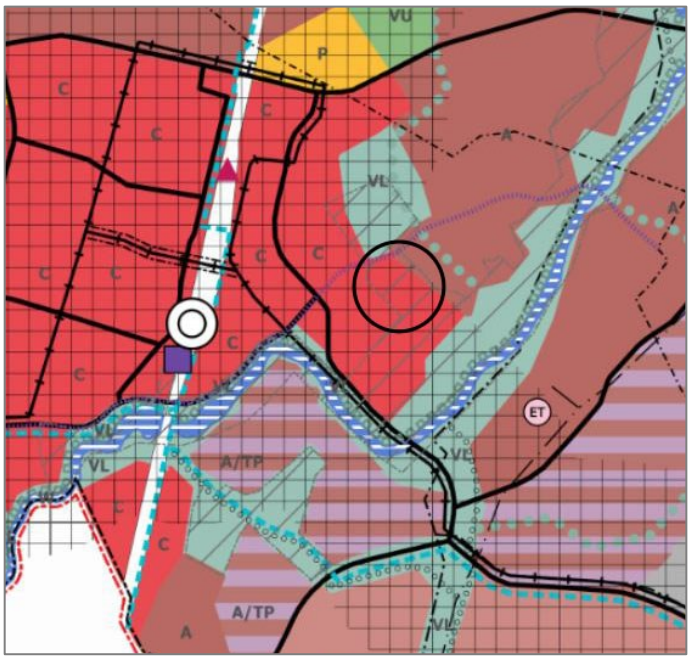
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava 2020, luonnos

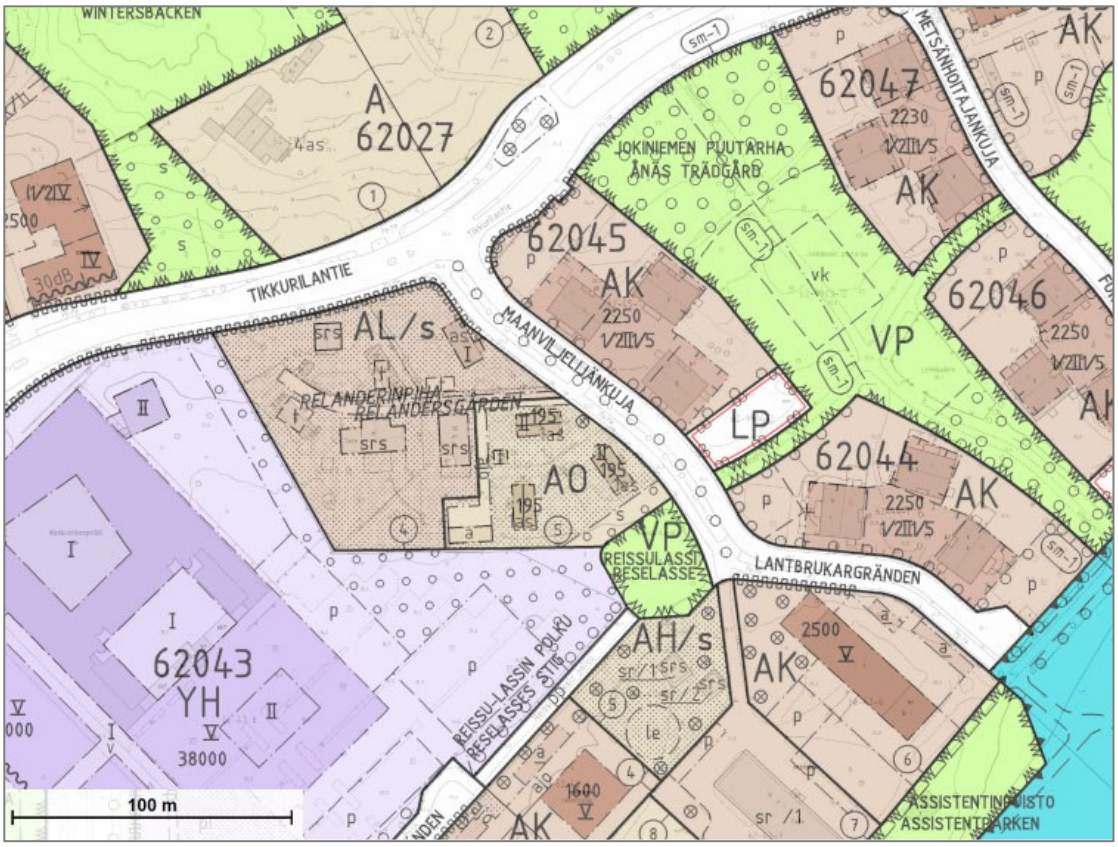
Yleiskaavaluonnoksessa alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta.

Alue sijoittuu myös kestävän kasvun vyöhykkeelle, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena nähtävillä 18.2.– 29.3.201

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavamuutos 001921 (Kv. 23.4.2007), jossa se on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Vanhat maatalouden tutkimuskeskukseen liittyneet rakennukset on suojeltu. Kaavamuutos korvasi ensimmäisen asemakaavan Jokiniemi III, nro 620700 (YM 14.11.1990).



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutos sai numeron 002388 ja kaavoitus tuli vireille 12.4.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 13.5.2018 mennessä ja niitä saatiin kuusi. Mielipiteissä ei ollut huomautettavaa. Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että lausunnon antajana toimii Museovirasto, koska alueella on valtion omistuksessa olleista, asetuksen nojalla suojeltuja rakennuksia.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian valmisteluun 19.8.2019 listatekstistä syntyneen epäselvyyden vuoksi, mutta asetti kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 16.9.2019.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.9.–7.10.2019. Yhtään muistutusta ei saatu. Lausuntoa pyydettiin **Museovirastolta**, joka myös saatiin. Museovirasto vaati suojelumääräysten tarkistamista. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä on tarkistettu. Lisäksi kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty tekninen tarkistus, kartasta puuttunut nimi, Relanderinpiha on lisätty.

Tehdyt tarkistukset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.

- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus säilyy, mutta sille lisätään kaksi uutta rakennusaluetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 190 kerrosneliömetriä. Todellisuudessa rakennukset on rakennettu v. 2012 myönnetyllä rakennusluvalla. Aluetta koskevat muut määräykset, suojelumääräykset mukaan lukien säilyvät ennallaan. Istutettavan alueen rajausta tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueella on kolme rakennussuojelulain nojalla suojeltua rakennusta ja myös alueen ympäristö tulee säilyttää. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia. Rakennuslupaa vaativat toimenpiteet tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Kellari- ja ullakkokerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien. Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.

Näkymä Relanderinpihalle. Vasemmalla on vanha, suojeltu rakennus. Oikealla ja raitin päässä olevat rakennukset ovat nyt kaavalla ”virallistettavat” rakennukset.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaavamuutos sijoittuu rakennetulle alueelle ja siinä ehdotetut muutokset on jo toteutettu vuonna 2012 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä. Kaavalla ei siis ole vaikutuksia ympäristöön. Taloudelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi, joskin kaavamuutos nostaa kiinteistöjen arvoa, kun asuinkäytössä olleiden rakennusten käyttötarkoitus virallistetaan asemakaavalla.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotialainen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Seppo Niva
arkkitehti

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Ilmakuvassa vuodelta 2011 talousrakennuksia ollaan vasta rakentamassa.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.06.2019
Kaavan nimi	002388 Jokiniemi 62, Relanderinpiha		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.04.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5343	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5343

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

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

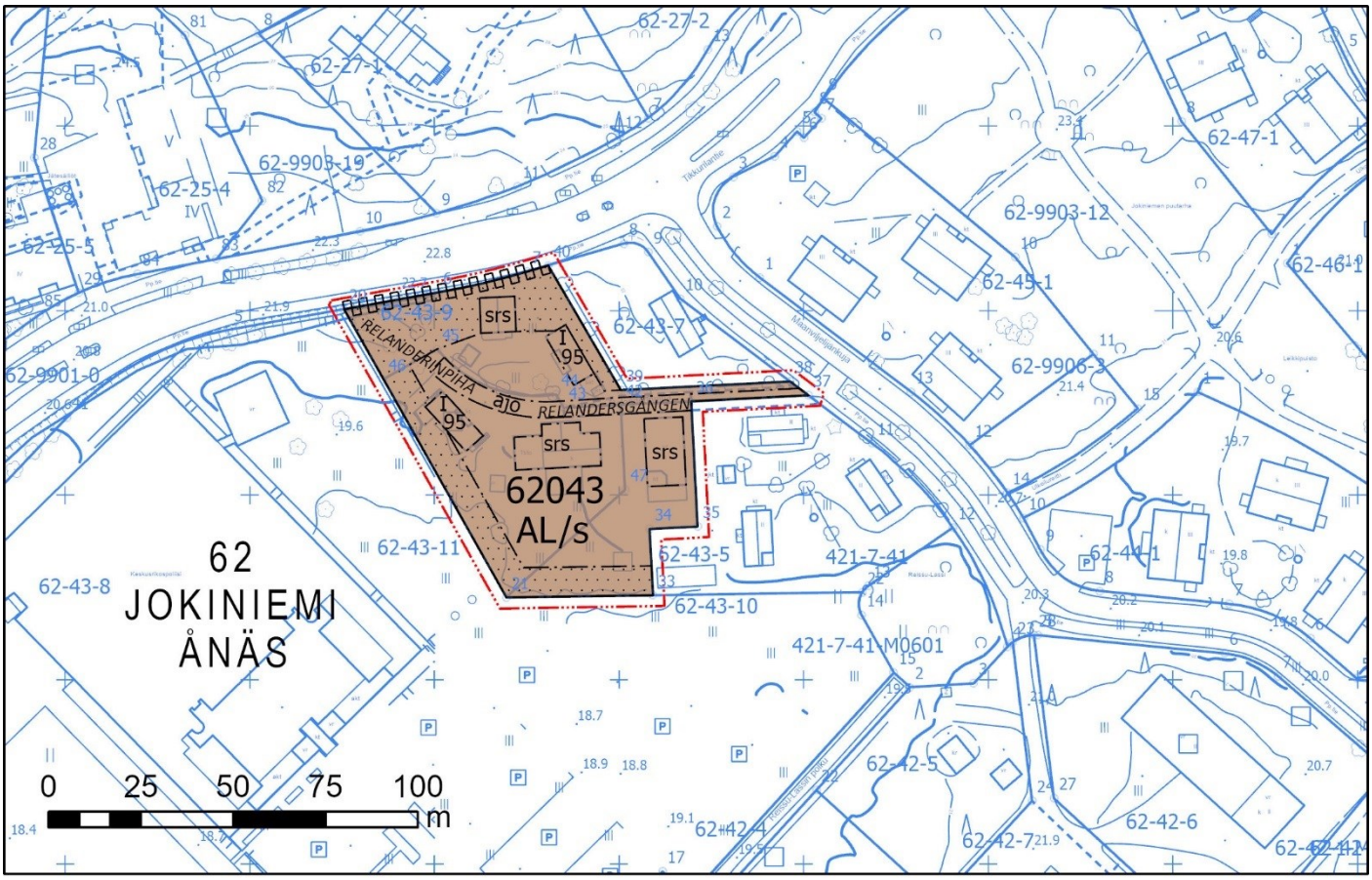
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

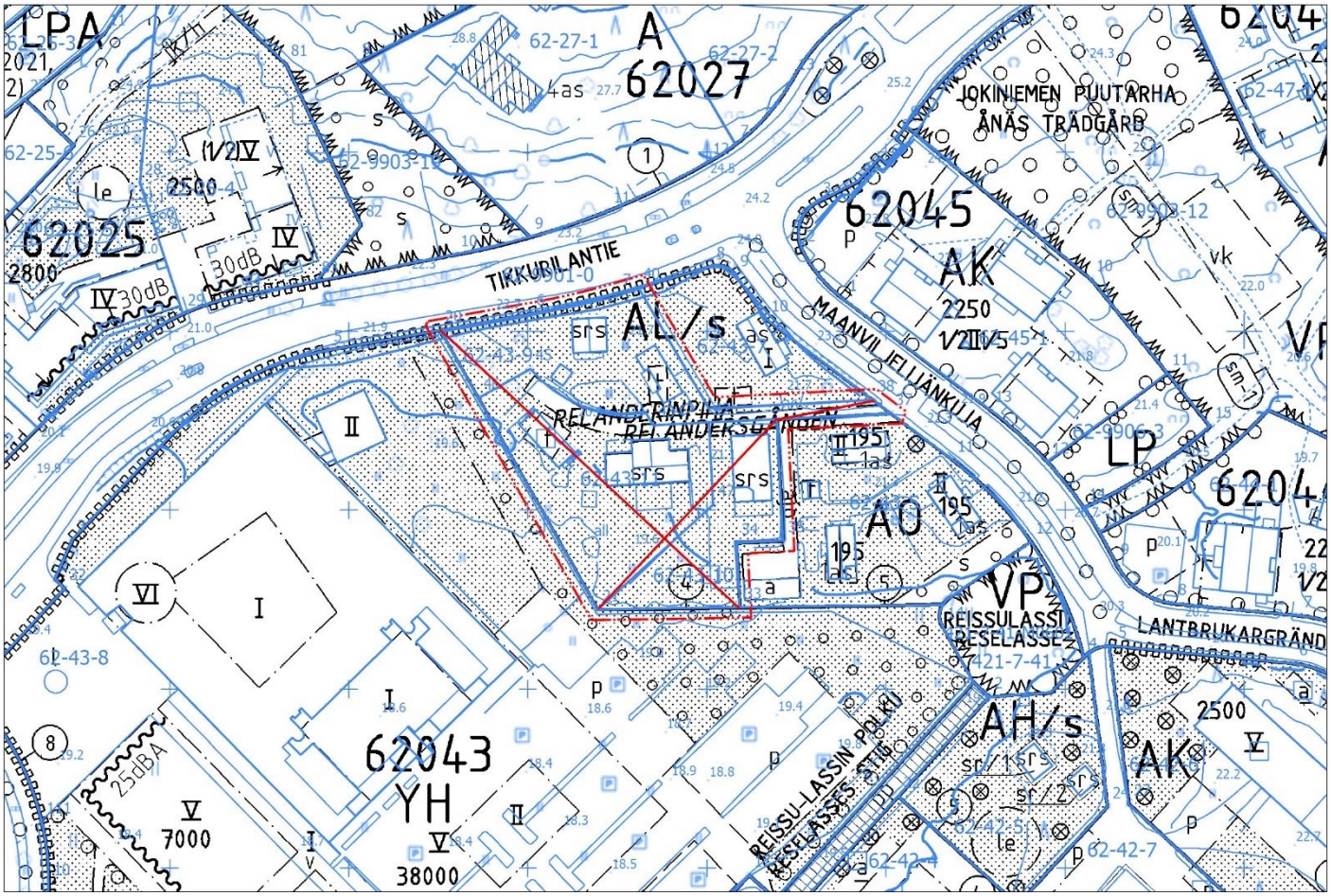
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5343**	**100,0**	**190**	**0,04**	**0,0000**	**190**
A yhteensä	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5343**	**100,0**	**190**	**0,04**	**0,0000**	**190**
A yhteensä	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
AL	0,5343	100,0	190	0,04	0,0000	190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**		**0**	
Asemakaava	3		0	


62
JOKINIEMI
ÅNÄS
62043
AL/s
RELANDERINPIHA
ajo
RELANDERSGÅNGEN
srs
0 25 50 75 100
m


LPA
62025
62027
62045
AK
AL/s
62043
YH
AO
VP
AH/s
LP
JOKINIEMEN PUUTARHA
ÅNÄS TRÄDGÅRD
TIKKURILANTIE
MAANVILJELIJÄNKUJA
RELANDERINPIHA
RELANDERSGÅNGEN
REISSULASSI
RESELASSE
LANTBRUKARGRÄND
REISSU-LASSIN POLKU
RESELASSES STIG

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002388	4.11.2019	686502, 686503

Vantaan kaupunki

RELANDERINPIHA

Kaupunginosa 62, Jokiniemi

Vanda stad

RELANDERSGÅNGEN

Stadsdel 62, Ånäs

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62043.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62043.

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
AL	**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**
	Kellariin ja ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	I källare och på vind får utrymmen i enlighet med huvudanvändsningsändamålet placeras.
	Suojelluissa rakennuksissa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.	Vid renovering av skyddade byggnader skall ursprungliga eller motsvarande material användas.
	Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia.	Ursprungliga byggnadsdelar skall bevaras.
	Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	För ändringar som kräver bygglov skall utlåtande begäras av museimyndigheten .
	Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.	Befintlig växlighet på tomterna skall bevaras och vid behov förnyas med sådana trädgårdsväxter som av tradition använts i området.
	Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita. Relanderinpihan raittimainen luonne tulee säilyttää.	Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna. Relandersgångens karaktär av bygata skall bibehållas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
62	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
JOKINIE	**Kaupunginosan nimi.**	**Namn på stadsdel.**
123	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RELANDERINPIHA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**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.**
srs	**Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.**	**Byggnad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen.**
	Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla (valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes siitä on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta koskevat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen on tarkistettava voimassa olevasta päätöksestä.	Byggnaden är skyddad med förordningen on skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, Statsrådets beslut 7.9.1989). Skyddet är i kraft till beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft. Skyddsbestämmelser och föremål för skydd bör kontrolleras från det gällande beslutet.

ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
/s	**Alue, jolla ympäristö säilytetään.**	**Område där miljön bevaras.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____. ____ . 20___

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ____ . ____ . 20___

Godkänd av stadsplaneringsnämnden ____ . ____ . 20___

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Tikkurilan ak-yksikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002388** / **Relanderinpiha**. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl Museovirastolta 21.10.2019 mennessä ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Museovirasto	Srs-merkintää koskevaa määräystä tulee tarkentaa.	Tarkistetaan kaavamääräystä.

Vantaa

NRO 1
MUSEOVIRASTO

Lausunto:

Museovirasto on perehtynyt 24.9.-7.10.2019 nähtävillä olleeseen asemakaavamuutokseen ja antaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä osoitteessa Relanderinpiha 4. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle lisätään kaksi uutta asuinrakennusten rakennusalaa, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 190 k-m². Kaavaa muutetaan vastaamaan todellista tilannetta, koska rakennukset ovat jo olemassa eikä kaava tuo muutoksia ympäristöön.

Kaava-alue sisältyy ns. Jokiniemen valtionalueeseen, jolla sijaitsee yhteensä kahdeksan valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla suojeltua rakennusta. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset eivät ole näitä, mutta samassa pihapiirissä sijaitsee kolme asetuksella suojeltua rakennusta. Asetuksella suojelluista rakennuksista on vireillä harkinta suojella ne rakennusperintölain nojalla (laki rakennusperinnön suojelemisesta, 498/2010).

Alue on osoitettu kaavamuutoksessa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Kuten voimassa olevassa asemakaavassakin, asetuksella suojellut rakennukset on merkitty srs-merkinnällä, jota koskee määräys: ”rakennussuojelulailla suojeltu rakennus”. Alueen muita rakennuksia eli kahta uuden rakennusalan kohteena olevaa rakennusta ei ole osoitettu suojeltaviksi. Korttelialuetta koskien on lisäksi annettu määräyksiä suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä, museoviranomaisen kuulemisesta sekä pihan hoidosta.

Museovirasto pitää asemakaavamuutosta muutoin asianmukaisena, mutta esittää korjauksia koskien srs-merkinnällä osoitettuja rakennuksia. Koska asetuksella suojeltuja ja aikanaan todennäköisesti rakennusperintölailla suojeltuja rakennuksia koskee erityislain nojalla annettu suojelupäätös, ei niiden korjaus- ja muutostöille tms. suojelua koskeville toimenpiteille tule antaa määräyksiä asemakaavassa. Srs-merkintää koskevassa määräyksessä tulee sen sijaan todeta seuraavasti: ”Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla (valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes siitä on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta koskevat suojelumääräykset ja suojelun kohdentuminen on tarkistettava voimassa olevasta päätöksestä.”

Piha-alueelle kaavassa annetut määräykset täydentävät hyvin suojeltujen rakennusten lähiympäristön säilymistä.

Vastine:

Srs-merkintää on mahdollista tarkentaa esitetyllä tavalla. Toisaalta asemakaava voi olla voimassa vuosikymmeniä ja silloin suorat viittauksia kulloisinkiin lakeihin ja asetuksiin ovat

ongelmallisia. Lausunnon mukaan suojelumääräykset tosin tulisi määrätä tarkistettavaksi aina voimassa olevasta päätöksestä.

Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset eivät kaavoittajan mielestä ole ristiriitaisia rakennusperintöä koskevan lain kanssa. Ne antavat mahdolliselle rakennushankkeeseen ryhtyvälle konkreettisen ja kansantajuisen viestin suojelun periaatteista.

Tarkistukset:

Täsmennetään srs-merkintää lausunnon mukaisesti.

11 § **Asemakaavan muutos 002073 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja / TLA**

KA/1794/10.02.04.00/2009
TLA/JOR/JKÖ/MKU

Kauan rakentamattomana ollut toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan rakennusoikeudeltaan 40 000 k-m^2:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katriinantien reunaan muodostetaan rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m^2:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osa Turvalaaksonkujaa siirretään Kehä III:n reunaan ja kadun sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden välisiä rajoja tarkistetaan. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m^2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41100, osaa korttelista 41101, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 41 Viinikkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41100, osaa korttelista 41101, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 41100 ja osaa korttelista 41101.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella Turvalaaksonkujan alueella.

Kaavan hakija
Suomen Pankki Oy sekä sen omistama Turvalaakson Parkki Oy.

Maanomistus
Kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen korttelialueet (LPA) omistaa Suomen Pankin omistama Turvalaakson Parkki Oy. Kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten korttelialueiden (KT) omistuksesta on tehty Suomen Pankin ja Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:n välinen esisopimus.
Kumoutuvan asemakaavan osat Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueista sekä Vasamagolf-nimisestä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU) omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Suomen Pankki Oy sekä Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis sekä heidän konsulttinsa Varte Oy, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy, Pöyry Finland Oy, WSP Finland, Vireo Oy sekä Sipti Infra Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP), joka sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1). Kaavamuutosalueelle on Kehä III:a vasten osoitettu voimansiirtolinjat 110 kV + 400 kV (Z1/4) ja Katriinantietä vasten 400 kV (Z4).

Asemakaavan muutos

Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden muuttamista teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja sen laajentamista Kehä III:n suuntaan. Toimistorakennuksille vuonna 2000 asemakaavoitetun alueen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää ja alue on jäänyt rakentamattomaksi. Katriinantien viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Turvalaaksonkuja siirretään Kehä III:n reunaan ja katualuetta on hieman laajennettava Suokalliontien itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Suokalliontien ja nykyisen Turvalaaksonkujan kiertoliittymä poistuu ja siltä vapautuva alue liitetään osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kaavamuutosalueen kortteleita halkovat lukuisat sähkölinjat leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille sekä isoille puille ja istutuksille soveltuvien alueiden sijoittumista ja kokoa. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä.

Turvalaaksonkujan siirrosta johtuen tonttien rajat muuttuvat, joten asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos. Kortteliin 41100 muodostetaan tontti nro 2 ja kortteliin 41101 tontti nro 19. Tontin osaksi muuttuvalla Turvalaaksonkujan nykyisen katualueen osalla sijaitsee kunnallistekniikan maanalaisia verkostoja, joita on siirrettävä. Niihin liittyvistä kustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,28 ha, josta korttelialueita on noin 8,06 ha. Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 55 280 k-m^2. Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m^2 ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m^2 (e=0,45). Siitä 40 000 k-m^2 (e=0,57) osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) ja 2 000 k-m^2 (e=0,19) liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.10.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin Asukaslehdessä 27.10.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin kuusi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (2 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijan valtuuttama Varte Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (kaksi tonttia, 1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

___

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakijan valtuuttama Varte Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (kaksi tonttia, 1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

___

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.–10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi kappaletta (Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy, Finavia).
Finavia toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentoaseman 04–suunnan lähestymisten välisellä alueella, joten aurinkopaneelien sijoittamisessa lentoaseman läheisyyteen on huomioitava mahdolliset paneelien lentoliikenteelle aiheuttamat heijastukset ja häikäisy.
Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivulla 19–23.

Tehdyt tarkistukset
Finavian lausunnon johdosta on TKT- sekä K -korttelialueiden aurinkopaneeleja ja mainoslaitteita koskevia kaavamääräyksiä tarkistettu lisämääräyksellä *”Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.”* .
Nähtävillä olleen kaavakartta- ja kaavamääräysasiakirjan TKT-korttelialuetta koskevan kolmen kaavamääräyksen määräyslauseet ovat tulostuneet teknisestä virheestä johtuen vaillinaisesti. Em. määräyslauseet ovat olleet nähtävillä olleessa 19.8.2019 päivätyssä kaavaselostuksessa oikein.
Kaavamuutosehdotuksen vaillinaisesti tulostuneet TKT-korttelialueen 1., 6. ja 7. kaavamääräyksien

vaillinaisten lauseiden osat on tarkistettu ns. teknisenä tarkistuksena oikeaan muotoon ja vastaamaan nähtävillä olleen kaavaselostuksen sivulla 44 olevia kaavamääräyksiä.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002073 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002073 TURVALAAKSONKUJA

VIINIKKALA

(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002073. Kaavoitus on tullut vireille 26.10.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41100, osa korttelia 41101 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala (kumoutuvan asemakaavan kortteli 41100, osa korttelia 41101 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 41100 ja osa korttelia 41101.

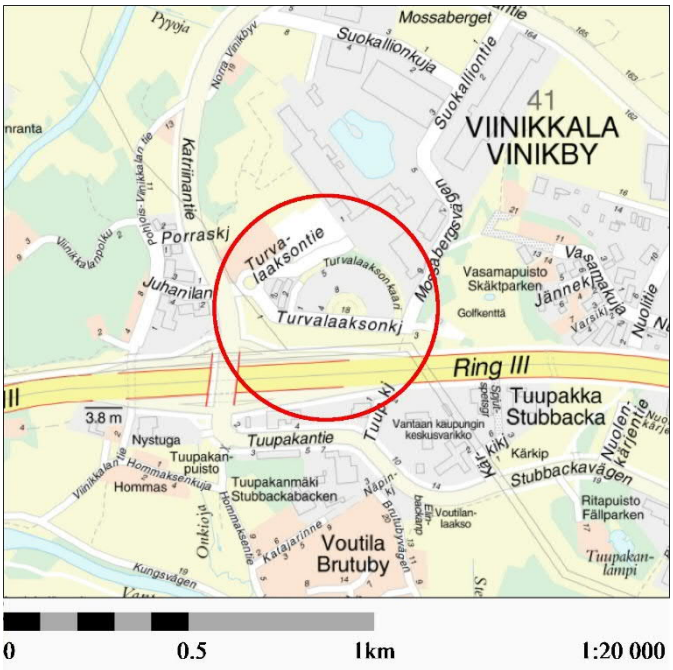
Keskeinen sisältö:

Kauan rakentamattomana ollut toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan rakennusoikeudeltaan 40 000 k-m^2:n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katriinantien reunaan muodostetaan rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m^2:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osa Turvalaaksonkujaa siirretään Kehä III:n reunaan ja kadun sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden välisiä rajoja tarkistetaan. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m^2.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Kehä III:n ja Katriinantien liittymän koillispuolella Turvalaaksonkujan alueella.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat Turvalaaksonkaaren eteläpuoleiset osat korttelista 41101, Turvalaaksonkujan katualue, kortteli 41100 sekä osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suomen Pankki Oy:n sekä sen omistaman Turvalaakson Parkki Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.10.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 26.10.2018 (ilmoitus Asukaslehdessä 27.10.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 26.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 sekä 26.8.2019 kaupunginhallitus, joiden myötä kaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.9–10.10.2019 ja ehdotuksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §). Siitä saatiin viisi lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 4.11.2019. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
3.3 Asemakaavan tavoitteet 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 24
4. Asemakaavan kuvaus 26
4.1 Kaavan rakenne 26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 31
4.5 Ympäristön häiriötekijät 40
5. Asemakaavan toteutus 40
6. Kaavatyöhön osallistuneet 40
7. Asemakaavan seurantalomake 42
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 44
9. Muu suunnitelma-aineisto 53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikenneselvitys 15.5.2019 (WSP Finland Oy)
- Hulevesisuunnitelma 19.6.2019 (Sipti Infra Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2018
- Mielipiteiden luettelo (id 1547606)

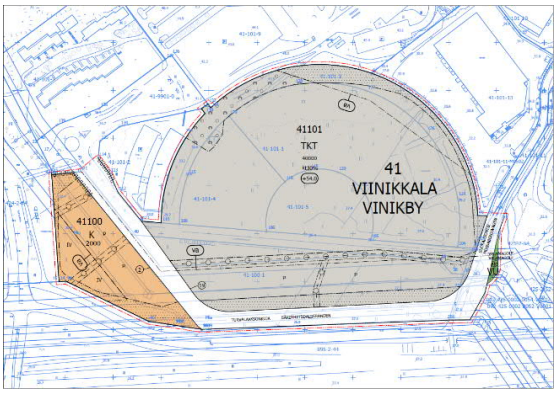
1. TIIVISTELMÄ

Suomen Pankki ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy ovat hakeneet Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksonkaaren alueen toimistokorttelin ja pysäköintialueiden muuttamista teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja sen laajentamista Kehä III:n suuntaan. Toimistorakennuksille vuonna 2000 asemakaavoitetun alueen toteuttamiselle ei ole ollut kysyntää ja alue on jäänyt rakentamattomaksi. Katriinantien viereinen autopaikkojen korttelialue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla ei kuitenkaan sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Turvalaaksonkuja siirretään Kehä III:n reunaan ja katualuetta on hieman laajennettava Suokalliontien itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Suokalliontien ja nykyisen Turvalaaksonkujan kiertoliittymä poistuu ja siltä vapautuva alue liitetään osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Kaavamuutosalueen kortteleita halkovat lukuisat sähkölinjat leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille sekä isoille puille ja istutuksille soveltuvien alueiden sijoittumista ja kokoa. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä.

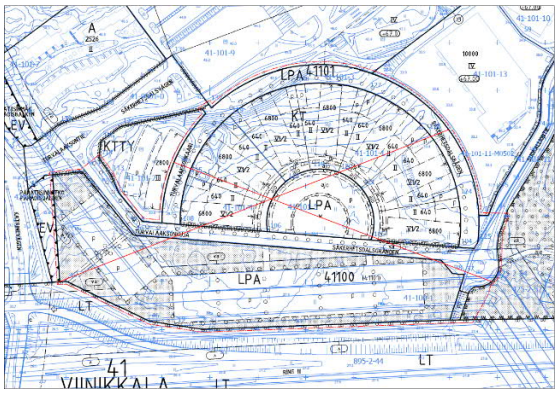
Turvalaaksonkujan siirrosta johtuen tonttien rajat muuttuvat, joten asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos. Kortteliin 41100 muodostetaan tontti nro 2 ja kortteliin 41101 tontti nro 19. Tontin osaksi muuttuvalla Turvalaaksonkujan nykyisen katualueen osalla sijaitsee kunnallistekniikan maanalaisia verkostoja, joita on siirrettävä. Niihin liittyvistä kustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija. Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,28 ha, josta korttelialueita on noin 8,06 ha. Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteleiden nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 55 280 k-m^2. Asemakaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m^2 ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m^2 (e=0,45), josta 40 000 k-m^2 (e=0,57) osoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) ja 2 000 k-m^2 (e=0,19) liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä kaavamuutosalueen maanomistajien sekä heidän konsulttiensa Varte Oy:n, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:n, Pöyry Finland Oy:n, WSP Finland:n, Vireo Oy:n sekä Sipti Infra Oy:n kanssa.



Kaavamuutos 002073



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä. Viinikkala on yritysaluetta. Lentomelun johdosta 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 eteläreunan laaksopainanteeseen. Kaavamuutosalue on pääosin saviperäistä entistä peltoa, joka on alkanut metsittyä. Alueella ei ole rakennuksia eikä inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

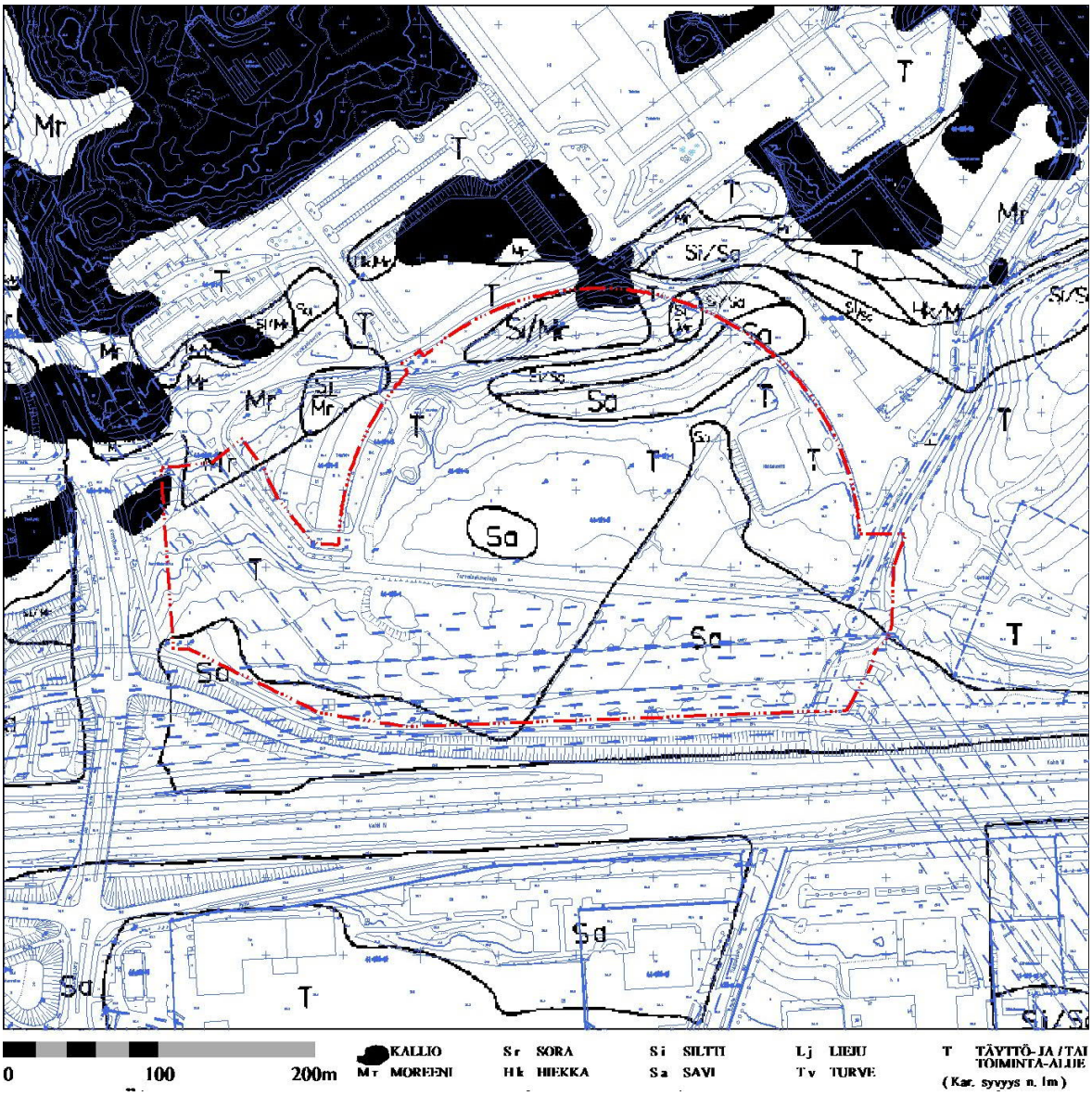
Kaavamuutosalue on Turvalaaksonkujaa lukuunottamatta rakentamatonta, saviperäistä entistä peltoa, joka on alkanut paikoin metsittyä. Kaavamuutosalueella ei ole varsinaisia vesistökohteita.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen pohjoisosan maaperä on maalajikartan perusteella moreenia, silttiä ja savea. Alueen keskiosissa on tehty kaivua ja täyttämistä. Alueen itä- ja eteläosat ovat savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosassa korkeimmillaan korkeusasemalla +43,5. Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymä on korkeusasemalla +35,9. Alueen keskiosa on keskimäärin korkeusasemalla +28. Kehä III:a reunustava vyöhyke on korkeusasemalla +27.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Katriinantiehen ja Tikkurilantiehen tukeutuva Viinikkala on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 71 asukasta. Viinikkalan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 19:llä asukkaalla.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden

2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Viinikkala on osa Aviapoliksen suuraluetta, jolla oli v. 2016 kolmannes (36 760) Vantaan kaikista työpaikoista. Suuralueen työpaikkojen määrä on viimeisten kymmenen vuoden aikana kasvanut kahdeksan prosenttia. Viinikkalassa oli v. 2016 työpaikkoja

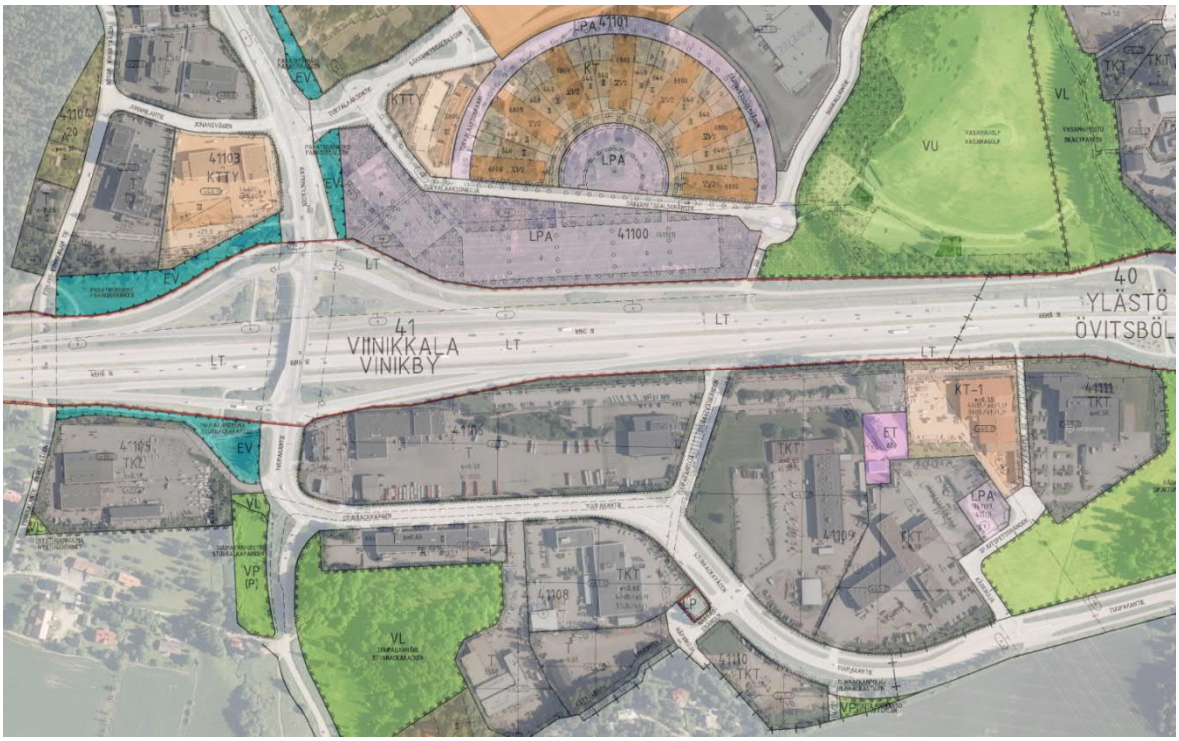
Vuoden 2016 lopussa Viinikkalassa oli 5 137 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli 16,5 prosenttia. Kaavamuutosalue on rakentamaton eikä siellä ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Suokalliontien, Turvalaaksonkujan, Turvalaaksontien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

Kaavamuutosaluetta lännessä rajaa v. 2002 rakennettu toimistorakennus, pohjoisessa Suomen Pankki, koillisessa Movetec Oy (rakennettu v. 2016; mekatroniikan, automaation, IoT:n komponenttien maahantuonti koneistus, asennus). Kaavamuutosalueen itäpuolella toimii Vasamagolf. Eteläpuolella on Kehä III ja sähkölinjoja.

Turvalaaksonkujan ja Kehä III:n sekä Katriinantien välissä on sähkön 400 kV (2 kpl) ja 100 kV voimajohtolinjat. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki. Turvalaaksonkujan alla on maanalaisia vesi- ja viemäriputkia. Kaavamuutosalueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Muilta osin kaavamuutosalue on rakentamaton.



Kaavamuutosalueen länsipuolelle Katriinantien, Juhanilantien ja Kehä III:n liittymäalueen kainaloon kortteleihin 41102 ja 41103 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (T, KTTY) asemakaavoitettu liiketilaa yhteensä 1 700 k-m^2, joiden sisältöä ei ole rajoitettu. Kortteleissa toimivat yritykset eivät ole vähittäiskaupan myymälöitä. Fine Foods toimittaa elintarvikkeita päivittäistavarakaupan ketjuille. Skuba Suomi Oy on kuorma-autojen, linja-autojen ja perävaunujen varaosien sekä tarvikkeiden maahantuontiin ja myyntiin erikoistunut yritys. Malmberg-Elektro Oy on sähköliikkeille, tukkureille ja teollisuudelle suunnattu ammattilais- ja tukkumyymälä.

Kaavamuutosalueen ja Kehä III:n eteläpuolella Tuupakantien varrella on kortteleihin 41105 ja 41108–41111 asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (T, TKL, TKT, KT-1) liiketilaa yhteensä 32 988 k-m^2. Niiden liiketilat eivät saa olla automarket/supermarket- tai päivittäistavarakaupan tiloja. Liiketiloja on toteutettu 28 437 k-m^2 ja niissä on moottoripyörien, veneiden, moottoreiden, maansiirtokoneiden sekä teollisuuden tuotteiden ja teknisen kaupan alan myyntiä (Yamaha Center, KTM Nordic, Team Örthen Oy, Bike World, Brandt, Volvo Construction Equipment Oy, IKH, Masino). Teollisuusrakennusten korttelissa 41106 on liiketilojen rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m^2, eikä niiden sisältöä ole rajoitettu. Korttelissa on linja-autojen varikko, eikä liiketiloja ei ole toteutettu. Ko. Tuupakantien alueella on liiketilojen rakennusoikeutta yhteensä 33 988 k-m^2.

Kaupunkikuva

Aluetta leimaavat Kehä III ja isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen. Kaavamuutosalue on metsittyvää peltoa ja näkyy merkittävästi etelään Kehä III:lle.

Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

Virkistys

Kaavamuutosalueen itäreunassa Suokalliontien itäpuolella on osa Vasamagolf-nimistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kaavamuutosalueen ulkopuolella Vasmagolfin itäpuolella on Vasamapuiston lähivirkistysalue. Kaavamuutosalueella ei ole kaavoitettuja eikä toteutettuja ulkoilureittejä.

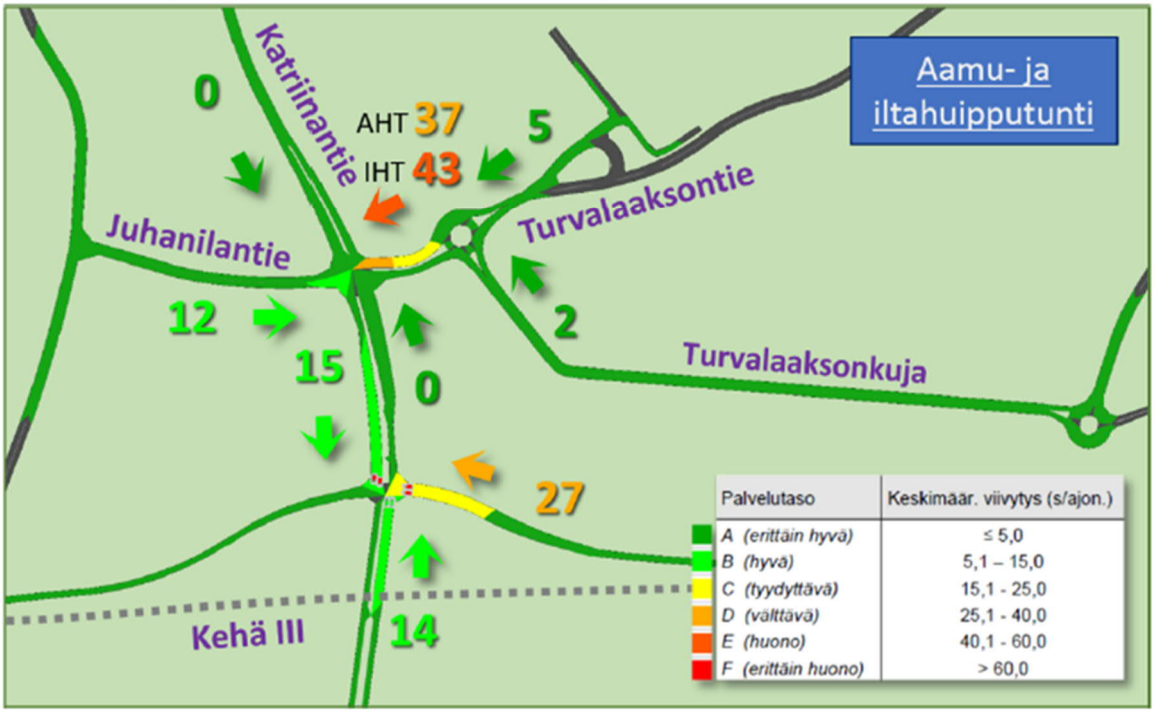
Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä Kehä III. Kaavamuutosalue liittyy Turvalaaksonkujan ja Turvalaaksontien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Katriinantiehen, jolla on liikennevalo-ohjattu eritasoliittymä Kehä III:lle. Turvalaaksonkuja on Katriinantien ja Suokalliontien välinen yhdyskatu. Suokalliontieltä on yhteys pääkatuverkostoon Tikkurilantielle.

WSP Finland on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Katriinantien ja Turvalaaksontien sekä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liittymien liikennemäärätiedot perustuvat tiistaina 20.11.2018 klo 7:30–8:30 ja 15:00–16:00 suoritettuun liikennelaskentaan. Raskaan liikenteen osuus on noin 30 %.

Selvityksen mukaan Katriinantien nykyinen liikenne vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksontieltä vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a). Iltaruuhkassa vasemman ryhmittymiskaistan jono yltää hetkittäin Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymään asti, mutta ei aiheuta laajempia häiriöitä.

Keskimääräinen viivytys (s/ajon) ja palvelutaso



Kehä III:lta idän suunnasta Katriinantielle johtavalla rampilla liikenteen keskimääräinen viivytys Katriinantielle käännyttäessä on 27 sekuntia ja palvelutaso on välttävä. Rampin jonot purkautuvat yhden vihreän aikana. Rampin muilla tulosuunnilla palvelutaso on hyvä tai erittäin hyvä.

Kehä III:lla on Katriinantien eritasoliittymässä sekä Vasamapuiston itäosassa sijaitsevan kevyen liikenteen alikulun kohdalla pysäkkiparit sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (572, 572K, 574, 616). Katriinantien eritasoliittymässä ja Tuupakantiellä ovat pysäkit bussilinjalle 575.

Turvalaaksonkujan pohjoisreunaan tarkoitettu kevyen liikenteen väylä on pääosin jäänyt toteuttamatta. Kehä III:n pohjoisreunassa on aluetta halkova kevyen liikenteen väylä, jolta on yhteydet Suokalliontielle, Katriinantielle sekä Kehä III:n varren linja-autopysäkeille.

Uudenmaan ELY-keskus on käynnistänyt Kehä III:n parannushankkeen (Vantaankoski-Pakkala), jonka tarkoituksena on toteuttaa sekä itään että länteen johtaville väylän ajoradoille lisäkaistat. Siihen sisältyy myös joukkoliikenteen sujuvoittaminen mm. pysäkkijärjestelyitä ja niille johtavia kvl-yhteyksiä parantamalla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Katriinantien ja Suokallionkujan yhdistävän Turvalaaksonkujan alla sekä Katriinantien itäreunassa olevan kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen LPA-korttelialueen (kaavamuutoksen uusi liike-

ja toimistorakennusten korttelialue) halki kulkevat v. 2001 rakennetut runkovesijohdot DN225 ja DN315.

Kaavamuutosalue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +82.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Katriinantien ja Suokallionkujan yhdistävän Turvalaaksonkujan alla sekä Katriinantien itäreunassa olevan kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen LPA-korttelialueen (kaavamuutoksen uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue) halki kulkevat v. 2001 rakennetut jätevesiviemärit DN 200 sekä DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Voutilan jäteveden pumppaamon kautta Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Turvalaaksokujalle laskee idän suunnasta vuonna 2001 rakennettu DN315 hulevesiviemäri ja lännen suunnasta vuonna 2001 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Hulevedet johtuvat viemärissä Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

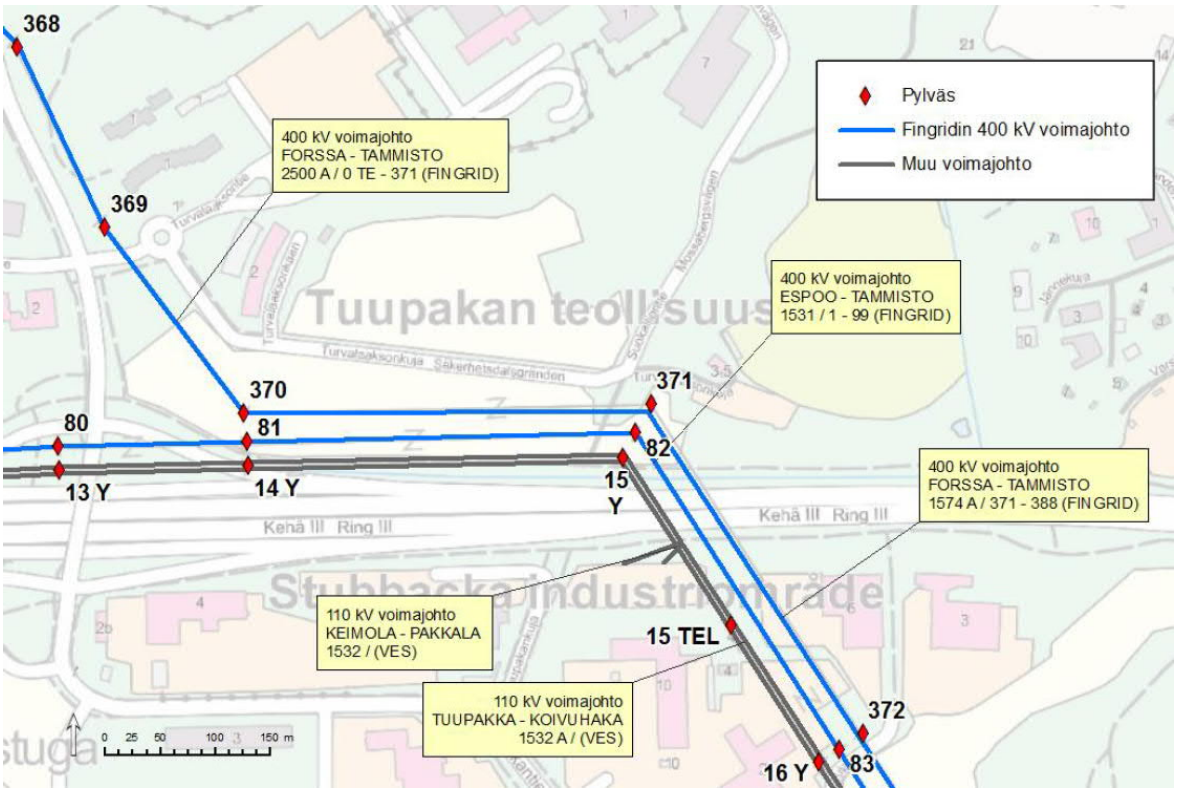
Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kaukolämpöverkon piirissä. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputket sijaitsevat kaavamuutosalueen reunoilla Suokalliontien ja Turvalaaksontien katualueilla.

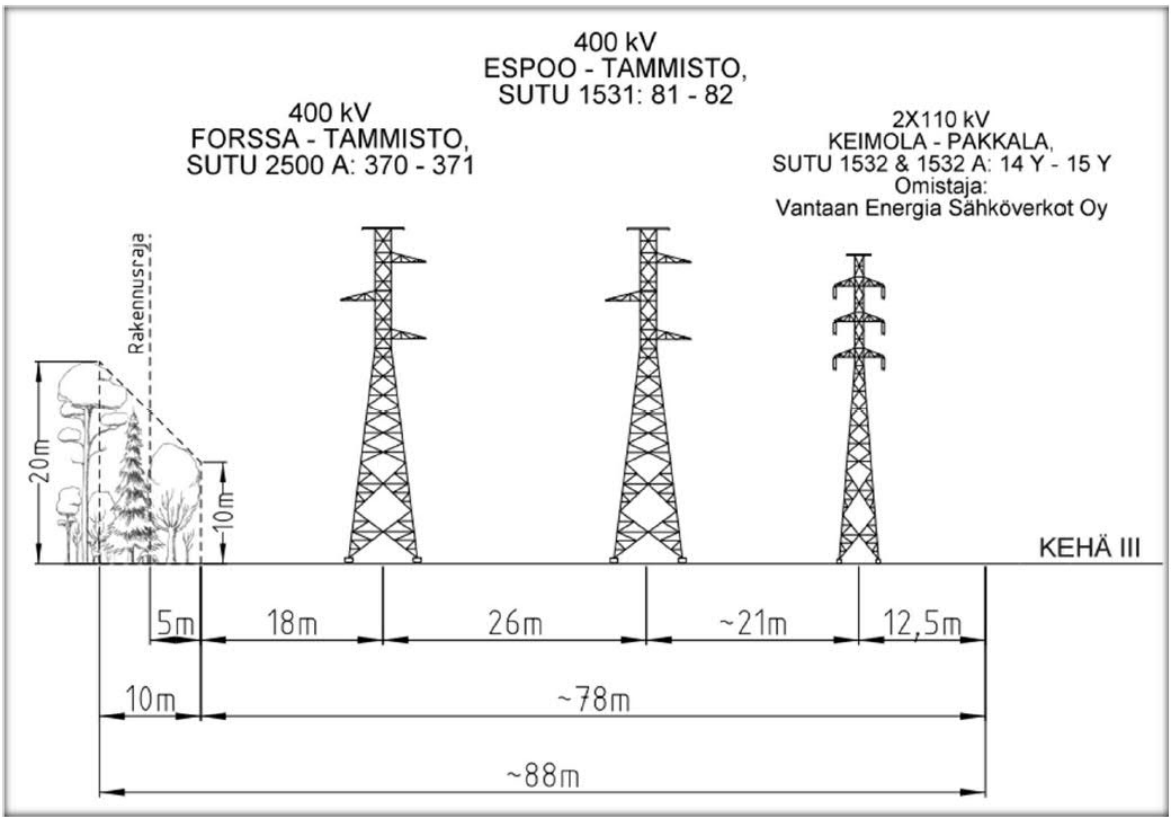
Sähköverkko

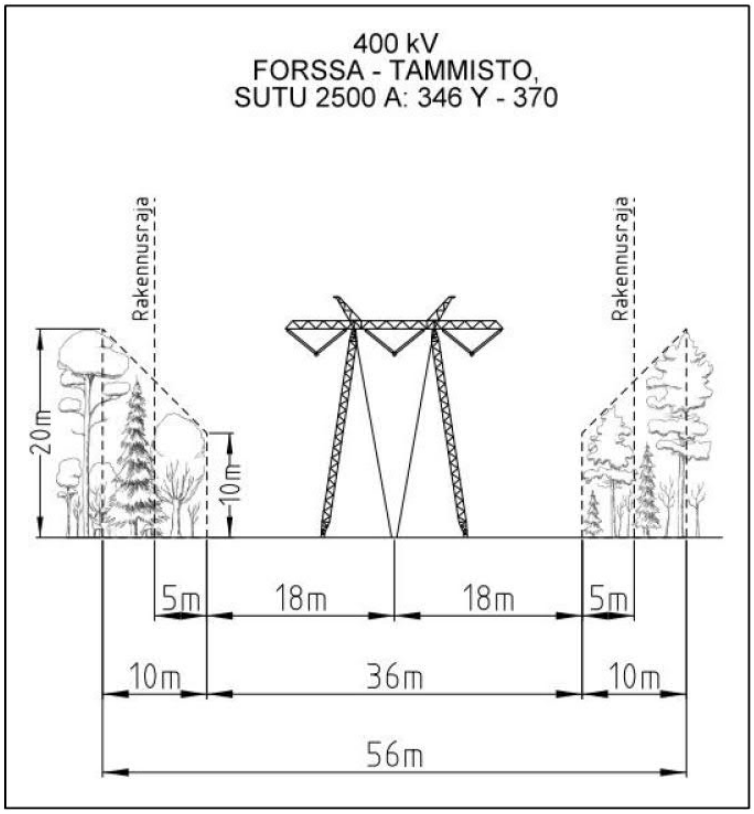
Kaavamuutosalueen eteläreunassa Kehä III:a vasten ovat sähkön 400 kV (2 kpl, Fingrid) ja 110 kV (Vantaan Energia Sähköverkot Oy) voimajohtolinjat. Pohjoisempi 400 kV:n sähkölinja kääntyy Katriinantien reunaan ja jatkuu pohjoiseen. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on tarve löytää uudelle 110 kV:n sähkölinjalle reitti alueen halki.

Kaavamuutosaluetta ympäröivät Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköverkon keskijännitemaakaapelit (20 kV) sekä pienjännitemaakapeleita (0,4 kV).



Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat johtoalueen ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.





Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle myös erillisen risteämälausunnon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46). Risteämälausunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

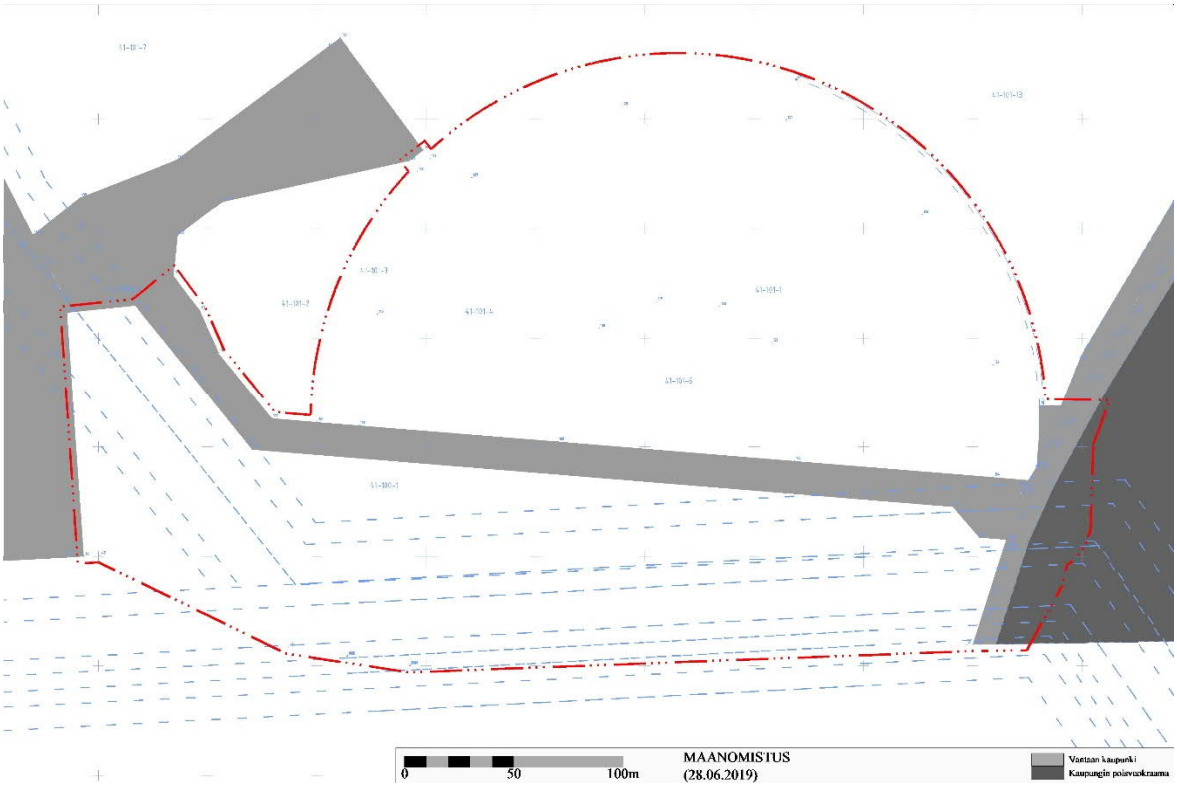
Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on aivan Kehä III:n reunassa sähkön voimajohtojen alla 70–75 dB ja voimajohtojen ja nykyisen Turvalaaksonkujan välissä 65–70 dB. Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu tieliikennemelua 60–65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella on sähkön voimajohtojen vaara-alueita (kts. 2.1.3 > Sähköverkko).

2.1.4 Maanomistus



Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten korttelialueiden (KT) omistuksesta on tehty Suomen Pankin ja Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:n välinen esisopimus. Kumoutuvan asemakaavan autopaikkojen korttelialueet (LPA) omistaa Suomen Pankin omistama Turvalaakson Parkki Oy.

Kumoutuvan asemakaavan osat Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueista sekä Vasama-golf-nimisestä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU) omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-41-100-1	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	3,54
92-41-101-1	Suomen Pankki	2,28
92-41-101-3	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	0,99
92-41-101-4	Suomen Pankki	0,84
92-41-101-5	Turvalaakson Parkki Oy / Suomen Pankki	0,65
92-425-2-54	Vantaan kaupunki (VU- sekä katualuetta)	0,99
Yhteensä		9,28

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

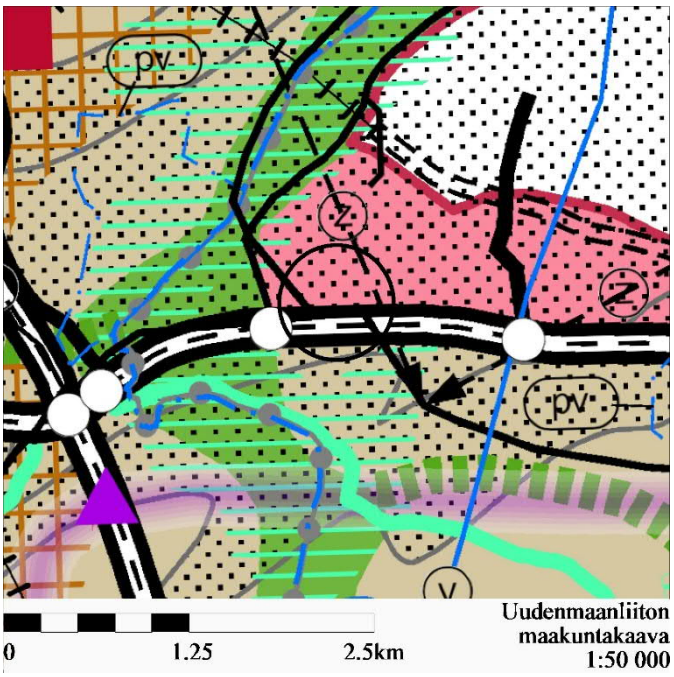
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä

myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

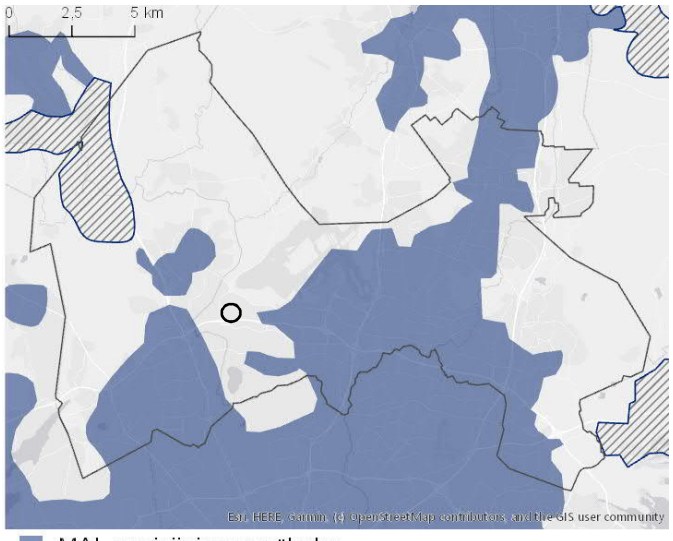


Kehä III:en rajoittuva asemakaavamuutosalue on työpaikka-aluetta ( ) ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 2 ( ), jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota mm. hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Muutosalueen länsireunassa sekä eteläosassa Kehä III:n reunassa kulkee 400 kV sähkön voimajohto ( ). Muutosalueen itäpuolelle on osoitettu 110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve ( ).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

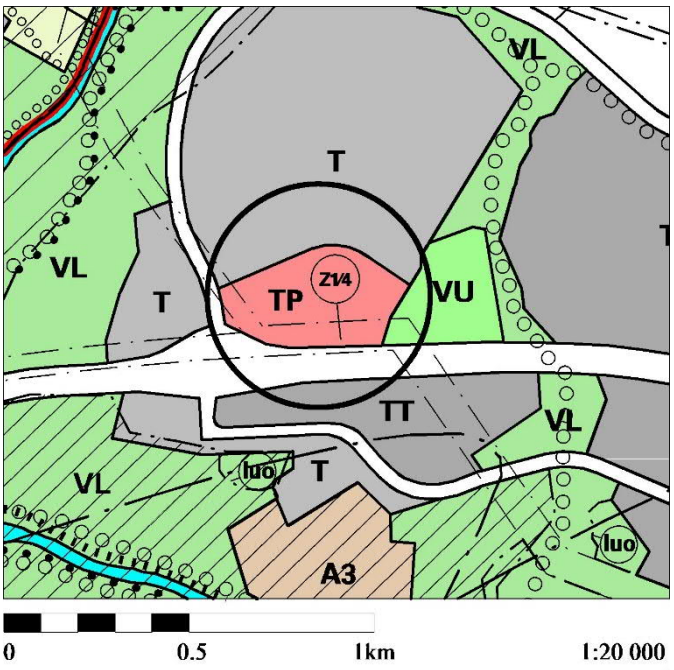
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



Muutosalue on työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten varattua työpaikka-aluetta (TP), joka sijaitsee L_{DEN} yli 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 1 (m1).

Muutosalueelle on Kehä III:a vasten osoitettu voimansiirtolinja 110 kV + 400 kV (Z1/4) sekä Katriinantietä vasten 400 kV (Z4).

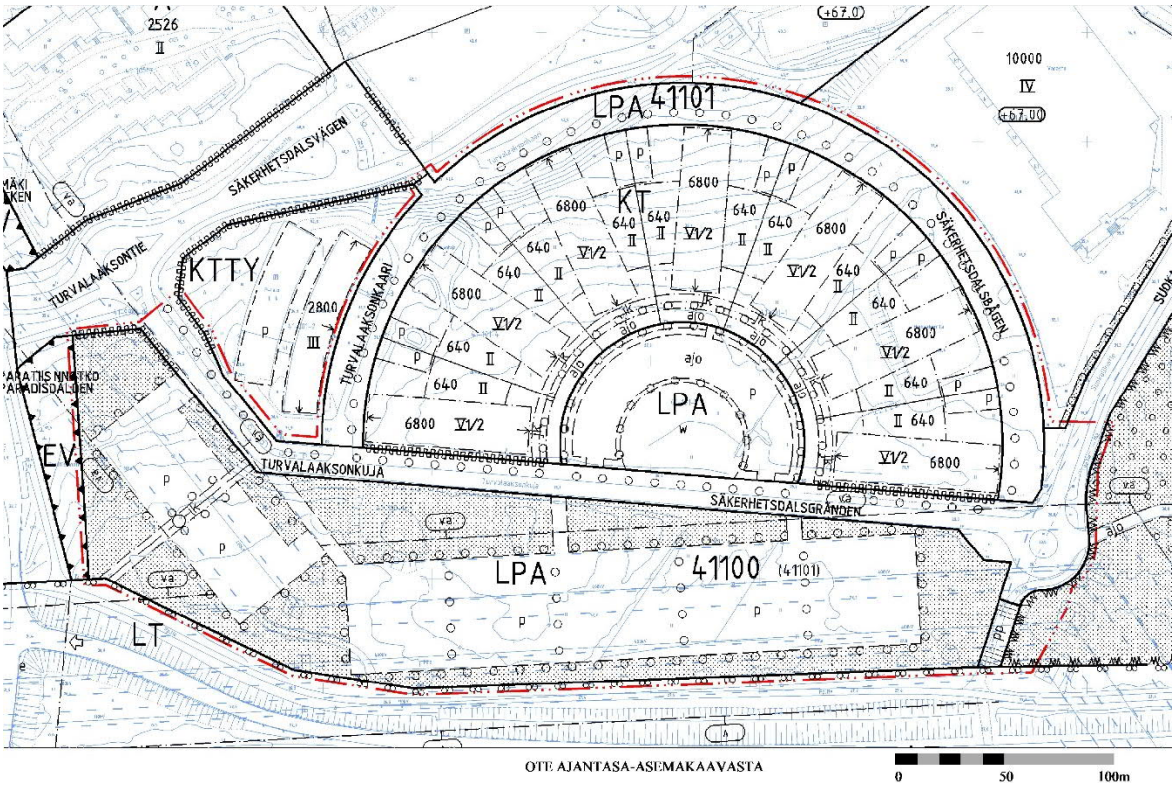
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Turvalaaksonkujan katualueella sekä korttelissa 41101 Turvalaaksonkaaren autopaikkojen korttelialueella (LPA) on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2006 hyväksymä asemakaavan muutos nro 001899. Alueille on osoitettu puurivit (o o).

Korttelin 41101 eteläosassa sekä korttelissa 41100 on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2000 hyväksymä asemakaavan muutos nro 001511. Toimistorakennusten korttelialueelle (KT) saa rakentaa seitsemän enintään viisikerroksista rakennusta ja niille ullakot (V1/2). Kunkin rakennuksen rakennusoikeuden määrä on enintään 6 800 k-m^2. Rakennukset yhdistyvät toisiinsa enintään kaksikerroksisilla (II) osilla, joiden kokonaisrakennusoikeuden määrä on enintään 12 x 640 k-m^2. Rakennusten ja Turvalaaksonkujan välissä on autopaikkojen korttelialue (LPA), ajoyhteyksiä (ajo), jalankululle varattuja alueen osia (jk), puurivejä (o o) sekä ohjeellinen tekolampi (w). Kortteli 41100 on korttelin 41101 käyttöön tarkoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA), josta valtaosa on sähkön voimajohtojen vaara-aluetta (va).

Kaavamuutosaluetta ei ole Turvalaaksonkujaa lukuun ottamatta rakennettu. Asemakaava voidaan katsoa vanhentuneeksi, ellei se ei ole toteutunut 13 vuoden aikana (MRL 60 §).



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta on hakenut Suomen Pankki Oy ja sen omistama Turvalaakson Parkki Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.10.2018. Kaavamuutos on tullut vireille 26.10.2018 numerolla 002073.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 27.10.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 26.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (26.10.–7.12.2018) yhteydessä saatiin 5 viranomaiskannanottoa sekä 1 mielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu (→kursiivilla).

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä (HSL) sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

KOy Vantaan Suokalliontie 9: Käyttötarkoituksen muutos logistiikka-varastokäyttöön on hyväksyttävää. Alueen katujen ja Kehä III:n liikenne on vilkasta ja sisältää paljon raskasta liikennettä. Turvalaaksontien ja Katriinantien liittymää tulee kehittää siten, että raskas kalusto pääsee sujuvasti liittymästä Katriinantielle sekä Kehä III:n suuntaan. Liikennevalot olisivat paras ratkaisu. Kiertoliittymät Suokalliontie/Turvalaaksonkuja sekä Turvalaaksontie/Turvalaaksonkuja) tulisi poistaa ja muuttaa raskaalle liikenteelle sopiviksi. Wihurin ja Postin terminaalien liikenne rasittaa jo nykyisellään Tikkurilantien ja Suokalliontien sekä Suokallionkujan sekä Katriinantien risteyksiä. Liikennevalot myös näihin risteyksiin helpottavaisivat raskaalla kalustolla liikkumista.
(→ Kaavamuutosta varten on laadittu erillinen liikenneselvitys. Suokalliontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymä on poistettu ja liittymä muutettu läpiajettavaksi.)

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Asemakaavan muutosehdotuksen suunnittelualueella sijaitsee myös Fingridin 400 kV kantaverkkoa. Johtojen ympärille on määritelty rakentamisen rajoituksia ja turvaetäisyyksiä. Alueelle etsitään reittiä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n uudelle 110 kV voimajohdolle, jonka tilantarve tulisi huomioida. Selvitystyötä jatketaan yhdessä kaavamuutoksen hakijan ja Vantaan kaupungin kanssa. 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.
(→ Rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa. Uudelle 110 kV:n voimajohdolle on osoitettu reitti uuden TKT-korttelialueen itäreunaan.)

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohdot Espoo - Tammisto ja Forssa - Tammisto. Osuudella, jossa em. voimajohdot ovat rinnakkain Kehä III suuntaisesti, voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus noin 98 metriä leveälle yhteiselle johtoalueelle. Rakennusraja ulottuu voimajohtojen pohjoispuolella 23 metrin päähän Fingridin 400 kV voimajohdon (SUTU 2500 A) keskilinjasta. Katriinantien suuntaisella osuudella Fingridin 400 kV voimajohto Forssa-Tammisto (SUTU 2500 A) erkanee muista johdoista. Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 56 metriä leveälle johtoalueelle (pylväästä 370 pohjoiseen). Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Samalla johtoalueella Fingridin voimajohtojen kanssa on myös osin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2 x 110 kV voimajohdot. Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle myös erillisen risteämälausunnon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46), jonka täydennys on tekeillä. Risteämälausunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta 400 kV johtojen Forssa–Tammisto sekä Espoo–Tammisto pohjoispuolella pylväsvälillä 370–371.
(→ Rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa.)

HSY: Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat jakeluvesijohto sekä jäteveden ja huleveden keräilyviemärit. Ne sijoittuvat voimassa olevaan asemakaavaan merkityille johtokuja- sekä katualueille. Jatkosuunnittelussa tarkentuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä johtosiirrot tarkastellaan kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Johtosiirtokustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija. Varsinaisen katualueen ulkopuolelle jäävälle vesihuollolle tulee kaavassa esittää vähintään kuusi metriä leveät johtokujat.
(→ Johtosiirrot on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa. Katualueiden ulkopuolelle korttelialueiden sisälle jääville vesihuollon maanalaisille putkille on osoitettu johtokujat kaavakartalla.)

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Fingrid on antanut hankkeesta Varte Oy:lle erillisen risteämälausunnon (5.12.2018, tunnus AC-2500A-8-46). Risteämälausunnossa otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 26.8.2019 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 11.9.–10.10.2019 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Fingrid Oyj:ltä, Vantaan Energia Oy:ltä sekä Finavialta.

Kaavamuutosehdotuksesta ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 5 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kursiivilla ja merkeillä (→).

Uudenmaan ELY-keskus: Asemakaavaehdotus tarkentaa onnistuneesti voimassa olevaa yleiskaavaa ja ottaa myös huomioon valmisteltavana olevan yleiskaavamuutoksen.

Asemakaava-alue rajautuu etelässä Kehä III:een (kantatie 50). Asemakaavassa on siirretty Turvalaaksonkujan katualue Kehä III:n pohjoisreunaan. Lisäksi Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien kävely- ja pyöräliikenne on ohjattu käyttämään nykyistä Kehä III:n liikennealueella sijaitsevaa kävelyn ja pyöräilyn väylää. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan molemmat toimenpiteet ovat mahdollisia.

Asemakaava mahdollistaa logistiikkakiinteistön sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen toteuttamisen. Uusien toimintojen sijoittaminen alueelle edellyttää liikenneselvityksen mukaan liikennevalo-ohjauksen toteuttamista Katriinantien ja Turvalaaksontien liittymään. Uudenmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että liikennejärjestelyillä varmistetaan se, ettei haittavaikutuksia Kehä III:n liikenteelle aiheudu. Tämän vuoksi on tarpeellista varautua toteuttamaan tulevaisuudessa tarvittaessa myös muita liikenneselvityksessä tunnistettuja jatkotoimenpiteitä, joilla varmistetaan Kehä III:n liikenteen toimivuus. Näitä toimenpiteitä ovat vapaa oikea Kehä III:lta Katriinantielle kääntyville, kaksi suoraan menevää kaistaa Katriinantielle sekä liikennevalojen säätö.

(→ Jonoutuva liikenne heikentää Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liikenteen palvelutason erittäin huonoksi, ellei liikenneselvityksessä suositeltuja toimenpiteitä toteuteta. Kehä III:n liikenteen sujuvuutta lisäliikenne ei kuitenkaan heikentäisi. Liikenneselvityksessä suositellaan liikennevalo-ohjausta Turvalaaksontien ja Katriinantien sekä Kehä III:n ja Katriinantien liittymiin ja jatkotoimenpiteinä mm. lisäkaistajoa yms. järjestelyjä, jotta myös Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liikenne olisi sujuvaa. Tällöin Turvalaakson alueen ja Kehä III:n liikenteen sujuvuus voidaan varmistaa liikennevalojen säädöillä. Mikäli Katriinantielle tarvitaan lisäkaistoja ja Kehä III:n ja Katriinantien ramppiliittymään vapaa oikea Kehä III:lta Katriinantielle kääntyville, on ne mahdollista toteuttaa asemakaavojen katu- ja liikennealuevarausten puitteissa.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Turvalaaksonkujalla ja Suokalliontiellä. Turvalaaksonkujalla kulkevat jakeluvesijohdot DN 225 ja DN 315, jätevesiviemärit DN 200 sekä DN 315. Suokalliontiellä jakeluvesijohto DN 225 ja jätevesiviemäri DN 200. Turvalaaksokujalle laskee idän suunnasta rakennettu DN 315 hulevesiviemäri ja lännen suunnasta rakennettu DN 600 hulevesiviemäri. Hulevedet johtuvat viemärissä Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

Kaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan noin 330 m pituinen osuus osaksi TKT-korttelialueen logistiikkakiinteistöä. Täten jakeluvesijohto DN 225 ja jätevesiviemäri DN 200 tulee siirtää noin 250 metrin pituiselta osuudelta. Kyseiselle tontille tulee merkitä vähintään 8 metriä leveä johtokuja.

Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

(→Useista maanalaisista vesi-, viemäri- yms. putkista koostuvat maanalaisia johtoja varten varatut alueiden osat on osoitettu kaavakartalle 8 m levyisinä. Kaavamerkintä ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.” johtaa rakentamisen luvituksessa siihen, että johtokujalle ei voi rakentaa rakennuksia tms. kiinteitä rakennelmia. Kaavamääräykset myös edellyttävät, että maanalaisia johtoja varten varatut alueiden osat on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti eikä alueiden osille saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Kaavamuutoksen toteuttamissopimuksessa edellytetään, että johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.)

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohdot Espoo - Tammisto ja Forssa - Tammisto. Samalla johtoalueella Fingridin voimajohtojen kanssa on myös osin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2 x 110 kV voimajohdot. Olemme lausuneet kaavaluonnoksesta 13.12.2018. Kaavaehdotukseen on merkitty lunastetun voimajohtoalueen rakennusrajoitusalue merkinnällä vaara-alue (v). Korttelialueiden määräyksiin on tuotu tärkeitä tietoja johtoalueista, mutta ne ovat hieman epätarkasti ilmaistu:

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT 41101 määräyksessä lukee: "Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle 110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle". Johtoalue, jossa on rinnakkain useita voimajohtoja, tulee kaavassa käsitellä yhtenä johtoalueena (eikä erotella sen yksittäisten johtojen päällekkäisiä vyöhykkeitä, jotka ovat vaikeita hahmottaa eikä niillä ole käytännön merkitystä). Tässä tapauksessa asia pitäisi ilmaista esim. seuraavasti: "Kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskee johtoaluetta, johon kuuluu johtoaukea ja johtoaukean molemmin puolin olevat 10 metriä leveät reunavyöhykkeet. Voimajohtojen pohjoispuolella johtoalue ulottuu 28 metrin etäisyydelle ja rakennusraja 23 metrin etäisyydelle pohjoispuoleisen 400 kV voimajohdon keskilinjasta mitattuna". Tällä kohdin eteläpuoli on kokonaisuudessa johtoaluetta ja rakennusrajoitusaluetta kaava-alueen ulkorajaan saakka.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen K 41100 määräyksessä on myös tietoja johtoalueesta: "Voimajohtoalue (400 kV) ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 36 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle". Määräys ei kata Kehä III suuntaista poikkileikkausta (joka ulottuu ko. korttelialueelle). Vaikka asialla ei olisi käytännön merkitystä, ilmaisu on epätarkka.

Rakennusrajan ja johtoalueen esiintuominen on tärkeää, sillä koko lunastettu johtoalue ei näy alueen osana tässä kaavaehdotuksessa (merkinnän "vaara-alue v" kattaessa vain rakennusrajoitusalueen). Koko johtoalueeseen (ml. rakennusrajan ja johtoalueen ulkorajan välinen 3 metriä leveä alue) liittyy monia rajoituksia, kuten esimerkiksi varastoinnin ja lastauksen kielto sekä puuston korkeuden rajoitukset. Tämän ilmaiseminen kaavamääräyksissä on toki haastavaa, sillä käsitteet menevät helposti sekaisin. Tähän liittyen kaavaselostuksen sivulla 18. on käsitelty vastine edelliseen Fingridin lausuntoon. Siellä lukee, että "johtoalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa". Lause tulee korjata siten, että "rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa".

Fingrid on antanut hankkeesta erilliset risteämälausunnot (Heidi Oja 5.12.2018 ja 17.12.2018). Huomasimme, että risteämälausunnot eivät koske uutta katua kokonaisuudessaan, K-korttelialueen 41100 toimintoja eikä myöskään TKT- korttelialueen 41101 pysäköintiä. Suosittelemme, että teette risteämälausuntopyynnön tarkentuneista suunnitelmista, sillä kokonaisuuteen liittyy paljon yhteensovittamista voimajohtojen kanssa. Tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa asemakaavan mahdollistaman rakentamisen tekniseen toteutukseen, Risteämälausunnossa käsitellään asioita yksityiskohtaisemmin (liittyen suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen ja reunaehtoihin sekä rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta). Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

(→TKT-korttelialueen kaavamerkinnät ja -määräykset voimajohdoista koskevat korttelialueen eteläosassa Fingrid Oyj:n 400 kV:n sähkölinjoja mutta koillisosassa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n tulevan sähkölinjan varausta. Kummatkin sähkölinjakokonaisuudet on käsitelty omina yhtenäisinä johtoalueinaan ja Kehä III:a reunustava 110 kV:n sähkölinja on huomioitu osana 400 kV:n sähkölinjojen johtoaluetta. K-korttelialueen vaara-alueen kaavamerkinnät sekä voimajohtojen kaavamääräykset huomioivat myös Kehä III:n suuntaisen 400 kV:n Espoo–Tammisto-sähkölinjan. Kaavaselostuksen sivun 18 lauseet koskien vaara-alueita on tarkistettu muotoon ”Rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa.”.)

Vantaan Energia Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja kaavamuutoksessa sen koillislaitaan haettu sijainti 110 kV voimajohdolle huomioidaan ja pidetään voimassa. Vantaan yleiskaavaan 2020 on tuotu esille uuden koko voimajohtoyhteyden tarve Seutulasta Tolkinkylään. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutosalueen sivuutus on osa yleiskaavan 110 kV voimajohdon linjauksen kokonaisuutta. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu voimajohdon tarvitsemat varoalueet. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

(→Asemakaavamuutosalueen koillisosaan osoitettu osuus 110 kV:n sähkön voimajohtoalueesta virallistuu asemakaavamuutoksen voimaantulon yhteydessä. Lausunnossa mainittujen maakaapeleiden sijainti on paikkatietona kaupungin tietokannoissa, joista ne tarkistetaan mm. rakennuslupavaiheessa. Kaukolämpöputket sijaitsevat katualueiksi asemakaavoitetuilla alueilla muiden yhdyskuntateknisten verkostojen kanssa. Mikäli maanalaisia verkostoja on tarpeellista siirtää, siirtokustannuksiin sovelletaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittua yhteistyösopimusta.)

Finavia: Kaavamuutoskohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitoteiden 1 (22L) ja 3 (22R) välissä noin 1,6 kilometrin etäisyydellä kiitotien 22R jättöpäästä.

Kohde sijaitsee lentoaseman L_{den} 60 dB ylittävällä lentokonemelualueella. Ehdotuksen kaavamääräyksissä on lentoliikenteen melun vuoksi määrätty liike- ja toimistotiloille vähintään 35 dB ääneneristävyysvaatimus. Kaavaselostuksen perusteella Kehä III:n maantieliikenteen melu edellyttää kohteeseen vähintään 30 dB ääneneristävyyttä. Finavia katsoo, että esitetty ääneneristävyysvaatimus soveltuu kohteeseen.

Kaavaehdotuksen TKT-korttelissa on määrätty vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +54 m. K-korttelissa on esitetty suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi 4 kerrosta. Sekä K- että TKT-korttelissa on kaavamääräyksellä määrätty, että mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspinnat vaihtelevat alueella tasolla noin +70-100 m maan- tai merenpinnasta. Finavia katsoo, että kaavassa esitetyt määräykset soveltuvat hyvin kohteeseen.

Kaavaehdotuksessa on molemmille korttelialueille asetettu määräys, jonka mukaan tulee suosia aurinkopaneeleita tai muita energiataloudellisia ratkaisuja. Tähän Finavia toteaa, että aurinkopaneelien sijoittamisessa Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyyteen on huomioitava mahdolliset paneelien lentoliikenteelle aiheuttamat heijastukset ja häikäisy. Kaavakohde sijaitsee 04-suunnan lähestymisten välissä alueella, jossa mahdollisten heijastumien riski on selvitettävä erityisen huolellisesti. Riskien arvioimiseksi on aurinkovoimalaa suunnittelevan tahon oltava yhteydessä ANS Finlandiin.

Kaavaehdotuksessa molemmille korttelialueille on määrätty, että alueelle sijoitettava mainospyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Finavia toteaa, että mahdollisten mainospylonien sijoittamisessa on huomioitava, mitä Finavia on edellä lausunut sekä lentoaseman esterajoituskorkeuksien että mahdollisten heijastusten ja häikäisyn arvioinnista.

Lisäksi Finavia huomauttaa, että muutosehdotuksen kaavakartassa osa TKT-alueen suunnittelumääräyksien teksteistä puuttuu.

(→TKT- sekä K -korttelialueiden kaavamääräyksiä on tarkistettu aurinkopaneelien ja mainoslaitteiden osalta lisämääräyksellä ”Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.”. Lentoestekorkeudet on huomioitu jo nähtävillä olleessa kaavamuutosehdotuksessa kaavamääräyksellä ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.”. Kaavamuutosehdotuksen vaillinaisesti tulostuneiden TKT-korttelialueen kolmen kaavamääräyksen lauseiden osat on tarkistettu oikeaan muotoon ja vastaamaan nähtävillä olleen kaavaselostuksen sivulla 44 olevia kaavamääräyksiä.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Finavian lausunnosta johtuen on TKT- sekä K -korttelialueille lisätty määräys:

- Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Nähtävillä olleen kaavakartta- ja kaavamääräysasiakirjan TKT-korttelialuetta koskevan kolmen kaavamääräyksen määräyslauseet ovat tulostuneet teknisestä virheestä johtuen vaillinaisesti. Em. määräyslauseet ovat olleet nähtävillä olleessa 19.8.2019 päivätyssä kaavaselostuksessa oikein. Kaavamuutosehdotuksen vaillinaisesti tulostuneet TKT-korttelialueen 1., 6. ja 7. kaavamääräyksien vaillinaisten lauseiden osat on tarkistettu ns. teknisenä tarkistuksena oikeaan muotoon ja vastaamaan nähtävillä olleen kaavaselostuksen sivulla 44 olevia kaavamääräyksiä. Tekninen tarkistus koskee kaavamääräyksiä (tulostusversiosta puuttuneet lauseiden osat on osoitettu alleviivattuna kursiivilla):

- Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.
- Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Turvalaaksonkujan itä-länsisuuntaisen osuuden ja Suokalliontien liittymän itäpuoleinen osuus katualueesta on osa Suokalliontietä. Suokalliontien katualueen osuus osoitetaan teknisenä tarkistuksena kaavakartalle nimellä Suokalliontie.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

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.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (keko, vihertehokkuus).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

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.

- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

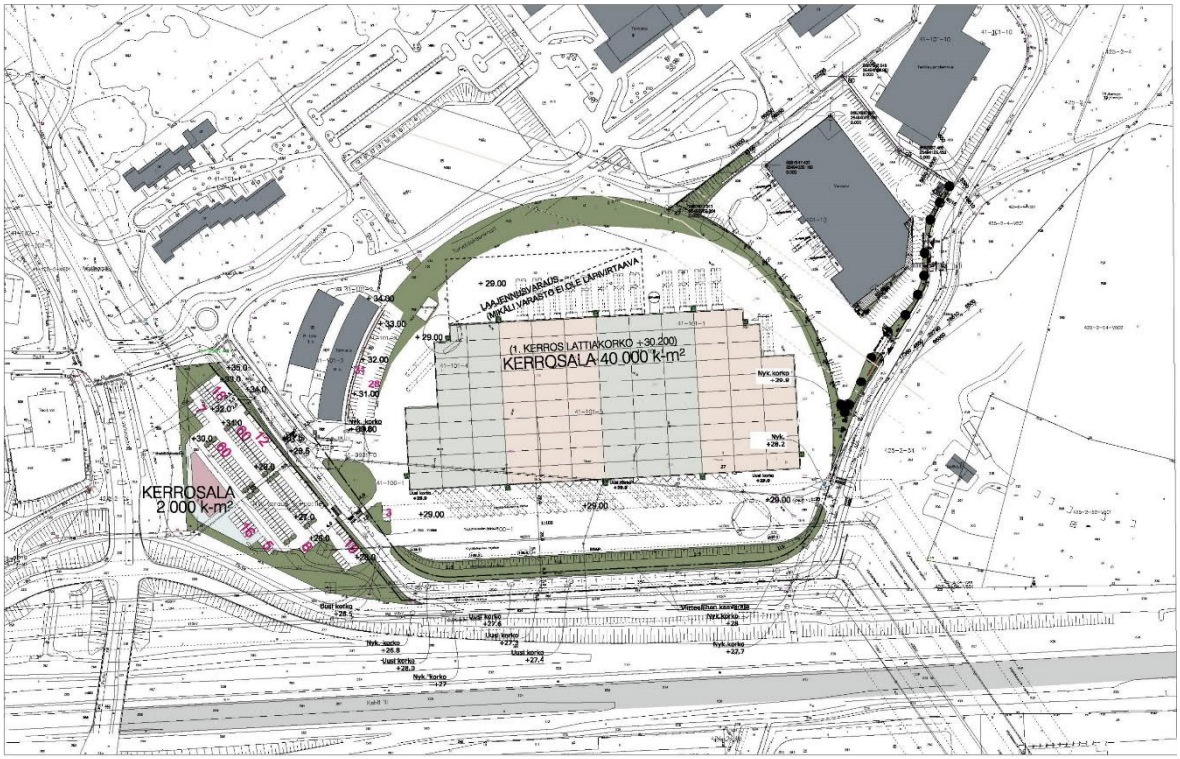
Suomen Pankin ja Vantaan kaupungin tavoitteena on muuttaa vuodesta 2000 saakka rakentamattomina olleiden työpaikkatonttien asemakaavan käyttötarkoitus vastaamaan elinkeinoelämän tarpeita ja kysyntää, jotta alue uusine työpaikkoineen voidaan toteuttaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu kaavamuutoksen hakijan tarpeita vastaava ratkaisu, joka mahdollistaa 40 000 k-m^2 kokoisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen sekä 2 000 k-m^2 kokoisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen kumoutuvan asemakaavan toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueiden tilalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Toimistorakennusten korttelialueeksi asemakaavoitettu alue on ollut vuodesta 2000 saakka rakentamattomana eikä isoille toimistorakennuskokonaisuuksille ole riittävästi kysyntää. Alueen maanomistaja on etsinyt alueelle toimijoita jo pitkään. Kaavamuutosalue on osa Kehä III:en tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä liiketiloille.



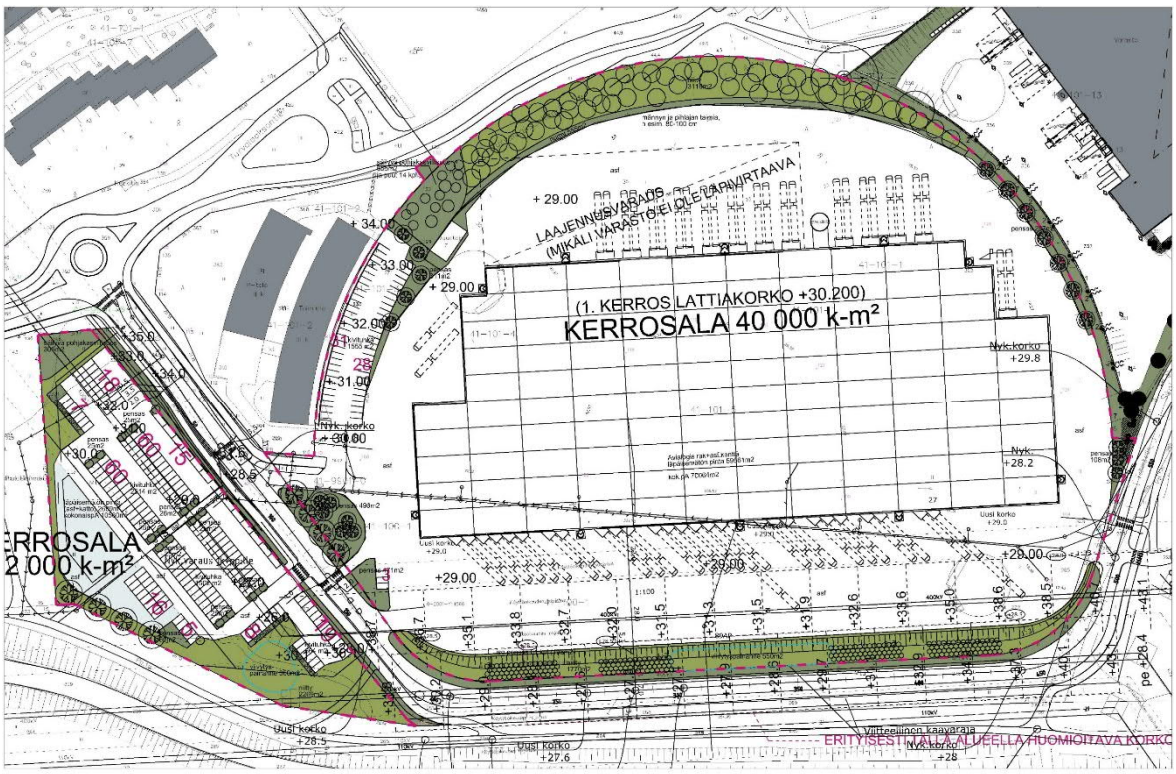
Luonnos alueen maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

Kaavamuutosalueen nykyiset toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liike- ja toimistorakennusten korttelikseksi vastaamaan maanomistajan tarpeita. Itä-länsisuuntainen osuus nykyisestä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen osaksi ja korvaava uusi Turvalaaksonkujan katuosuus muodostetaan Kehä III:n pohjoisreunaan, jotta uudelle logistiikkakiinteistölle saadaan muodostettua käyttökelpoinen alue. Turvalaaksonkujan ja Suokallionkujan nykyinen kiertoliittymä poistetaan. Uusi liittymä toteutetaan Kehä III:n reunaan ja katualuetta on hieman laajennettava kaavamuutosalueen itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Poistuvan kiertoliittymän katualueen osia liitetään uuteen logistiikkakiinteistöön sekä Vasamagolfin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen.

Kaavamuutosalue on keskusta-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköille maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettujen alueiden ulkopuolella. Uusien korttelialueiden liiketilojen enimmäismäärä rajoitetaan 2 500 k-m^2:in. Niistä enintään 2 000 k-m^2 osoitetaan paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja 500 k-m^2 vähittäiskaupalle. Päivittäistavarakaupan tiloja ei kuitenkaan sallita.

Kehä III:n sekä Katriinantien reunoissa olevat sähkön voimajohdot (2 kpl 400 kV, 1 kpl 110 kV) sekä kaavamuutosalueen itäosaan tarvittava uusi aluevaraus sähkön 110 kV:n voimajohtoa varten leveine vaara-alueineen rajoittavat rakennuksille käytettävän rakennusalueen sijaintia ja kokoa merkittävästi. Uudet rakennukset voivat sijoittua kaavamuutosalueen pohjoisosaan sekä aivan Katriinantien reunaan. Sähkön voimajohtojen alimmat korkeudet asettavat rajoituksia myös niiden alle sijoitettavien pihatoimintojen ja uuden kadun korkeusasemille. Kaavamuutoksen erillissuunnitelmilla on tutkittu, että kaavamuutosratkaisu kunnallistekniikan maanalaisine johtoverkostoineen on toteutettavissa sähkön voimajohtojen asettamat rajoitteet huomioiden.

Voimajohtojen vaara-alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli 4 m korkuiseksi kasvavia puita ja pensaita eikä maanalaisten johtojen alueille saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Uuden logistiikkakiinteistön korttelialueen (TKT) istutettavista alueista valtaosa on voimajohtojen vaara-alueilla, mikä vaikeuttaa Vantaalla logistiikkakiinteistöjä koskevan vihertehokkuuden normitavoiteluvun 0,5 saavuttamista kokonaistaloudellisesti järkevillä ratkaisuilla. Asiaa kompensoidaan sillä, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle asetetaan niitä koskevaa normitavoitelukua 0,6 tiukempi tavoiteluku 1,2. Se on vihertehokkuuslaskelman mukaan saavutettavissa.



Logistiikkakiinteistön uuden rakennuksen alueeksi muuttuvan katuosuuden alla sijaitsevia HSY:n hulevesi- sekä jätevesiviemäreitä ei voi siirtää uudelle Turvalaaksonkujan katualueelle, koska viemäreiden viettokaltevuus jäisi niin pieneksi, että se edellyttäisi uutta pumppaamoa HSY:n putkiin. Pumppaamot ovat kalliita ja ne voivat vikaantua painovoimaan perustuvia viettoviemäreitä helpommin. HSY ei myöskään hyväksy uusien pumppaamoiden toteuttamista kiinteistölähtöisissä hankkeissa, joten HSY:n siirrettävät vesi- ja viemäriputket osoitetaan rasitteiksi uuden logistiikkakiinteistön eteläosaan. Katriinantien reunan uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta kahdesta eri kohdasta halkovat vesi- sekä jätevesiviemäriputket jäävät rasitteiksi korttelialueelle.

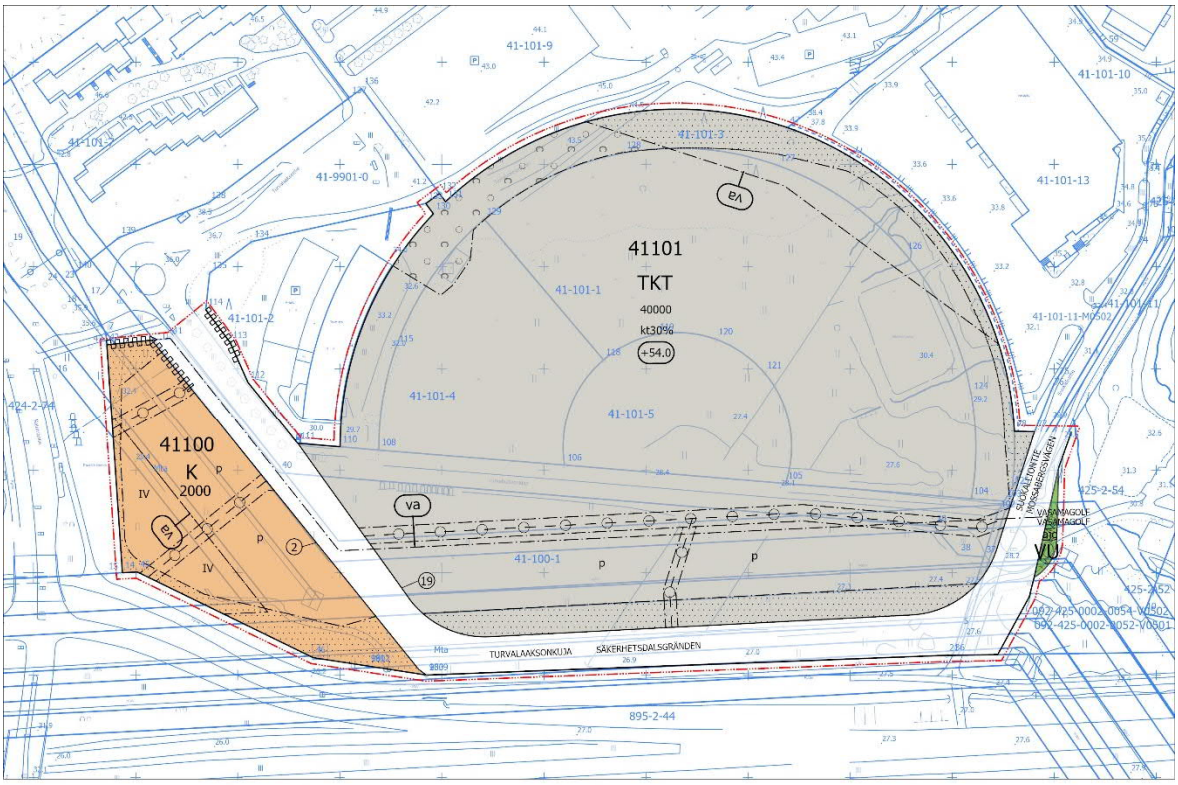
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 41101 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta (TKT), korttelin 41100 liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K), Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osasta (VU) sekä Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien katualueiden osista. Kaavamuutosaluetta reunustavat pohjoisessa Suomen Pankki ja työpaikka-alueet, idässä Vasamagolf-niminen urheilupuisto, etelässä Kehä III ja lännessä Katriinantie työpaikkakortteleineen.

Korttelin 41101 eteläosan toimistorakennusten korttelialue (KT) sekä autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), josta muodostetaan tontti nro 19. Uusi korttelialue laajenee etelään päin ja Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus siirtyy Kehä III:n pohjoisreunaan.

Katriinantien itäreunassa sijaitsevasta autopaikkojen korttelialueesta muodostuva kortteli 41100 pienenee ja muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), josta muodostetaan tontti nro 2.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Korttelialueille ajetaan Katriinantieltä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kautta. Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus sekä Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien uusi liittymä on siirretty Kehä III:n pohjoisreunaan. Kadun siirtoon liittyen n. 558 m^2 osa Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen lounaisosasta on muutettu Suokalliontien sekä Turvalaaksonkujan katualueiden osiksi. Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien nykyinen kiertoliittymä poistuu ja 225 m^2 osa siltä vapautuvasta katualueesta liitetään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osaksi.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 92,8 ha ja uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 000 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,45. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 55 280 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,596. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m^2.

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) pinta-ala on noin 7,01 ha ja kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,57. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on noin 1,06 ha ja kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 000 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,19. Vähittäiskaupan liiketiloja saa rakentaa enintään 2 500 k-m^2 ja niiden tulee olla paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 ap / 60 k-m² ja 1 pp / 50 k-m^2
- toimistot 1 ap / 50 k-m² ja 1 pp / 80 k-m^2
- tuotantotilat 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 240 k-m^2
- varastot ja muut 1 ap / 250 k-m² ja 1 pp / 240 k-m^2

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärien mukaan logistiikkakiinteistön teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) on suunniteltu 62 henkilöautopaikkaa. Logistiikkakiinteistön autopaikkoja saa toteuttaa myös liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), jonne mitoituksen mukaan on suunniteltu yhteensä 205 henkilöautopaikkaa sekä logistiikkakiinteistöä että liike- ja toimistorakennusta varten.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 333 m^2.

Katualueiden pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 2 559 m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Katriinantien reunassa on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jonka vähittäiskaupan liiketilojen tulee olla paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita. Kehä III:n pohjoisreunaan siirtyvä Turvalaaksonkuja on katualuetta. Osa Suokalliontien nykyisestä katualueesta on muutettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) osaksi.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 19. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2 ja kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 15 280 k-m^2. Toimistotilojen määräksi osoitetaan enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta (kl30%), mikä on yleinen käytäntö Vantaan asemakaavoissa logistiikkakiinteistöille. Kiinteistölle saa teollisuus- varasto- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m^2. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialuetta halkoo koillisosassa 110 kV:n tuleva sähkölinja ja eteläosassa 400 kV:n sähkölinja. Korttelialueen eteläosassa on maanalaisia putkia. Logistiikkarakennus sijoittuu korttelialueen keskelle sähkölinjojen vaara-alueiden väliin. Logistiikkapihat ovat rakennuksen etelä- ja pohjoispuolilla, mikä on logistiikkakiinteistöjen toiminnan kannalta optimaalista. Henkilöautopaikat sijoittuvat korttelialueen länsireunaan sekä eteläosan vaara-alueelle. Korttelialueen autopaikkoja saa sijoittaa myös viereiselle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Korttelialueen pohjois-, itä- ja eteläreunoilla on istutusvyöhykkeet. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Turvalaaksonkujalta, Suokalliontieltä sekä Turvalaaksontien itäpäästä.

Korttelialue muodostaa yhden tontin. Mikäli se halutaan jakaa useaksi tontiksi ja rakentaa rakennukset tarvittaessa toisiinsa kiinni tontinkäyttö optimoiden, on rakennuksien ja palomuurien sallittu sijaita korttelialueella tonttijaosta riippumatta. Myös hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Kehä III:lta kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä pihoilla sallita avovarastointia. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +54.0 mahdollistaa maanpinnan tasosta katsoen enintään noin 25 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Rakennusten korkeus on hieman matalampi kuin kaavamuutosalueen koillis- ja pohjoispuolen ylärinteiden korttelialueilla. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää isoa logistiikkakiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailla enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu myös, ettei korttelialueelta aiheudu lentoliikennettä eikä Kehä III:n liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä tai muuta vaaraa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Korttelialueen eteläosassa sijaitsee sähkön 400 kV:n voimajohto ja korttelialueen koillisosaan tarvitaan aluevaraus uudelle 110 kV:n voimajohdolle. Voimajohtojen vaara-alueet on osoitettu voimajohtojen edellyttämään rakennusrajoitusalueeseen saakka (johtoaukea ja 5 m levyiset reunavyöhykkeet). Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle (yhteensä 56 m) ja 12,5 metrin etäisyydelle 110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle (yhteensä 25 m). Vaara-alueille ei saa sijoittaa rakennuksia eikä istuttaa puita, joiden luontainen kasvukorkeus on yli neljä metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialueen luoteisosassa on muuntamorakennus. Se on huomioitu kaavamääräyksissä edellyttämällä, että korttelialueelle tulee myös varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella sijaitseville nykyisille ja uuteen paikkaan siirrettäville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitteet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla korttelialueen eteläosaan uuden logistiikkarakennuksen eteläpuolelle. Jakeluvesijohtoa DN 225 ja jätevesiviemäriä DN 200 varten johtoalueen leveys kaavakartalla on 8 m. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen 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.

Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Vihertehokkuuden tavoiteluvun määrittämiseen on mm. vaikuttanut merkittävästi se, että korttelialuetta halkovien lukuisien, useita kymmeniä metrejä leveiden sähkön voimajohtojen vaara-alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli neljä metriä korkeiksi kasvavia puita ja pensaita. Uuden logistiikkakiinteistön rakennusta ympäröivien ajopihojen on oltava lähes samalla korkeustasolla, joten pohjoisreunan nykyistä rinnettä puineen ei ole mahdollista säästää kokonaistaloudellisesti järkevällä ratkaisulla vaan se on luiskattava ja

istutettava uudelleen. Vaje logistiikkakiinteistöjen normitavoitelukuun 0,5 kompensoidaan asettamalla viereisen uuden K-korttelialueen vihertehokkuudelle kauppa-alueiden normitavoitelukua 0,6 huomattavasti tiukempi vihertehokkuuden tavoiteluku 1,2. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

K, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan tontti nro 2. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 000 k-m^2. Kiinteistölle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ja päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Korttelialueen itä- ja eteläosia halkovat 400 kV:n sähkölinjat. Korttelialueen pohjois- ja keskiosan halki kulkee maanalaisia putkia. Rakennus voi sijoittua vain aivan Katriinantien reunaan. Pysäköintialueet, jotka on tarkoitettu sekä K- että TKT -korttelialueiden autoille, sijoittuvat rakennuksen ja Turvalaaksonkujan väliin sähkölinjan leveälle vaara-alueelle. Korttelialueen länsi-, pohjois- ja eteläreunoilla on istutusvyöhykkeet. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Turvalaaksonkujalta.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Kehä III:lta kiinteistölle avautuvista näkymistä. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen eikä pihoilla sallita avovarastointia. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä. Teknisiä tiloja ja ilmanvaihdon konehuoneita yms. saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Korttelialueen reunoille on istutettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta, mikä jäsentää kiinteistöä ja tukee hyvän kaupunkikuvan muodostamista. Autopaikat on jäsennettävä puilla ja pensailla enintään 40 paikan yksiköiksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu myös, ettei korttelialueelta aiheudu lentoliikennettä eikä Kehä III:n liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä tai muuta vaaraa. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Korttelialueen itä- ja eteläosissa sijaitsevat sähkön 400 kV:n voimajohdot. Voimajohtojen vaara-alueet on osoitettu voimajohtojen edellyttämään rakennusrajoitusalueeseen saakka (johtoaukea ja 5 m levyiset reunavyöhykkeet). Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle (yhteensä 56 m). Vaara-alueille ei saa sijoittaa rakennuksia eikä istuttaa puita, joiden luontainen kasvukorkeus on yli neljä metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialueen pohjois- ja keskiosissa sijaitseville nykyisille HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitteet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen 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.

Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Vihertehokkuuden tavoiteluvun määrittämiseen on mm. vaikuttanut merkittävästi se, että korttelialuetta halkovien lukuisien, useita kymmeniä metrejä leveiden sähkön voimajohtojen vaara-alueille sekä maanalaisten johtojen alueille ei saa istuttaa luontaisesti yli neljä metriä korkeiksi kasvavia puita ja pensaita. Korttelialueelle asetetaan kauppa- ja liikerakentamista koskevaa normitavoitelukua 0,6 tiukempi tavoiteluku 1,2, millä kompensoidaan viereisen uuden TKT-korttelialueen normitavoitelukua alempi luku. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Koska kiinteistö on tarkoitettu liike- ja toimistorakennuksille, edellytetään myös, että liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa ja jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä muista alueista. Em. kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Turvalaaksonkujan katualueen itä-länsisuuntainen osuus on siirretty etelämmäksi Kehä III:n pohjoisreunaan. Katualueelle ei ole liittymiä Kehä III:n liikennealueelta. Turvalaaksonkujan länsireunaan rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Kehä III:n reunassa olevaan kevyen liikenteen väylään.

Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen lounaisosasta on noin 558 m^2:n osa muutettu Suokalliontien sekä Turvalaaksonkujan katualueiden osiksi. Kumoutuvan asemakaavan tonttiliittymäkiellot Turvalaaksonkujalla säilyvät ennallaan.

VU, Urheilu ja virkistyspalvelujen alue

Suokalliontien nykyisestä katualueesta on noin 225 m^2:n osa muutettu Vasamagolf-nimisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) osaksi.

Suokalliontieltä osoitetaan VU-alueen halki Vasamagolfin alueelle johtava ajoyhteys, joka liittyy nykyiseen ajoyhteyteen.

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, hulevesien hallinnasta sekä viherkertoimesta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai 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 nykyiset käyttötarkoitukset toimistorakennusten sekä autopaikkojen korttelialueina ja kokonaisrakennusoikeus sekä Turvalaaksonkujan katualue säilyisivät ennallaan. Alueen rakentaminen valmiiksi siirtyisi pitkälle tulevaisuuteen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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.

Uusi logistiikkakiinteistö (TKT-korttelialue) laajenee Kehä III:n suuntaan ja Turvalaaksonkujaa siirretään lähemmäksi Kehä III:n reunaa. Turvalaaksonkujan länsipuolelle rakennetaan kevyen liikenteen väylä, joka yhdistetään Kehä III:n pohjoisreunassa olevaan kevyen liikenteen väylään. Turvalaaksonkujan siirrolla Kehä III:n pohjoisreunaan ei ole merkittävää vaikutusta kaavamuutosalueesta kävelyetäisyydellä sijoittuvien Kehä III:n varren bussipysäkkien saavutettavuuteen eikä Kehä III:n liikenteeseen ja liikennejärjestelyihin.

Kaupunkikuva

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 41101 Turvalaaksonkujan pohjoisreunassa oli tarkoitus rakentua puolikaaren muotoon seitsemästä enintään viisikerroksisesta toimistorakennuksesta ja niiden välissä olevista matalammista kaksikerroksisista yhdysosista. Kaavamuutoksen myötä toimistorakennusten korttelialue muuttuu yhdestä rakennusmassasta muodostuvaksi isoksi logistiikkakiinteistöksi. Turvalaaksonkujan ja Katriinantien väliin rakentuva liike- ja toimistorakennus rajaa Katriinantien ja Kehä III:n liittymän katutilaa reunustavaa kaupunkikuvaa kumoutuvaa asemakaavaa paremmin. Rakentamattoman ja pusikoituvan kaavamuutosalueen rakentuminen valmiiksi kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa.

Havainnekuva Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueesta lounaan suunnasta. (Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy)

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Lähin asuinkortteli sijaitsee Suomen Pankin korttelissa Katriinantien ja Turvalaaksontien liittymän pohjoispuolella noin 70 m etäisyydellä kaavamuutoksella teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi muutettavasta alueesta luoteeseen eikä kaavamuutoksella ole suoria vaikutuksia asuinkortteliin.

Asemakaavamuutosalueen liikenne kulkee asuinkorttelin eteläpuolella olevaa Turvalaaksontietä pitkin. Alueen liikennemääriin vaikuttavat tonttien käyttötarkoitukset sekä niissä työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Alueen nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa on Turvalaaksonkujan toimistokortteliin (KT) 41101 osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m^2. Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu logistiikkakiinteistöksi ja kokonaisrakennusoikeuden määrä kaavamuutosalueella vähenee 13 280 k-m^2. Kumoutuvan asemakaavan toimistokortteli mahdollistaa alueelle enemmän työntekijöitä autoineen kuin asemakaavamuutoksen mukainen logistiikkakiinteistö. Asemakaavamuutoksen myötä liikenteen kokonaismäärä ja henkilöautoliikenteen määrä vähenevät nykyiseen kumoutuvaan asemakaavan tilanteeseen verrattuna Turvalaaksontiellä mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä kasvaa.

Palvelut ja työpaikat sekä kaupan sijoittuminen

Kumoutuva asemakaava sisältää kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m^2, mikä on tarkoitettu toimistorakennuksille. Muutoksen myötä kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee 13 280 k-m^2 ja korttelialueen pääkäyttötarkoituksen muutoksen myötä myös toimistorakennusten osuus vähenee merkittävästi. Kaavamuutoksen mukaan alueelle voisi toteutua toimistotiloja enintään 14 000 k-m^2, joten toimistotilojen vähennys kumoutuvaan asemakaavan verrattuna olisi 43 280 k-m^2. Toimistot sisältävät rakennusoikeuden kerrosneliömetriin suhteutettuna enemmän työpaikkoja kuin teollisuus- ja varastorakennukset. Kokonaisrakennusoikeuden määrään ja rakennusten käyttötarkoituksiin suhteutettu laskennallinen työpaikkamäärä on uudessa asemakaavassa siten pienempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Kaavamuutosalueen rakentumiselle kumoutuvan asemakaavan mukaisena toimistotyöpaikkojen alueena ei kuitenkaan ole ollut kysyntää lähes kahteenkymmeneen vuoteen. Toimistotyöpaikat sijoittuvat ja jatkavat keskittymistään pääkaupunkiseudulla ja Vantaalla alueille, jotka ovat aluekeskuksissa tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien piirissä. Kaavamuutosalue ei ole houkutteleva tai todennäköinen sijoittumispaikka toimistorakennuksille, joten sen rakentuminen kumoutuvan asemakaavan mukaisesti ei olisi todennäköistä ja realistista. Uuden asemakaavan myötä alue uusine työpaikkoineen kuitenkin toteutuu lähitulevaisuudessa.

Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K) on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m^2, eikä liiketilojen osuutta rakennusoikeuden määrästä rajoiteta. Uudella teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueella (TKT) sallitaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvät liike- ja näyttelytilat mutta vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m^2. Kumoutuvassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta liiketiloille, joten siihen verrattuna liiketilojen määrä kaavamuutosalueella kasvaa 2 500 k-m^2. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yli 4 000 k-m^2 suuruisen vähittäiskaupan myymälän vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamuutosalueen korttelialueiden liiketilat eivät erikseen tai yhdessä muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä. Uusilla korttelialueilla ei sallita päivittäistavarakaupan liiketiloja, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia päivittäistavarakauppoihin ja niiden toimintaedellytyksiin.

Turvalaaksonkujan Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että Katriinatien reunan uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja eikä päivittäistavarakaupan tiloja sallita. Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa ovat mm. rauta-, auto-, huonekalu-, kodinkonekauppa jne. Paljon tilaa

vaativan erikoiskaupan tilojen on luontaista mm. kaupan laatu ja asiointitiheys huomioiden sijaita keskusta-alueiden ulkopuolella, jollainen kaavamuutosalue on.

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-m^2. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen korttelialueiden liiketilojen rakennusoikeuden määrä ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan myös useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen ja Katriinantien länsipuolella Juhanilantien alueella olevien toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (KTTY) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) rakennusoikeudesta saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvinä myymälätilona enintään yhteensä 1 700 k-m^2. KTTY-korttelialueella toimii A-katsastus (Juhanilantie 2). T-korttelialueilla toimivat Juhanilantie 4:ssä Fine Foods sekä Skuba Suomi Oy ja Juhanilantie 1:ssä Malmberg-Elektro Oy. Fine Foods toimittaa edustamiensa tuotemerkkien elintarvikkeita päivittäistavarakaupan ketjuille. Skuba Suomi Oy on kuorma-autojen, linja-autojen ja perävaunujen varaosien sekä tarvikkeiden maahantuontiin ja myyntiin erikoistunut yritys. Malmberg-Elektro Oy on sähköliikkeille, tukkureille ja teollisuudelle suunnattu ammattilais- ja tukkumyymälä. Juhanilantien alueen nykyiset liiketilat eivät ole luonteeltaan vähittäiskaupan myymälöitä, eivätkä ne siten muodosta Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen liiketilojen, jotka on tarkoitettu vain tilaa vievälle kaupalle, kanssa toiminnallista kokonaisuutta eikä vähittäiskaupan myymäläkeskittymää. Mikäli ne toteutuisivat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoina, niistä ei Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen liiketilojen kanssa muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää.

Turvalaaksonkujan asemakaavamuutosalueen ja Kehä III:n eteläpuolelle Tuupakantien varteen noin 1 150 m pituiselle alueelle on teollisuusrakennusten korttelialueille (T) sekä teollisuus, varasto- ja liikerakennusten korttelialueelle (TKL) sekä teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (TKT) sekä liike- ja toimistorakennusten ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (KL-1) asemakaavoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä 33 988 k-m^2. Tuupakantien korttelialueilla nykyisin toimivat yritykset (Yamaha Center, KTM Nordic, Team Örthen Oy, Bike World, Brandt, Volvo Construction Equipment Oy, IKH) ovat moottoripyörien, veneiden, moottoreiden, maansiirtokoneiden sekä teollisuuden tuotteiden ja teknisen kaupan alan kauppoja. Ne toimivat rakennuksissa, joiden toteutunut kerrosala on yhteensä 28 437 k-m^2. Niistä 13 796 k-m^2 sijaitsee Turvalaaksonkujan kohdalla Kehä III:n ja Tuupakantien liittymän sekä Tuupakankujan välisellä alueella Tuupakantiellä. Tuupakankujan itäpuolella noin 650 m etäisyydellä Kehä III:n ja Tuupakantien liittymästä sijaitsevat IKH sekä Masino, joiden kerrosala on yhteensä 9 358 k-m^2, voidaan tulkita paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan sijaan muun erikoistavaran kaupaksi. Lisäksi Masinon asiakaskuntana ovat muut yritykset, eikä se ole luonteeltaan vähittäiskaupan myymälä. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liiketilat sekä ko. Tuupakantien varren toteutuneet tilaa vaativan erikoiskaupan tilat eivät yhdessä ylitä seudullisen merkittävyyden rajaa. Asemakaavamuutoksen vaikutukset paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan nykyiseen palveluverkkoon ja toimintaan ovat erittäin vähäiset.

Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m^2. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja ja vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m^2, eivätkä ne saa olla päivittäistavarakaupan tiloja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta muun erikoistavaran kauppaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Turvalaaksonkujan kaavamuutosalueen lähialueelle asemakaavoitettuja liiketiloja ei ole erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Mikäli lähialueen kiinteistöjen liiketiloja Juhanilantien alueella tai Kehä III:n eteläpuolella Tuupakantien varrella muutettaisiin nykyisten asemakaavojen puitteissa rakennusluvilla vähittäiskaupoiksi, kullekin kiinteistölle toteutettavan myymälän tulisi olla kooltaan enintään 4 000 k-m^2, jotta niistä ei erillisinä muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutoksen liiketilat kuitenkin rajoittavat mahdollisuuksia muuttaa alueen muiden kiinteistöjen liiketiloja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tai muun erikoistavaran kaupan tiloiksi.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Uusi logistiikkakiinteistö (TKT-korttelialue) laajenee kumoutuvan asemakaavan Turvalaaksonkujan katualueelle siten, että kadun itä-länsisuuntainen osuus ja sen alla uuden rakennuksen alueella olevia HSY:n vesi- ja viemäriputkia joudutaan siirtämään nykyistä etelämmäksi. Katualueen osuuden ja HSY:n putkien siirroista sekä uuden kevyen liikenteen väylän rakentamisesta nykyiseen toteutuneeseen tasoon saakka aiheutuvista kustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija Suomen Pankki Oy. Kustannusarvio em. muutosten osalta on noin 623 000 €.

Turvalaaksonkujan siirrettävälle osuudelle ei ole koskaan toteutettu katuvaloja, reunakiviä eikä kevyen liikenteen väylää kadun reunaan. Nyt kaupunki toteuttaa uuteen paikkaan siirtyvälle Turvalaaksonkujalle katuvalot ja luonnonkiviset reunakivet sekä tietyt rakennekerrokset uudesta kevyen liikenteen väylästä, mistä arvioidaan aiheutuvan kaupungille kustannuksia 150 000 €. Lisäksi kaupunki toteuttaa Katriinantielle uusia liikenneohjausjärjestelyitä ja järjestelmiä, joiden alustava kustannusarvio on noin 300 000 €. Ne olisi tarvittu jo kumoutuvan asemakaavan mukaisten rakennusten toteutuessa.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Viinikkalan ja Ylästön asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia niiden sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Asemakaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan Kehä III:n suuntainen osuus siirretään Kehä III:n pohjoisreunan viereen. Turvalaaksonkujan erillinen Kehä III:n suuntainen kevyen liikenteen väylä poistuu ja sen osalta kevyt liikenne siirtyy Kehä III:n reunan nykyiselle kvl-väylälle.

Logistiikkakiinteistön teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle (TKT) on autopaikkojen vähimmäismäärän mukaan suunniteltu 62 henkilöautopaikkaa. Logistiikkakiinteistön autopaikkoja saa toteuttaa myös liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K), jonne mahtuisi 205 henkilöautopaikkaa sekä logistiikkakiinteistöä että liike- ja toimistorakennusta varten.

WSP Finland on laatinut asemakaavamuutosta varten liikenneselvityksen. Kaavoitettavan logistiikkakokonaisuuden liikennetuotos on laskettu kaavailtujen käyttötarkoitusten ja toimintojen (tavara- ja liikenneterminaalit, ravintola- ja majoituspalvelut) kerrosneliöiden perusteella sekä soveltamalla Ympäristöministeriön julkaisua ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (27/ 2008). Asemakaavamuutoksen mukaisen logistiikkakeskuksen (kerrosala 40 000 k-m^2) arvioitu liikennetuotoksen muutos liikenteen huipputuntina on 35 saapuvaa ja 35 poistuvaa henkilö-/pakettiautoa tunnissa sekä 29 saapuvaa ja 29 poistuvaa rekka-autoa tunnissa.

Asemakaavamuutosalueen liikennemääriin vaikuttavat tonttien käyttötarkoitukset sekä niissä työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä. Alueen nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa on Turvalaaksonkujan toimistokortteliin (KT) 41101 osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 55 280 k-m^2. Asemakaavamuutoksessa sen käyttötarkoitus muuttuu logistiikkakiinteistöksi ja kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä 42 000 k-m^2 (josta logistiikkakiinteistöllä 40 000 k-m^2) on 13 280 k-m^2 vähemmän kuin nykyisessä kumoutuvassa asemakaavassa.

Nykyinen kumoutuvan asemakaavan toimistokortteli mahdollistaa alueelle enemmän työntekijöitä autoineen kuin asemakaavamuutoksen mukainen logistiikkakiinteistö. Asemakaavamuutoksen myötä liikenteen kokonaismäärä ja henkilöautoliikenteen määrä vähenevät nykyiseen kumoutuvaan asemakaavan tilanteeseen verrattuna Turvalaaksontiellä ja alueen muilla väylillä mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä kasvaa. Toimistokorttelin tilanteessa Turvalaaksontien liittymän kautta toimistoilta poistuisi iltahuipputunnilla noin 400-500 ajoneuvoa (23 % vrk-liikenteestä) ja raskaan liikenteen osuus olisi 4 %. Liikennelaskennan vastaavat nykytilanteen tiedot iltahuipputunnin osalta ovat 200 ajoneuvoa (7,2 % vrk-liikenteestä, raskasta liikennettä 43 %).

Asemakaavamuutoksen sekä siitä riippumattoman muun kokonaisliikennemäärän kasvun myötä liikenteen jonoutuvia tulosuuntia ovat sekä aamu- että iltahuipputunnilla Kehä III:n ja Katriinantien ramppi, Katriinantie pohjoisen tulosuunnasta sekä Katriinantien liikennevaloliittymien (Kehä III, Turvalaaksontie) väli etelän tulosuunnasta. Kokonaisliikennemäärä (nykytilanne + uusi maankäyttö) voi kasvaa aamulla 50 % tai illalla 30 % ilman väylien välityskyvyn ylittymisiä tai laajempia liikenteellisiä häiriöitä.

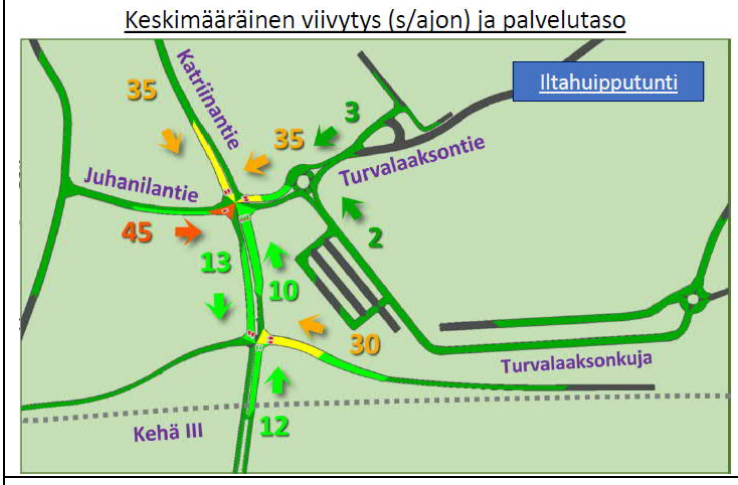
Oheiset liikenteen keskimääräiset viivytykset (s/ajoneuvo) perustuvat 27 300 k-m^2 kokoiseen logistiikkakeskukseen. Asemakaavamuutoksen mukainen 40 000 k-m^2 logistiikkakeskus kasvattaa oheisia keskimääräisiä viivytyksiä yhdellä sekunnilla.

Katriinantien nykyinen liikenne ilman asemakaavamuutoksen maankäyttöä vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksontieltä vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a).

Vasemman ryhmittymiskaistan jono yltää nykytilanteessa iltaruuhkassa hetkittäin Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymään asti mutta ei aiheuta laajempia häiriöitä. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön aiheuttama lisäys liikenteeseen (viereinen kuva) vaikeuttaa kääntymistä Turvalaaksontieltä vasemmalle etelän suuntaan Katriinantielle (kohti Kehä III:a) entisestään.

Turvalaaksonkujan välityskyky ylittyy ja autojonon pää on lähellä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan kiertoliittymää. Jonoutuva liikenne varaa kiertoliittymän käyttöönsä ja häiritsee myös Turvalaaksontien pohjoisen tulosuunnan liikennevirtaa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisäliikenne heikentää nykyisillä liikennejärjestelyillä Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liikenteen palvelutason erittäin huonoksi.

Katriinantien ja Turvalaaksontien liittymän liikennevalo-ohjaus poistaa iltahuipputunnin pitkät jonot ja viivytykset Turvalaaksonkujalta ja Turvalaaksontien tulosuunnan palvelutaso on tällöin välttävä.



Liikennevalo-ohjaus (viereinen kuva) aiheuttaa Katriinantien pohjoisen tulosuunnan liikenteelle 35 sekunnin keskimääräisen viivytyksen, jolloin tulosuunnan palvelutaso heikkenee välttäväksi mutta väylän välityskyky on liikennemäärälle riittävä. Katriinantielle johtavan Kehä III:n rampin toimivuus säilyy nykytilanteen mukaisena ennallaan ja jono purkautuu yhden vihreän aikana.

Liikenneselvityksessä on tutkittu myös vaihtoehto, jossa liikennevalo-ohjaus tehtäisiin sekä Katriinantien ja Turvalaaksontien että Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan (nyk. kiertoliittymä) liittymiin.

Tällöin Katriinantien valoliittymien väli jonoutuisi hetkittäin koko matkalta, mikä heikentäisi Katriinantien etelän tulosuunnan toimivuutta. Sen liikenteen keskimääräinen viivytys kasvaisi Katriinantien ja Turvalaaksontien liikennevalo-ohjattuun vaihtoehtoon verrattuna 12 sekunnista 22 sekuntiin ja palvelutaso heikkenisi hyvästä tyydyttäväksi.

Kehä III:lta idän suunnasta Katriinantielle johtavalla rampilla liikenteen maksimijonopituus lyhenisi hieman. Keskimääräinen viivytys Katriinantielle käännyttäessä pienenisi 30 sekunnista 28 sekuntiin ja palvelutaso säilyisi välttävänä. Kahden valoliittymän vaihtoehto olisi hieman parempi Katriinantien pääsuunnan (pohjoinen) ja Kehä III:n rampin liikennevirtojen kannalta, koska Turvalaaksontien tulosuunnalla vihreän tarve on pienempi kuin kiertoliittymävaihtoehdossa. Katriinantiellä etelän tulosuunnassa toimivuus heikkenee, koska rampin virta toimii paremmin ja varaa liittymäväliä. Katriinantien etelän tulosuunnan ruuhkautuminen ei aiheuta suuria häiriöitä liikenteelle.

Alueen liikenneverkon toimivuuden kannalta tärkeälle Kehä III:n ja Katriinantien liikennevalo-ohjatulle ramppiliittymälle saadaan tarpeellinen vihreän valon aika esimerkiksi ns. ottamalla vihreän valon aikaa Katriinantien etelän tulosuunnasta ja liikennevalo-ohjatuksi muutettavan pohjoisen liittymän Turvalaakson tulosuunnasta.

Turvalaaksonkujan siirtäminen Kehä III:n pohjoisreunaan ei muodosta uusia liittymiä liikennealueeseen.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan noin 330 m pituinen osuus osaksi TKT-korttelialueen logistiikkakiinteistöä. Poistuvan ja uuteen paikkaan siirrettävän katuosuuden alla kulkevat v. 2001 rakennetut hulevesiviemärit (Ø 600 mm ja Ø 315 mm), jätevesiviemäri (Ø 200 mm) ja runkovesijohto (Ø 225 mm). Viemäreitä ei voi siirtää uudelle katualueelle Kehä III:n pohjoisreunaan, koska viemäreiden viettokaltevuus jäisi liian pieneksi. Se edellyttäisi uutta pumppaamoa HSY:n putkiin, mitä HSY ei hyväksy kiinteistölähtöisissä hankkeissa. Ko. viemäreitä ja vesijohtoa on siirrettävä uuden logistiikkarakennuksen tieltä noin 250 m pituiselta osuudelta uuteen paikkaan tontilla, jolloin vältytään jätevesien pumppaamiselta. HSY:n putket jäävät rasitteiksi Turvalaaksonkujan laajennetun TKT-korttelialueen eteläosaan. Kaavamuutoksen hakija toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja vastaa aiheutuvista kustannuksista. Kaavamääräykset edellyttävät, että maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Katriinantietä reunustavan uuden K-korttelialueen maanalaiset nykyiset viemärit ja vesijohdot jäävät rasitteiksi nykyisille sijoilleen.

Kaavamuutosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalu-

eella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäreihin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tonttien ulkopuolelle lisäänny eikä äärevöidy nykytilanteesta. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Sipti Infra Oy on laatinut alustavan suunnitelman kaavamuutosalueen hulevesien viivyttämisestä tonteilla.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on aivan Kehä III:n reunassa sähkön voimajohtojen alla 70–75 dB ja voimajohtojen ja nykyisen Turvalaaksonkujan välissä 65–70 dB. Tulevat rakennukset sijoittuvat alueille, joille kohdistuu tieliikennemelua 60–65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB. Kehä III:n ja Katriinantien tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu entiselle peltoalueelle, joka on alkanut metsittyä. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kaavamuutoksella ole oleellisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin. Se vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti. Kaavamuutosalueella ja sen lähistöllä ei ole vesistökohteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tontin toteuttamiselta viherkerrointa 0,4 (normitavoiteluku on 0,5) ja liike- ja toimistorakennusten tontin osalta tavoitelukua 1,2 (normitavoiteluku on 0,6). Liike- ja toimistorakennusten normitavoitelukua huomattavasti tiukempi tavoiteluku kompensoi logistiikkakiinteistön normitavoitelukua hieman pienempää tavoitelukua.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Suomen Pankki:	Paavo Perttu	
Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis:	Tomi Grönlund	
Varte Oy:	Mikko Sirviö	
Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy:	Tommi Tuokkola	
Pöyry Finland Oy:	Anssi Heikkilä	
WSP Finland :	Juho Kero	
Vireo Oy:	Eeva-Maija Ekman	
Sipti Finland Oy:	JP Saarelainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti (→31.10.2018)
	Merja Häsänen	aluearkkit, va. (1.11.–31.12.2018)
	Johanna Rajala	aluearkkitehti (1.1.2019→)
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Mittausosasto:	Petri Rantala	toimitusinsinööri
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija

Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Jukka Köykkä	Johanna Rajala
kaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		06.08.2019
Kaavan nimi	002073 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.10.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002073
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,2794	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	9,2794

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

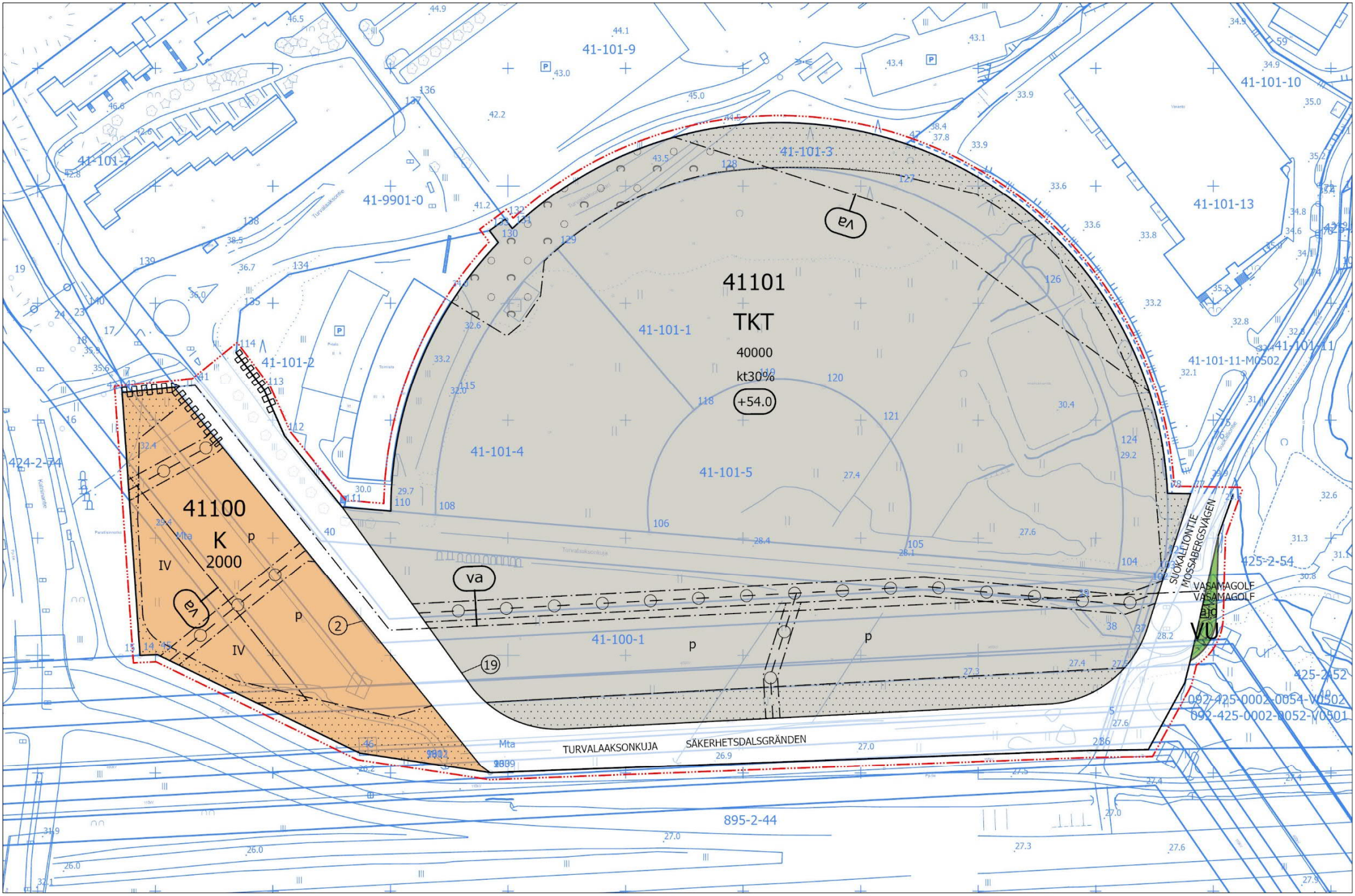
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,2794**	**100,0**	**42000**	**0,45**	**0,0000**	**-13280**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0561	11,4	2000	0,19	-2,0601	-53280
T yhteensä	7,0064	75,5	40000	0,57	7,0064	40000
V yhteensä	0,0225	0,2	0		-0,0333	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1944	12,9	0		-4,9130	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

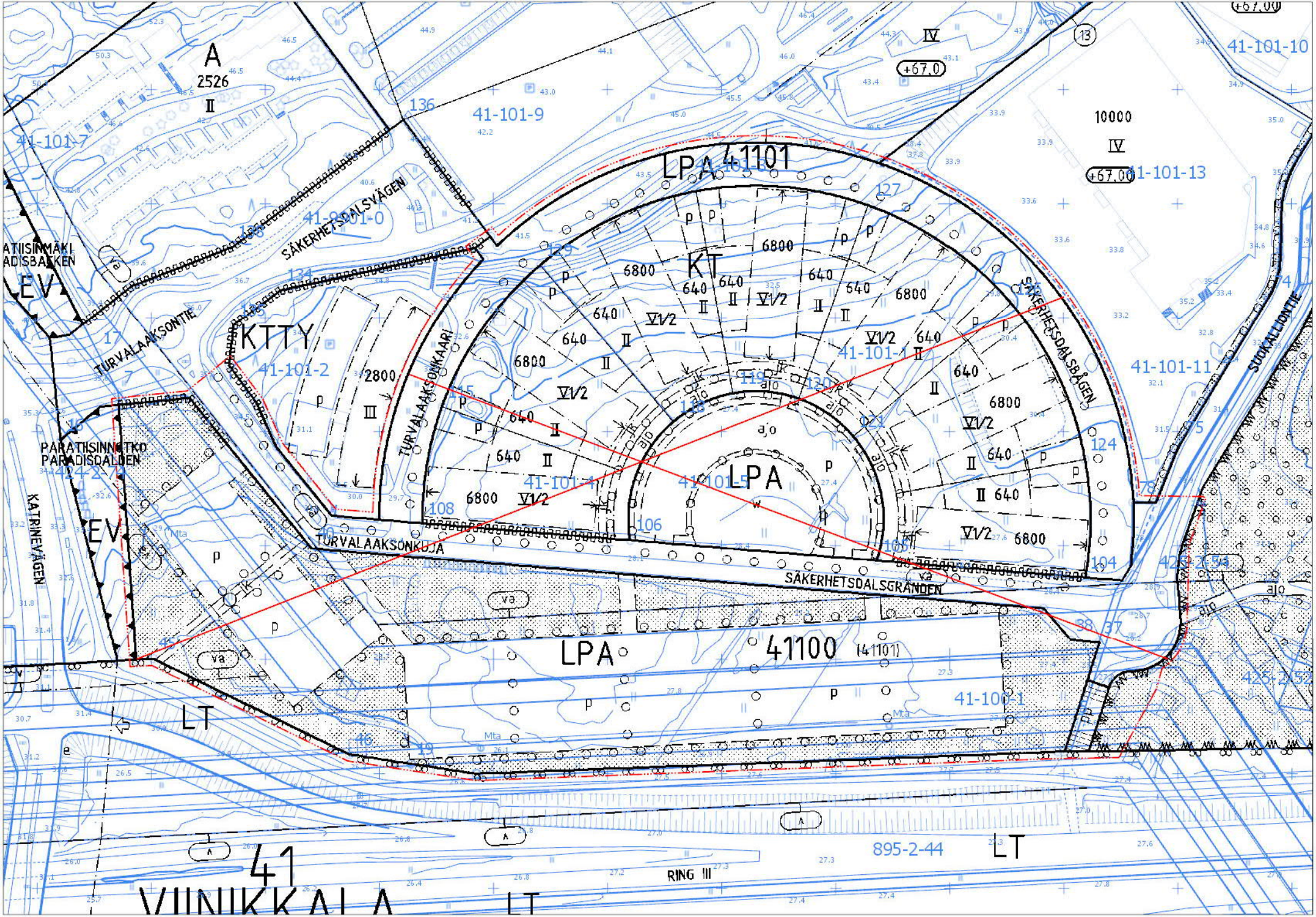
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,2794**	**100,0**	**42000**	**0,45**	**0,0000**	**-13280**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0561	11,4	2000	0,19	-2,0601	-53280
K	1,0561	100,0	2000	0,19	1,0561	2000
KT	0,0000		0		-3,1162	-55280
T yhteensä	7,0064	75,5	40000	0,57	7,0064	40000
TKT	7,0064	100,0	40000	0,57	7,0064	40000
V yhteensä	0,0225	0,2	0		-0,0333	0
VU	0,0225	100,0	0		-0,0333	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1944	12,9	0		-4,9130	0
Kadut	1,1944	100,0	0		0,2870	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0311	0
LPA	0,0000		0		-5,1689	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 11 §

0 25 50 100 150 200 m



POISTETTAVAT MERKINNÄT LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 11 §

0 25 50 100 150 200 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002073	4.11.2019	687493, 687494

Vantaan kaupunki

TURVALAAKSON-KUJA

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavan muutos
Kortteli 41100 ja osa korttelia 41101 sekä virkistys- ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 41100 ja osa korttelia 41101.

1:2000

Vanda stad

SÄKERHETSDALS-GRÄNDEN

Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 41100 och del av kvarteret 41101 samt rekreations- och gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 41100 och del av kvarteret 41101.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
K **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader**
Alueelle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.	På området får byggas affärs-, lager- och kontorsbyggnader samt kombinationer av dessa.
Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja.	Affärslokalerna för detaljhandel får enbart vara affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.	Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.
Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.	Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.
Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.	Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.
Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.	Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.
Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Voimajohtoalue (400 kV) ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 36 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reuna vyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle.	Kraftledningsområdet (400 kV) och inskränkningen av fastig heternas nyttjanderätt omfattar en 36 meter bred ledningsgata och 10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan. Byggnadsbegränsnings området ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje.
Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.	Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare.
Vaara-alueella kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä.	Växtligheten i faroområdet ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter.
Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.	Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande.
Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.	Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafiksäkerheten äventyras.
Tontti tulee rajata Kehä III:n ja Katriinantien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	Tomten ska avgränsas mot Ring III och Katrinevägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.
Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 1,2. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.	Jordvärme kan utnyttjas på tomten.
Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas.
Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Putkien painuminen on estettävä ja putkien kunnossapito on oltava mahdollista tehdä helposti.	På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar. Man måste förhindra ledningarna att sätta sig i marken och göra det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.
Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.	Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.
Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle.	Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.	Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.
Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat 1 ap / 60 k-m² 1 pp / 50 k-m² Toimistot 1 ap / 50 k-m² 1 pp / 80 k-m² Varastot ja muut 1 ap / 250 k-m² 1 pp / 240 k-m²	Minimiantalet bil- och cykelplatser: Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy 1 cp / 50 m²-vy Kontor 1 bp / 50 m²-vy 1 cp / 80 m²-vy Lager och övrigt 1 bp / 250 m²-vy 1 cp / 240 m²-vy
Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.
Autopaikat tulee jäsentää r unkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.
Korttelialueelle saa sijoittaa TKT-tontin 41101/19 autopaikkoja.	I kvartersområdet får placeras bilplatserna för TKT-tomt 41101/19.
Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reuna kivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområderna.
Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.	Affärens huvudingång ska framhävas.
Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokalers ytterhölje vara minst 35 dB.
TKT	
Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.	**Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.**
Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-,kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.
Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja.	I kvartersområdet får placeras affärs- och utställningslokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet.
Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m².	Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandel får uppgå till högst 500 m²-vy i kvartersområdet.
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.	Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.
Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.	Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.
Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.	I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.
Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.	Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.
Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita tonttijaosta riippumatta.	Byggnader och brandmurar får i kvartersområdet placeras oberoende av tomtinledningen.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.	Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.
Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoasemanlentoesteiden korkeusrajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.
Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttö oikeuden supistus koskevat johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle.	Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastig heternas nyttjanderätt omfattar ledningsgatan och 10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 23 meters avstånd om båda sidorna av 400 kV kraftledningens mittlinje. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters avstånd om båda sidorna av 110 kV kraftledningens mittlinje.
Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto kunkin voimajohdon omistajalta.	Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från respektive kraftledningsägare.
Vaara-alueella kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvu korkeus ylitä neljää metriä.	Växtligheten i faroområdet ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter.
Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.	Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande.
Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.	Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafiksäkerheten äventyras.
Korttelialue tulee rajata Kehä III:n puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	Kvartersområdet ska avgränsas mot Ring III med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.
Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,4. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,4. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.	Jordvärme kan utnyttjas på tomten.
Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas.
Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita. Putkien painuminen on estettävä ja putkien kunnossapito on oltava mahdollista tehdä helposti.

På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar. Man måste förhindra ledningarna att sätta sig i marken och göra det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle.

Reklam- och informationspylonen intill l andsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 ap / 60 k-m²
1 pp / 50 k-m²
Toimistot 1 ap / 50 k-m²
1 pp / 80 k-m²
Tuotantotilat 1 ap / 150 k-m²
1 pp / 240 k-m²
Varastot ja muut 1 ap / 250 k-m²
1 pp / 240 k-m²

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
1 cp / 50 m²-vy
Kontor 1 bp / 50 k-m²
1 cp / 80 k-m²
Produktoinslokaler 1 bp / 150 k-m²
1 cp / 240 k-m²
Lager och övrigt1 bp / 250 k-m²
1 cp / 240 k-m²

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Tontin 41101/19 autopaikkoja saa sijoittaa K-tontille 41100/2.

Bilplatserna för tomt 41101/19 får placeras på K-tomt 41100/2.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

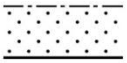
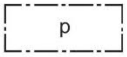
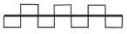
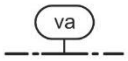
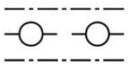
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

19

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.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TURVALAAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
40000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kt 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna yggnadsrätten som får användas ör kontorslokaler.
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.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Katu	Gata
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä

Vantaalla / Vanda __/__20__

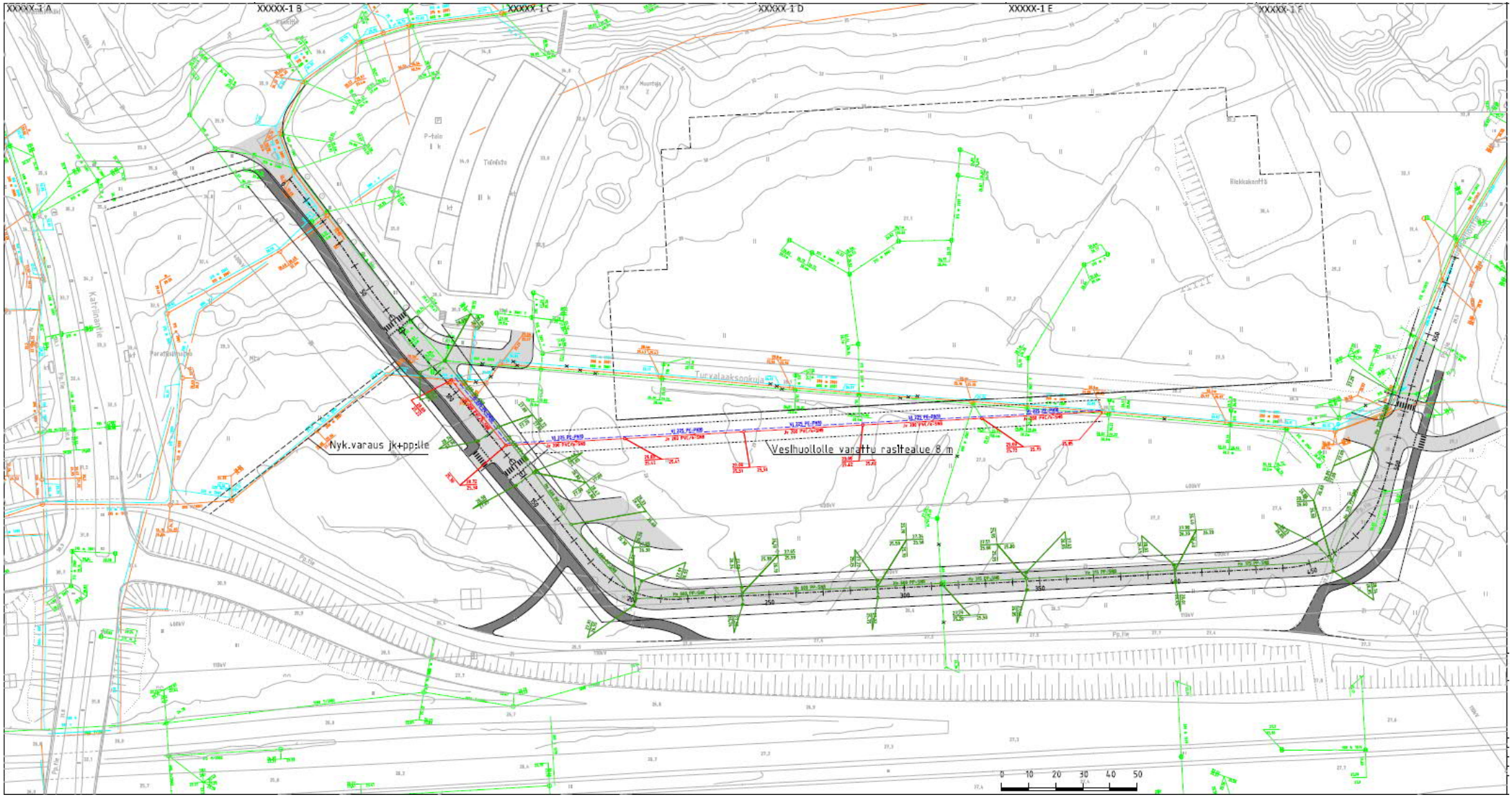
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Turvalaaksonkuja: katusuunnitelma ja vesihuollon esisuunnitelma



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / JKÖ, VRO

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002073** / **Turvalaaksonkuja, Viinikkala**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Fingrid Oyj	Johtoalueita koskevat määräykset ovat hieman epätarkkoja. Kaavaselostuksen sivua 18 tulee korjata johtoalueiden, rakennusrajoitusalueiden ja vaara-alueiden osalta.	Kaavaselostuksen sivua 18 on tarkistettu lausunnon mukaisesti.
NRO 2 Finavia Oyj	Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä on huomioitava mahdolliset aurinkopaneelien ja mainoslaitteiden lentoliikenteelle aiheuttamat heijastukset ja häikäisy. Kaavakartalta puuttuu osa TKT:n kaavamääräyksistä.	Kaavamääräyksiä on tarkistettu.
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavamuutosehdotus tarkentaa onnistuneesti yleiskaavaa ja huomioi myös valmisteltavana olevan yleiskaavamuutoksen. On tärkeää, että liikennejärjestelyillä varmistetaan se, ettei Kehä III:n liikenteelle aiheudu haittaa.	-
NRO 4	Kaavamuutoksessa on huomioitu tulevan 110 kV:n sähkön voimajohdon	-

Vantaan Energia Oy	(Seutula–Tolkinkylä) tarvitsemat varoalueet. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristö-palvelut	TKT-tontille tulee Turvalaaksonkujan siirtoon liittyen merkitä vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.	-

NRO 1
Fingrid Oyj

Lausunto:

Asemakaavamuutos nro 002073, 41 Viinikkala / Turvalaaksonkuja,

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohdot Espoo - Tammisto ja Forssa - Tammisto. Samalla johtoalueella Fingridin voimajohtojen kanssa on myös osin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2 x 110 kV voimajohdot. Olemme lausuneet kaavaluonnoksesta 13.12.2018.

Kaavaehdotukseen on merkitty lunastetun voimajohtoalueen rakennusrajoitusalue merkinnällä vaara-alue (v). Korttelialueiden määräyksiin on tuotu tärkeitä tietoja johtoalueista, mutta ne ovat hieman epätarkasti ilmaistu:

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen TKT 41101 määräyksessä lukee: *"Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle 110 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle".* Johtoalue, jossa on rinnakkain useita voimajohtoja, tulee kaavassa käsitellä yhtenä johtoalueena (eikä erotella sen yksittäisten johtojen päällekkäisiä vyöhykkeitä, jotka ovat vaikeita hahmottaa eikä niillä ole käytännön merkitystä). Tässä tapauksessa asia pitäisi ilmaista esim. seuraavasti: "Kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskee johtoaluetta, johon kuuluu johtoaukea ja johtoaukean molemmin puolin olevat 10 metriä leveät reunavyöhykkeet. Voimajohtojen pohjoispuolella johtoalue ulottuu 28 metrin etäisyydelle ja rakennusraja 23 metrin etäisyydelle pohjoispuoleisen 400 kV voimajohdon keskilinjasta mitattuna". Tällä kohdin eteläpuoli on kokonaisuudessa johtoaluetta ja rakennusrajoitusaluetta kaava-alueen ulkorajaan saakka.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen K 41100 määräyksessä on myös tietoja johtoalueesta: *"Voimajohtoalue (400 kV) ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 36 metriä leveää johtoaukeaa ja johto-aukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle 400 kV voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle".* Määräys se ei kata Kehä III suuntaista poikkileikkausta (joka ulottuu ko. korttelialueelle). Vaikka asialla ei olisi käytännön merkitystä, ilmaisu on epätarkka.
Rakennusrajan ja johtoalueen esiintuominen on tärkeää, sillä koko lunastettu johtoalue ei näy alueen osana tässä kaavaehdotuksessa (merkinnän "vaara-alue v" kattaessa vain rakennusrajoitusalueen). Koko johtoalueeseen (ml. rakennusrajan ja johtoalueen ulkorajan välinen 3 metriä leveä alue) liittyy monia rajoituksia, kuten esimerkiksi

varastoinnin ja lastauksen kielto sekä puuston korkeuden rajoitukset. Tämän ilmaiseminen kaavamääräyksissä on toki haastavaa, sillä käsitteet menevät helposti sekaisin. Tähän liittyen kaavaselostuksen sivulla 18. on käsitelty vastine edelliseen Fingridin lausuntoon. Siellä lukee, että "johtoalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa". Lause tulee korjata siten, että "rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa".

Fingrid on antanut hankkeesta erilliset risteämälausunnot (Heidi Oja 5.12.2018 JA 17.12.2018). Huomasimme, että risteämälausunnot eivät koske uutta katua kokonaisuudessaan, K-korttelialueen 41100 toimintoja eikä myöskään TKT- korttelialueen 41101 pysäköintiä. Suosittelemme, että teette risteämälausuntopyynnön tarkentuneista suunnitelmista, sillä kokonaisuuteen liittyy paljon yhteensovittamista voimajohtojen kanssa. Tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa asemakaavan mahdollistaman rakentamisen tekniseen toteutukseen, Risteämälausunnossa käsitellään asioita yksityiskohtaisemmin (liittyen suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen ja reunaehtoihin sekä rakentamiseen ja turvallisuusnäkökohtiin voimajohdon näkökulmasta). Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.
Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.
Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.
Ystävällisin terveisin
Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö

Vastine:
TKT-korttelialueen kaavamerkinnät ja -määräykset voimajohdoista koskevat korttelialueen eteläosassa Fingrid Oyj:n 400 kV:n sähkölinjoja mutta koillisosassa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n tulevan sähkölinjan varausta. Kummatkin sähkölinjakokonaisuudet on käsitelty omina yhtenäisinä johtoalueinaan ja Kehä III:a reunustava 110 kV:n sähkölinja on huomioitu osana 400 kV:n sähkölinjojen johtoaluetta. K-korttelialueen vaara-alueen kaavamerkinnät kaavakartalla sekä voimajohtojen kaavamääräykset huomioivat myös Kehä III:n suuntaisen 400 kV:n Espoo–Tammisto-sähkölinjan.

Kaavaselostuksen sivun 18 lauseet koskien vaara-alueita on tarkistettu muotoon *”Rakennusrajoitusalueet on huomioitu vaara-alueina asemakaavamuutoksessa.”*.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta on tarkistettu lausunnon vastineessa esitetyllä tavalla.

Vantaa

NRO 2
Finavia Oyj

Lausunto:

Finavia Oyj:n lausunto Turvalaaksonkuja -asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002073, Vantaa

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Turvalaaksonkuja -asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002073.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueiden muuttamista teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoskohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitoteiden 1 (22L) ja 3 (22R) välissä noin 1,6 kilometrin etäisyydellä kiitotien 22R jättöpäästä.

Kohde sijaitsee lentoaseman L_{den} 60 dB ylittävällä lentokonemelualueella. Ehdotuksen kaavamääräyksissä on lentoliikenteen melun vuoksi määrätty liike- ja toimistotiloille vähintään 35 dB ääneneristävyysvaatimus. Kaavaselostuksen perusteella Kehä III:n maantieliikenteen melu edellyttää kohteeseen vähintään 30 dB ääneneristävyyttä. Finavia katsoo, että esitetty ääneneristävyysvaatimus soveltuu kohteeseen.

Kaavaehdotuksen TKT-korttelissa on määrätty vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi +54 m. K-korttelissa on esitetty suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi 4 kerrosta. Sekä K- että TKT-korttelissa on kaavamääräyksellä määrätty, että mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspinnat vaihtelevat alueella tasolla noin +70-100 m maan- tai merenpinnasta. Finavia katsoo, että kaavassa esitetyt määräykset soveltuvat hyvin kohteeseen.

Kaavaehdotuksessa on molemmille korttelialueille asetettu määräys, jonka mukaan tulee suosia aurinkopaneeleita tai muita energiataloudellisia ratkaisuja. Tähän Finavia toteaa, että aurinkopaneelien sijoittamisessa Helsinki-Vantaan lentoaseman

läheisyyteen on huomioitava mahdolliset paneelien lentoliikenteelle aiheuttamat heijastukset ja häikäisy. Kaavakohde sijaitsee 04-suunnan lähestymisten välissä alueella, jossa mahdollisten heijastumien riski on selvitettävä erityisen huolellisesti. Riskien arvioimiseksi on aurinkovoimalaa suunnittelevan tahon oltava yhteydessä ANS Finlandiin.

Kaavaehdotuksessa molemmille korttelialueille on määrätty, että alueelle sijoitettava mainospyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Finavia toteaa, että mahdollisten mainospylonien sijoittamisessa on huomioitava, mitä Finavia on edellä lausunut sekä lentoaseman esterajoituskorkeuksien että mahdollisten heijastusten ja häikäisyn arvioinnista.

Lisäksi Finavia huomauttaa, että muutosehdotuksen kaavakartassa osa TKT-alueen suunnittelumääräyksien teksteistä puuttuu.

Vastine:
Kaavamääräyksiä on tarkistettu aurinkopaneelien ja mainoslaitteiden osalta lisämääräyksellä *”Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.”.* Lentoestekorkeudet on huomioitu jo nähtävillä olleessa kaavamuutosehdotuksessa kaavamääräyksellä *”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.”.*

Nähtävillä olleen kaavakartta- ja kaavamääräysasiakirjan TKT-korttelialuetta koskevan kolmen kaavamääräyksen määräyslauseet ovat tulostuneet teknisestä virheestä johtuen vaillinaisesti. Em. määräyslauseet ovat olleet nähtävillä olleessa 19.8.2019 päivätyssä kaavaselostuksessa oikein. Kaavamuutosehdotuksen vaillinaisesti tulostuneet TKT-korttelialueen 1., 6. ja 7. kaavamääräyksien vaillinaisten lauseiden osat on tarkistettu ns. teknisenä tarkistuksena oikeaan muotoon ja vastaamaan nähtävillä olleen kaavaselostuksen sivulla 44 olevia kaavamääräyksiä. Tekninen tarkistus koskee kaavamääräyksiä *(tulostusversiosta puuttuneet lauseiden osat on osoitettu alleviivattuna kursiivilla)*:

- Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huolto*tiloja sekä niiden yhdistelmiä*.
- Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa *rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi*.
- Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on *sijoitettava rakennuksiin*.

Tarkistukset:
Aurinkopaneeleja ja mainoslaitteita koskevat kaavamääräykset sekä vaillinaisesti tulostuneet TKT-korttelialueen kaavamääräykset on tarkistettu lausunnon vastineessa esitetyllä tavalla.

Vantaa

NRO 3
Uudenmaan Ely-keskus

Lausunto:

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta,
Vantaa, 41 Viinikkala, Turvalaaksonkuja, 002073

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Turvalaaksonkujan asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002073).

Asemakaavaehdotus tarkentaa onnistuneesti voimassa olevaa yleiskaavaa ja ottaa myös huomioon valmisteltavana olevan yleiskaavamuutoksen.

Asemakaava-alue rajautuu etelässä Kehä III:een (kantatie 50). Asemakaavassa on siirretty Turvalaaksonkujan katualue Kehä III:n pohjoisreunaan. Lisäksi Turvalaaksonkujan ja Suokalliontien kävely- ja pyöräliikenne on ohjattu käyttämään nykyistä Kehä III:n liikennealueella sijaitsevaa kävelyn ja pyöräilyn väylää. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan molemmat toimenpiteet ovat mahdollisia.

Asemakaava mahdollistaa logistiikkakiinteistön sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen toteuttamisen. Uusien toimintojen sijoittaminen alueelle edellyttää liikenneselvityksen mukaan liikennevalo-ohjauksen toteuttamista Katriinantien ja Turvalaaksontien liittymään. Uudenmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että liikennejärjestelyillä varmistetaan se, ettei haittavaikutuksia Kehä III:n liikenteelle aiheudu. Tämän vuoksi on tarpeellista varautua toteuttamaan tulevaisuudessa tarvittaessa myös muita liikenneselvityksessä tunnistettuja jatkotoimenpiteitä, joilla varmistetaan Kehä III:n liikenteen toimivuus. Näitä toimenpiteitä ovat vapaa oikea Kehä III:lta Katriinantielle kääntyville, kaksi suoraan menevää kaistaa Katriinantielle sekä liikennevalojen säätö.

Vastine:
Uuden logistiikkakiinteistön sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen mahdollistaman liikenteen myötä Turvalaaksonkujan välityskyky ylittyy asemakaavamuutoksen liikenneselvityksen mukaan iltahuipputunnin liikennemäärillä, ellei liikenneselvityksessä esitettyjä uusia liikennejärjestelyjä tehdä. Kääntyminen Turvalaaksontieltä Katriinantien etelään suuntautuvalle kaistalle olisi vaikeaa. Jonoutuva liikenne heikentäisi Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liikenteen palvelutason erittäin huonoksi mutta Kehä III:n liikenteen sujuvuutta lisäliikenne ei heikentäisi.

Liikenneselvityksessä suositellaan liikennevalo-ohjausta Turvalaaksontien ja Katriinantien sekä Kehä III:n ja Katriinantien liittymiin ja jatkotoimenpiteinä mm. lisäkaistajoa yms. järjestelyjä, jotta myös Turvalaaksontien ja Turvalaaksonkujan liikenne olisi sujuvaa. Tällöin Turvalaakson alueen ja Kehä III:n liikenteen sujuvuus

voidaan varmistaa liikennevalojen säädöillä. Mikäli Katriinantielle tarvitaan lisäkaistoja ja Kehä III:n ja Katriinantien ramppiliittymään vapaa oikea Kehä III:lta Katriinantielle kääntyville, on ne mahdollista toteuttaa asemakaavojen katu- ja liikennealuevarausten puitteissa.

Tarkistukset:
-

NRO 4
Vantaan Energia

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002073
Kaupunginosa 41, Viinikkala
Kohdealue Turvalaaksonkuja

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. 110 kV suurjännitejohdot on kuvattu aiemmin ja mainittu kaavaselostuksessa yhdessä Fingridin 400 kV johdon kanssa.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että kaavamuutoksessa sen koillislaitaan haettu sijainti 110 kV voimajohdolle huomioidaan ja pidetään voimassa. Vantaan yleiskaavaan 2020 on tuotu esille uuden koko voimajohtoyhteyden tarve Seutulasta Tolkinkylään. Turvalaaksonkujan asemakaavamuutosalueen sivuutus on osa yleiskaavan 110 kV voimajohdon linjauksen kokonaisuutta. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu voimajohdon tarvitsemat varoalueet. 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 (Liite 4).
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Asemakaavamuutosalueen ja TKT-korttelialueen koillisosaan on kaavamuutosehdotuksen kartalle osoitettu osuus 110 kV:n sähkön voimajohtoalueesta, joka virallistuu asemakaavamuutoksen voimaantulon yhteydessä.

Lausunnossa mainittujen maakaapeleiden sijainti on paikkatietona kaupungin tietokannoissa, joista ne tarkistetaan mm. rakennuslupavaiheessa. Kaukolämpöputket sijaitsevat katualueiksi asemakaavoitetuilla alueilla muiden yhdyskuntateknisten verkostojen kanssa. Mikäli maanalaisia verkostoja on tarpeellista siirtää, siirtokustannuksiin sovelletaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittua yhteistyösopimusta.

Tarkistukset:
-

NRO 5
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

LAUSUNTO KOSKIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSTA, TURVALAAKSONKUJA (002073)
Kauan rakentamattomana ollut toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialueet muutetaan rakennusoikeudeltaan 40 000 k-m2 :n teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katriinantien reunaan muodostetaan rakennusoikeudeltaan 2 000 k-m2:n liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osa Turvalaaksonkujaa siirretään Kehä III:n reunaan ja kadun sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden välisiä rajoja tarkistetaan. Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 13 280 k-m2.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Turvalaaksonkujalla ja Suokalliontiellä. Turvalaaksonkujalla kulkevat jakeluvesijohdot DN 225 ja DN 315, jätevesiviemärit DN 200 sekä DN 315. Suokalliontiellä jakeluvesijohto DN 225 ja jätevesiviemäri DN 200. Turvalaaksokujalle laskee idän suunnasta rakennettu DN 315 hulevesiviemäri ja lännen suunnasta rakennettu DN 600 hulevesiviemäri. Hulevedet johtuvat viemärissä Kehä III:n alitse, josta ne kulkeutuvat lopulta Onkiojaan.

Kaavamuutoksen myötä Turvalaaksonkujan katualueesta muutetaan noin 330 m pituinen osuus osaksi TKT-korttelialueen logistiikkakiinteistöä. Täten jakeluvesijohto DN 225 ja jätevesiviemäri DN 200 tulee siirtää noin 250 metrin pituiselta osuudelta. Kyseiselle tontille tulee merkitä vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Vastine:
Useista maanalaisista vesi-, viemäri- yms. putkista koostuvat maanalaisia johtoja varten varatut alueiden osat korttelialueilla on osoitettu kaavakartalle 8 m levyisinä. Kaavamerkintä *”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.”* johtaa rakentamisen luvituksessa siihen, että johtokujalle ei voi rakentaa rakennuksia tms. kiinteitä rakennelmia. Korttelialueiden kaavamääräykset edellyttävät lisäksi, että maanalaisia johtoja varten varatut alueiden osat on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti eikä alueiden osille saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Kaavamuutoksen toteuttamissopimuksessa edellytetään, että johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Tarkistukset:
-

12 § Asemakaavamuutos 002340 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA

VD/11218/10.02.04.01/2016
TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen Hakunilan keskustassa keskeisellä korttelialueella. Rakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitonteille ja tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan pihoille ja osin uudisrakennusten pohjakerroksiin. Kaavamuutos on ollut aikaisemmin päätöskäsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 § 13. Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu hakijan aloitteesta laajentamalla asemakaavamuutosaluetta sekä muuttamalla sallittuja kerrosaloja, rakennusaloja ja tonttijakoja. Kaava tuottaa yhteensä 36 210 k-m^2, josta uudisrakentamista on 18 660 k-m^2. AK-korttelialueille tehokkuudeksi muodostuu e = 2.78.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94001 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94, Hakunila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 94001-94003 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94, Hakunila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä Hevoshaan puistoon, etelässä kortteliin 94004 sekä lounaassa Raudikkopolkuun.

Kaavan hakija
Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Maanomistus
Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Schauman arkkitehdit ja Ark'idea Oy konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A1, Tehokas asuntoalue.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitetaan pihoille ja osittain uudisrakennuksiin. Uudet kerrostalot muodostavat olemassa olevien kanssa liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojaavan suljetun pihapiirin, joka vähentää lisäksi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen suuntautuvien julkisivujen melutasoa. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Asemakaavamuutos koskee myös Raudikkokujan katualuetta, johon osoitetaan uusia katupuita sekä

alueen eteläosassa olevaa virkistysaluetta, jonka itäosaan, nykyisen hiekkakentän alueelle, osoitetaan muutosaluetta palvelevaa pysäköintiä ja kevyen liikenteen reitti.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 36 210 k-m², josta uudisrakentamista 18 660 k-m². Tehokkuus AK-alueilla on siten e=2.78. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku e=1.91. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800–1 000.

Asemakaavan muutosehdotusta on edellisestä päätöskäsittelystä muutettu rakennusalojen osalta ja rakennusoikeuksien osalta siten, että kerrosalaneliömetrejä pudotetaan tonttien 3, 4, 5 ja 6 osalta 14 100:sta 12 410 k-m²:iin. Asukaspysäköinti on muutettu tonttien 3 ja 4 osalta rakennusten maantasokerroksesta pihan LPA-alueelle, jota on laajennettu korttelin sisällä ja muotoiltu uudelleen. Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu eteläosassa käsittämään osan Hevoshaan puistoaluetta, jossa sijaitsee hiekkakenttä ja puita. Tälle alueelle sijoitetaan osittain LPA-alueen laajennus. Jäljelle jäävän puistonosan hakija sitoutuu rakentamaan asukkaiden käyttöön leikkipuistoksi viheralueyksikön ohjeiden mukaan.
Raudikkokujan itäpäässä sijaitsevaa pihakatualuetta on laajennettu vähäisesti korttelialueelle. Muutosalueen eteläreunassa sijaitseva Raudikkopolun osa on katsottu tarpeettomaksi kaupungin katualueena ja liitetty LPA-alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019 hakijan esittämien muutosten vuoksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18 660 k-m^2 n. 300 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Sato Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 900 €), yhteensä 21 900 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 900 €), yhteensä 21 900 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 7 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin on lisätty asuntojen suuntaamista koskeva määräys sekä muutettu kaavamääräystä piha-alueiden meluntorjunnasta koskemaan myös parvekkeita. Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty esitetyksi kaavakartalla.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostusta on täydennetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Meluselvitys 18.10.2019

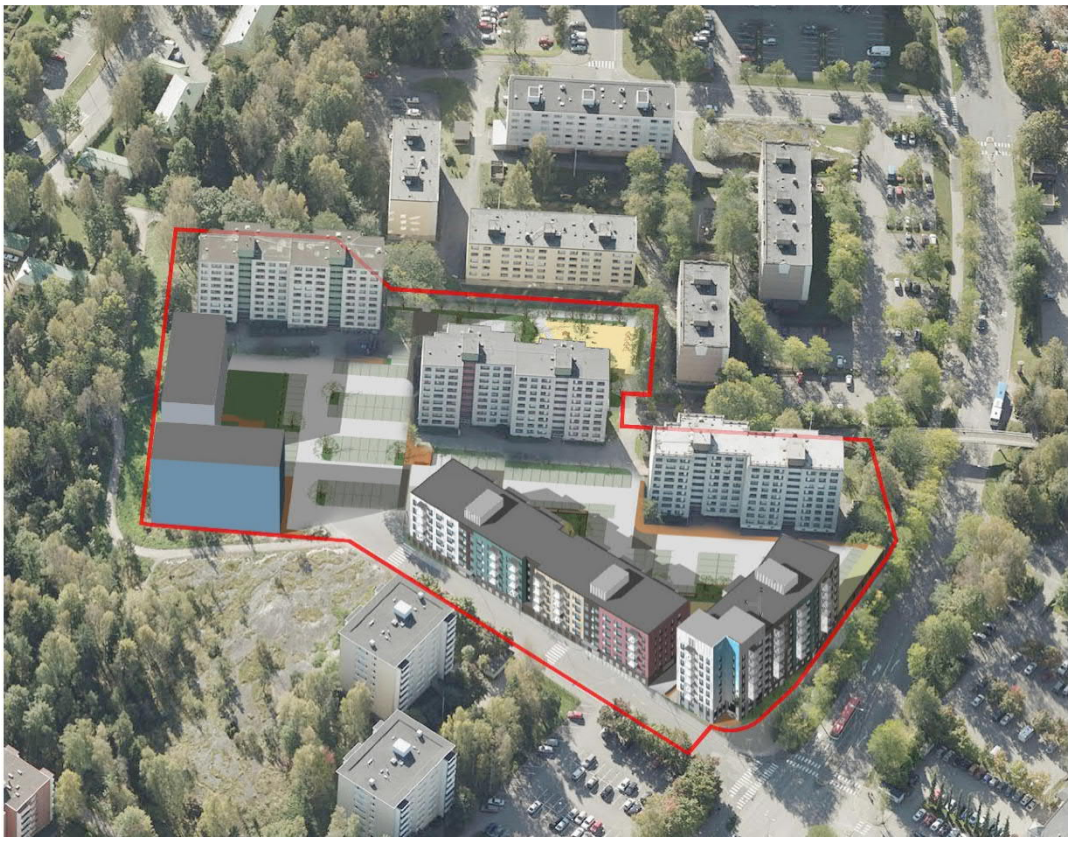
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050-3029411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002340 RAUDIKKOKUJA

HAKUNILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katu- ja virkistysalueet (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

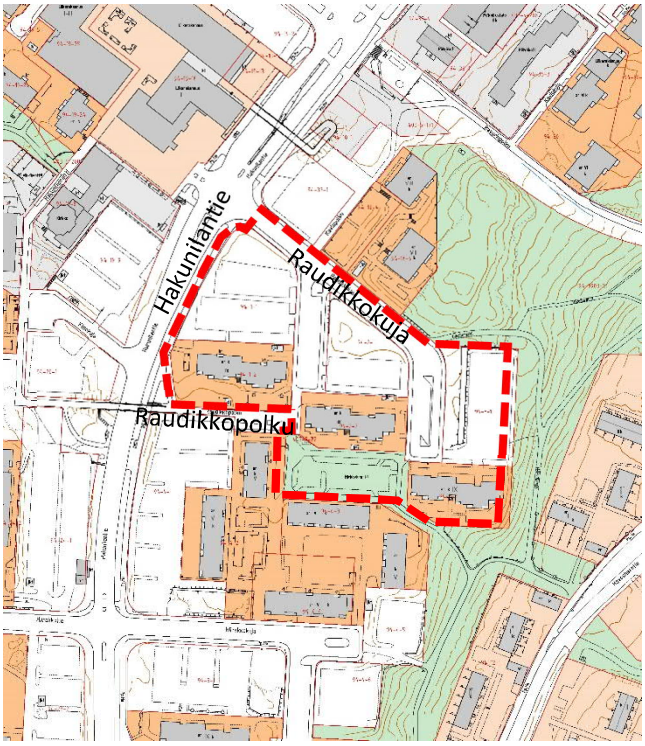
Kortteli 94001.

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

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, etunimi. sukunimi @vantaa.fi, puh 050 302 9411.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

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

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.
- Mielipiteet pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018.
- Asemakaavamuutoksen ehdotus oli Sato Oyj:n esittämien muutosten takia uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 28.5.2018.
- Asemakaavamuutos oli nähtävillä 13.6.2018 – 16.8.2018. Muutoksesta pyydettiin lausunnot.
- Asemakaavamuutos esitettiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
- Sopimuksen puuttumisen vuoksi asemakaavamuutosta ei viety kaupunginhallituksen käsittelyyn.
- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019 Sato Oyj:n esittämien muutosten vuoksi.
- Hakijan muuttuneiden suunnitelmien perusteella korjattu asemakaavamuutosehdotus esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.8.2019 uudelleen nähtävillepanoa varten.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019.2019 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27§) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 11.9.2019-10.10.2019 (kaupunginhallitus 26.8.2019). Lausunnot pyydettiin 7.10.2019 mennessä.
- Lausuntojen perusteella lisättiin asuntojen suuntaamista koskeva määräys, tarkennettiin oleskelualueiden meluntorjuntaa koskeva määräys koskemaan myös parvekkeita. Ääneneristävyysvaatimukset on esitetty kartalla ja niitä on tarkistettu meluselvityksen päivityksen mukaiseksi. Meluselvitys päivitetty ja selostusta tarkistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5

2. Lähtökohdat 5

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

2.2 Suunnittelutilanne 10

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 13

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13

3.3.Asemakaavan tavoitteet 16

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17

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 30

4.6 Nimistö 30

5. Asemakaavan toteutus 30

6. Kaavatyöhön osallistuneet 30

7. Liite Asemakaavan seurantalomake 32

8. Liite Asemakaavakartta ja –määräykset 34

9. Liite VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA 39

10. Liite VIITESUUNNITELMA 40

11. Liite VIHERTEHOKKUUSTULOSKORTTI 45

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 17.8.2018
- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Schauman architects Oy 8.7.2019 ja Ark Idea 7.3.2018
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 1.8.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, FCG Oy, päivitys 18.10.2019
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 6.8.2019

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 monipuolistaa 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 18 660 k-m^2. Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä.

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.

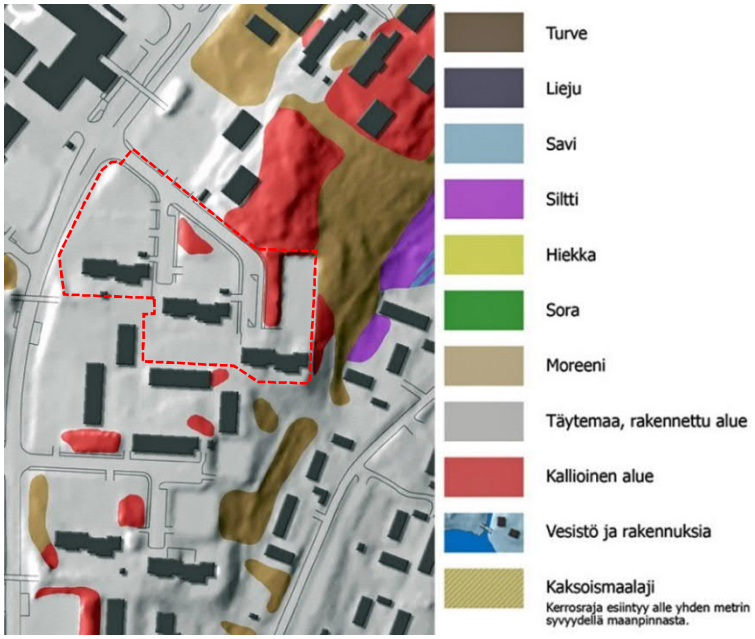
Maaperä

Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutki-

musten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5…2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen 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
Suunnittelualue 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
Hakunilan keskusta-alueella (kaavarungon 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-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon 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 kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskikoko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

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

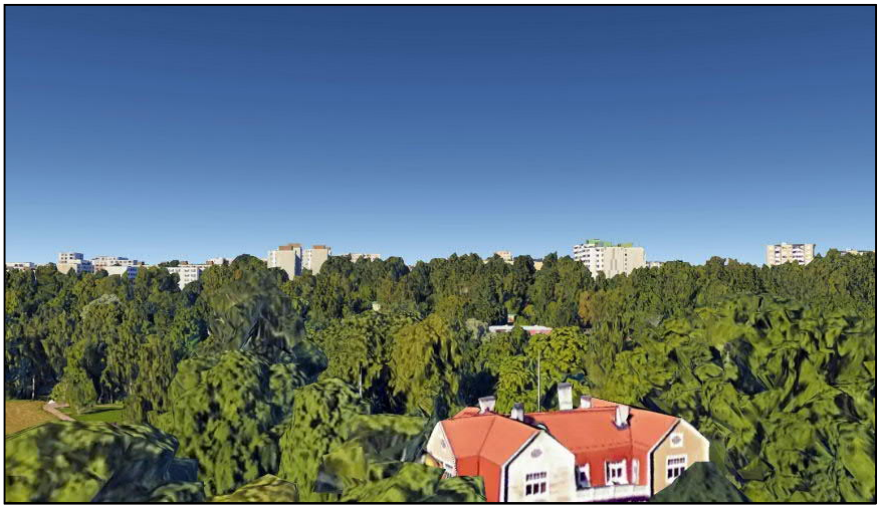
Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m^2. Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokrakerrostaloja.

Palvelut ja työpaikat
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. Päättyvä, 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
Suunnittelualueen kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohoten 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 olemassaolevien rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue. Korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia.

lähde: Google Earth

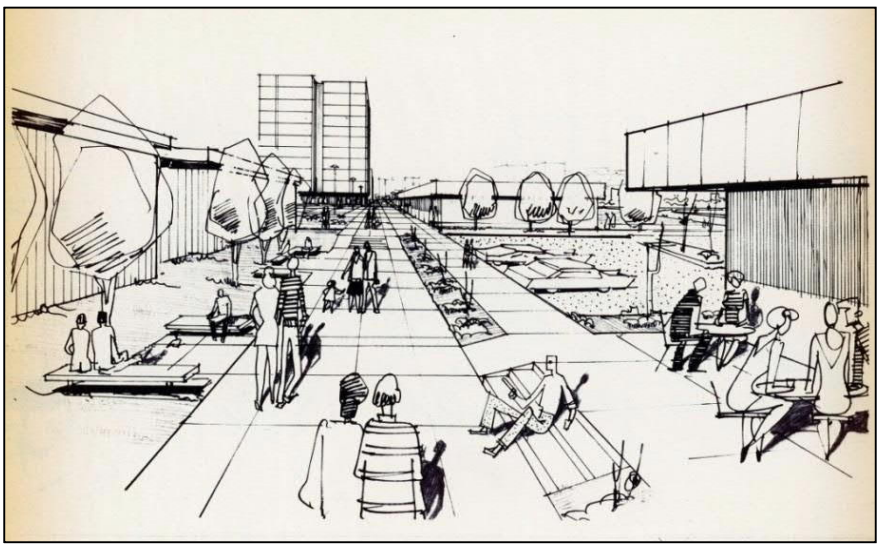
Rakennettu kulttuuriympäristö
Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyypillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella.

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 mitoitetut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyypillistä 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 vedensaanti 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 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. 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 jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytitien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormuniitynojaa. 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 suunnittelualueen rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on kallista ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

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

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontit ovat kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.

Kaupungin maanomistus vaalealla punaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

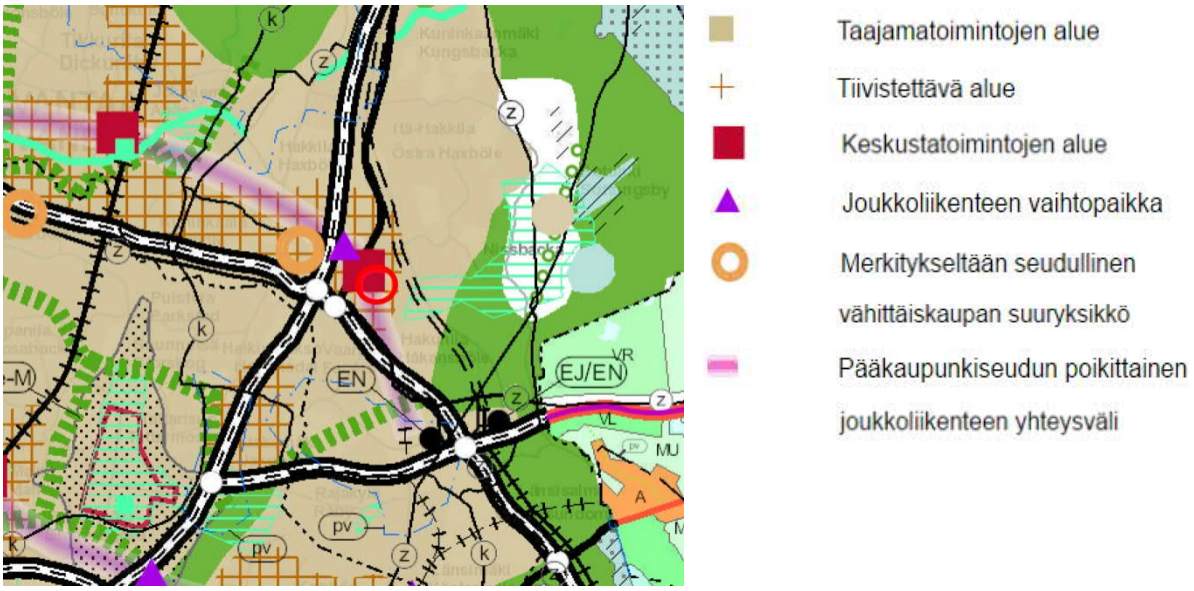
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

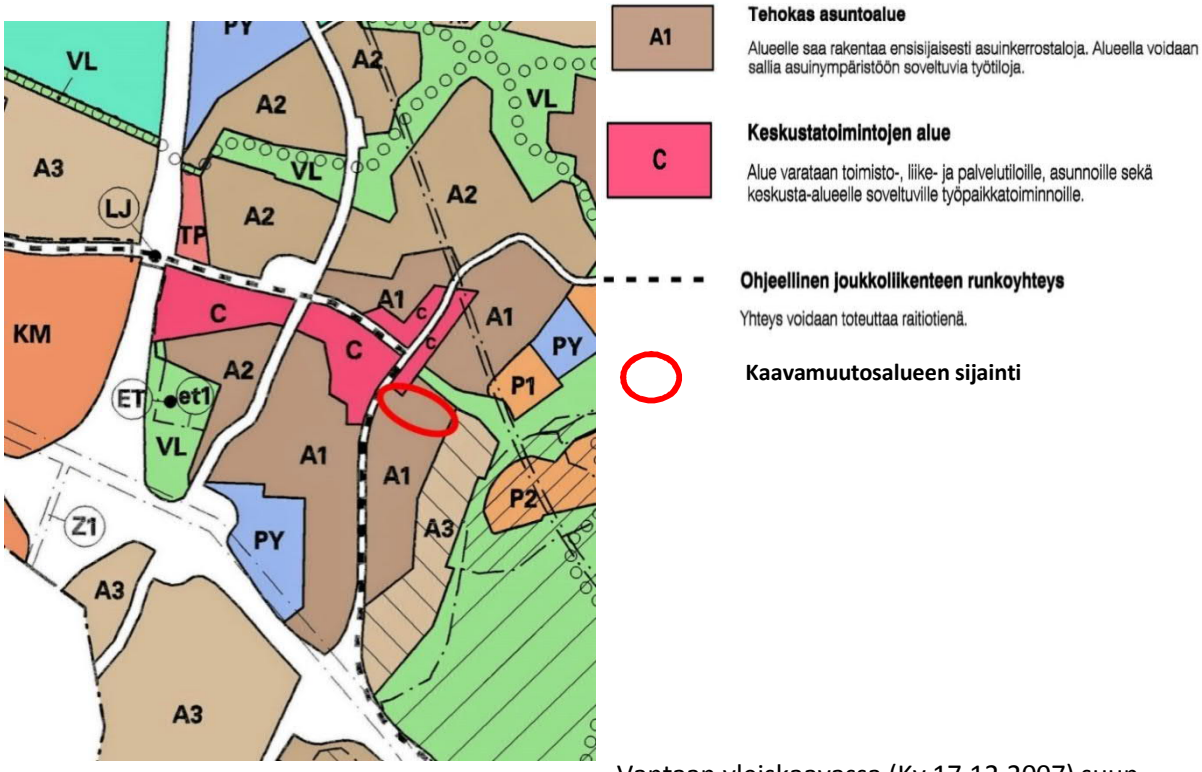
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



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



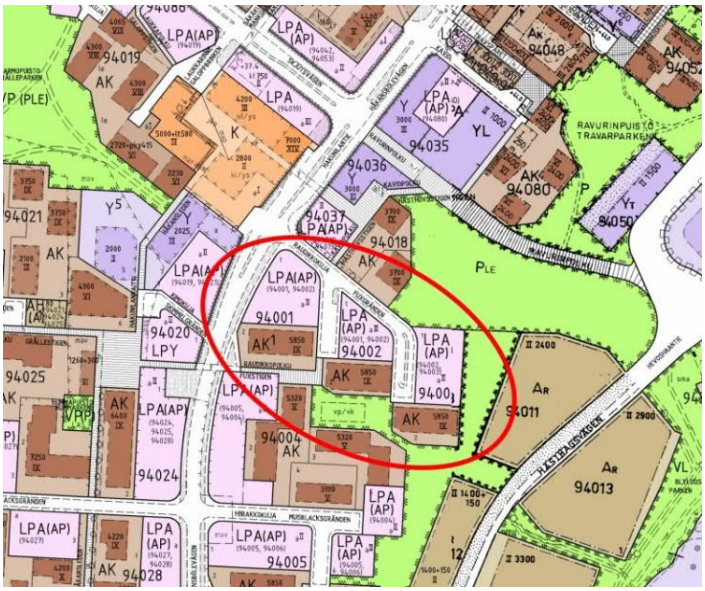
Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta

(C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen

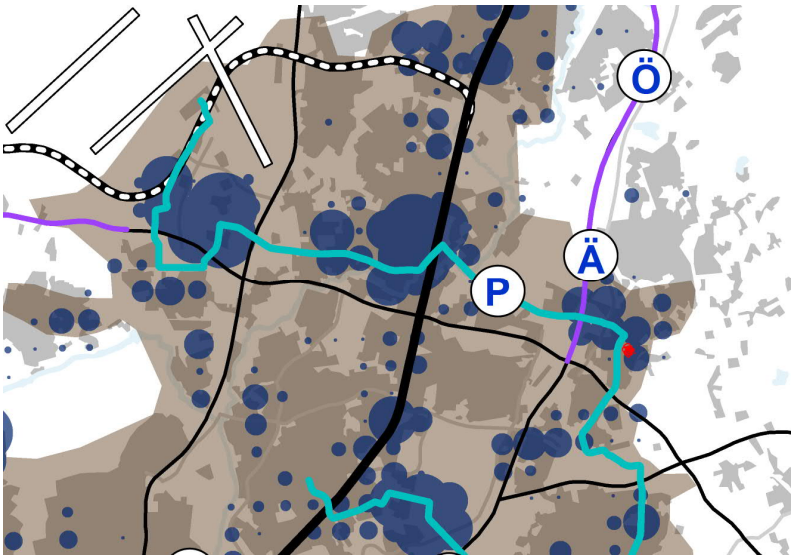
Asemakaava

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-m2. Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m2. AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina.



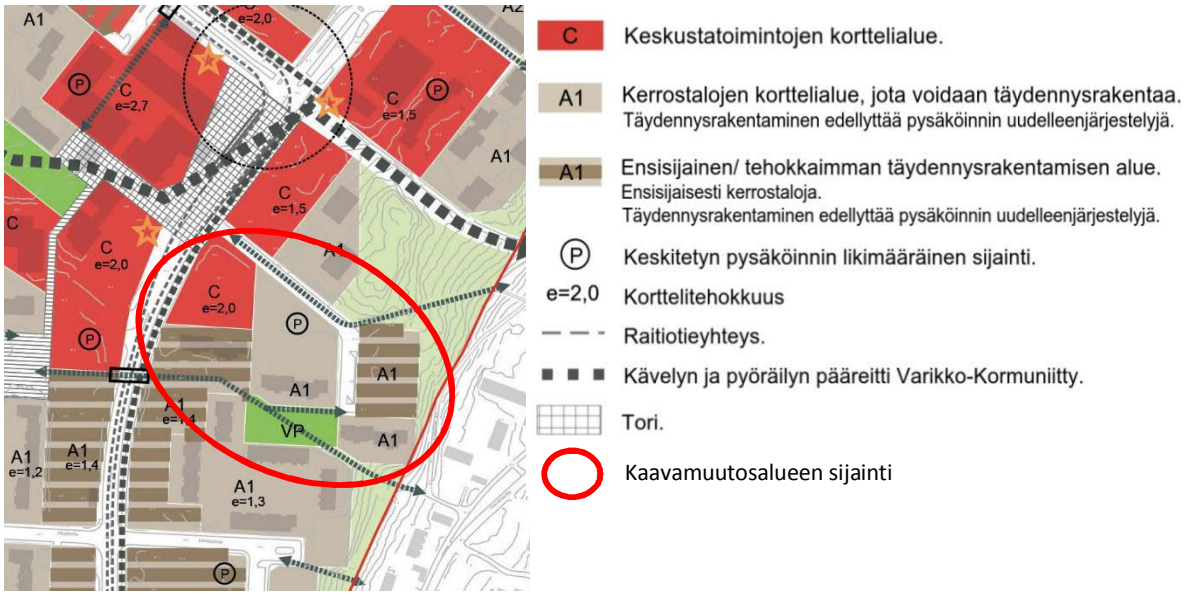
Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma MAL2019



MAL2019 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeet, asuntotuotantoennusteen ja ennen vuotta 2030 aloitettavat liikenneinvestoinnit pääkaupunkiseudulla. Suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin seudun 14 kunnan ja HSLn kesken. Suunnitelma toimii pohjana seuraavalle seudun ja valtion väliselle MAL-sopimukselle, jonka

pitäisi tulla voimaan vuoden 2020 alusta. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 90 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 20.5.2019

Hakunilan keskustan kaavarunko 2017



Kaavarungossa 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 yleiskaavaa 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, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Aiempi käsittelyvaihe 2017 - 2018:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.4.2017 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.

Asukastilaisuus pidettiin 16.5.2017 yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018. Sato Oyj:n esittämien muutosten takia ehdotusta ei laitettu nähtäville, eikä siitä pyydetty lausuntoja.

Muutettu ehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 28.5.2018. Asemakaavamuutos oli nähtävillä 13.6.2018 - 16.8.2018.
Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausuntoja pyydettiin seitsemän ja saatiin kolme.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esitti selostuksen liitteenä olevaan vesihuollon yleissuunnitelmakarttaan tiettyjä teknisiä muutoksia sekä vesihuollon määrä- ja kustannusarvion lisäämistä asemakaavaselostukseen. Vastine: Esisuunnitelmasta neuvotellaan ja muutetaan tarpeelliselta osin erillään asemakaavamuutoksesta.
Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.
Vantaan Energia Oy:n mukaan esitetty uusi puistomuuntamon paikka on hyvä. Kaukolämmön osalta ei ollut lausuttavaa.

Uusi käsittelyvaihe 2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019. Siitä ei saatu mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 19.8.2019 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 11.9.2019-10.10.2019 (kaupunginhallitus 26.8.2019).

Lausunnot pyydettiin 7.10.2019 mennessä. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 10 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta.

Saadut lausunnot 2019

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala lausuu, että jatkossa on huomioitava alueen sosiaali- ja terveystoimen kasvava palvelutarve alueella.

Elisa Oyj: ei huomauttamista

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että piha-alueiden meluntorjuntaa koskeva määräys on tarkistettava koskemaan myös parvekkeita ja toteaa, että julkisivun keskiäänitason 65dB ylittäviin kohtiin saa avata viherhuoneita, mutta ei parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua vain melutason ohjearvot ylittävään suuntaan. Ääneneristävyysmääräykset on hyvä esittää myös kaavakartalla.

Meluntorjuntaa koskevaan kaavamääräys on muutettu koskemaan myös parvekkeita: "Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity." Lisätty määräys: ”Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.” Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty kartalle. Selostuksen kohtaa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Ympäristöhäiriöt, Liikennemelu on tarkennettu. Meluselvitys on päivitetty (FCG 18.10.2019).

HSL, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä toteaa, että alueen täydennysrakentamisen olevan erittäin kannattavaa. Alueen kaavoituksessa tulee huomioida Hakunilantielle suunniteltu pikaratikka sekä Raudikkokujan ja Jokiniementien välille suunniteltu pikaratikan pysäkin sijainti.

Pyydetyt asiat on huomioitu.

Vantaan Energia lausuu maakaapeleiden ja kaukolämpöverkon sijainnin huomioimisesta sekä puistomuuntamon paikan säilyttämisestä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esitti selostuksen liitteenä olevaan vesihuollon yleissuunnitelmakartan muuttamista selkeämmäksi sekä huomautti selostuksesta puuttuvista linjapituuksista.

Selostusta täydennetty, asemakaavaselostuksen liite Vesihuollon esisuunnitelma on päivitetty.

Vantaan kaupunginmuseo esittää huomioita Håkansbölen kartanon kulttuurimaisemasta sekä pyytää kaavaselostukseen tarkistusta ja täydennystä koskien 1970-luvun rakennusten kulttuuriarvoja sekä muutoksen aiheuttamia vaikutuksia maisemaan.

Pyydetyt muutokset ja täydennykset selostukseen tehty. Lisätty kappale Vaikutuksen maisemaan kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset asemakaavamuutosehdotukseen ja -selostukseen

Kaavamääräyksiin on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehty seuraavat muutokset: Meluntorjuntaa koskevaan kaavamääräys on muutettu koskemaan myös parvekkeita: "*Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.*" Sekä lisätty määräys: *”Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.”.* Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty kartalle.

Selostuksen kohtaa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Ympäristöhäiriöt, Liikennemelu* on tarkennettu. Selostukseen on lisätty kappale Vaikutuksen maisemaan kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Meluselvitys on päivitetty (FCG 18.10.2019).

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2019:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

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

- 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 pihoille. 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 ja asukasrakennetta.

3.4 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. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan katualueen 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.

joulukuu 2016

Viitesuunnitelma tammikuu 2017
Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilantien

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 länteen korkeimmalla kohdalla kallion laella oleva kerrostalo on aivan liian korkea.

tammikuu 2017

Viitesuunnitelma joulukuu 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. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.

joulukuu 2017

Viitesuunnitelma huhtikuu 2018

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, joissa se hyväksyttiin ja päätettiin pyytää lausunnot sekä asettaa ehdotus nähtäville muistutuksia varten.

Viitesuunnitelmaa tarkistettiin Sato Oyj:n aloitteesta toteuttamisen taloudellisten edellytysten parantamiseksi. Rakennusoikeutta pienennettiin. Kulmamalliset rakennukset muutettiin suorakulmaisiksi ja kerrosten lukumääriä muutettiin uudistuneiden palomääräysten mukaisiksi. Tulevalle torille suuntautuvaa kulmaosaa madallettiin. Ilmanvaihtokonehuone päätettiin sijoittaa rakennusmassan sisälle, jolloin kulmaa saatiin korostettua. Asemakaavaa muutettiin vastaamaan tehtyjä tarkistuksia.

huhtikuu 2018

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelma toukokuu 2019

toukokuu 2019

Viitesuunnitelmaa muutettiin Sato Oyj:n aloitteesta toteuttamisen taloudellisten edellytysten parantamiseksi. Rakennusoikeutta pienennettiin lyhentämällä kahta rakennusta. Hakunilantien suuntaisen rakennusmassan pysäköinti siirrettiin rakennuksen pohjakerroksesta pihalle LPA-alueelle.

Sen johdosta olevien rakennusten eteläpuolella olevaa kenttäaluetta jouduttiin osoittamaan pysäköintialueeksi.

Ratkaisu vastaa kaupunkikuvallisesti tavoitteita. Hakunilantien ja Raudikkokujan risteyksen rakennusosasta muodostuu korkeudella, väreillä ja materiaaleilla korostunut kohokohta.

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, mutta siten että rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmarakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50m^2. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja. Asemakaavassa korostetaan Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan sijoittuvaa rakennusta ja erityisesti siinä olevaa 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 eteläsivulle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensasistutuksia. Kääntöpaikka rakennetaan laatoitettuna ilman reunakiviä. Asemakaavassa kääntöpaikan alue merkitään pihakatuna.

Suunnittelualueen eteläreunalla olevasta puistoalueesta (Hevoshaka) liitetään nykyisen hiekkakenttäalueen osa pysäköintialueeksi (LPA).

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 22 576 m^2. Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK kaavamuutosalueella on yhteensä 13 042 m2. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 36 210k-m^2, josta uudisrakentamista 18 660k-m^2. Tehokkuusluvuksi AK-korttelialueille siten muodostuu e= 2.78. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialue huomioiden on tehokkuusluku e=1.91.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä (1 asukas/40k-m^2). Pysäköintivaatimus 1ap/130 k-m^2 perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m^2

1 ap/60 m^2 liike- ja toimitilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/asuinhuone ja 1 pp/50 m^2 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^2, 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 pääosin toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen tuottaa lähiöön nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukioon. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa korkealla rakennusmassalla ja sen kaavamääräyksissä vaaditulla korkealla laadulla korostetaan paikan merkittävyyttä. Raudikkokujan ajoradan pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat pihalla (LPA) ja osittain rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa ja maanpinnan alapuolella pihakannen alla.

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 voidaan säilyttää 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 jalankulkuyhteyttä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu asuinkerrostaloille varattu kortteli, Raudikkokujan katualue, jalankulku- ja pyöräilytie muutosalueen eteläosassa ja virkistysalue.

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 kuudesta yhdeksään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu asuinrakennuksen osa, jonka merkittävyyttä tulevan torin kulmassa korostetaan korkeudella sekä arkkitehtuurilla, esimerkiksi materiaalilla ja värillä sekä kaavamääräyksissä vaadittavalla korkealla laadulla.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan pihalle LPA-alueelle ja osittain rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunaosastot 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.

Olemassa olevien 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
Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta osoitetaan ajoyhteydet kerrostalotonteille.

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

Puistoalueet
Osa Hevoshaka -puistoaluetta kerrostalojen välissä muutetaan LPA-alueeksi. Puiston osalla sijaitsee nyt hiekkakenttä ja puita. Puut pyritään säilyttämään myös muutoksen jälkeen.
Loppu osa kenttäalueesta rakennetaan käyttöpuistoksi. Uusi puisto nimetään Raudikkopuistoksi.

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 kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys 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 ennakoi tulevaa uutta toriaukiota.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 400 arviolta noin 500 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida 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 pysäköintitonttien väleissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukaspysäköinti.

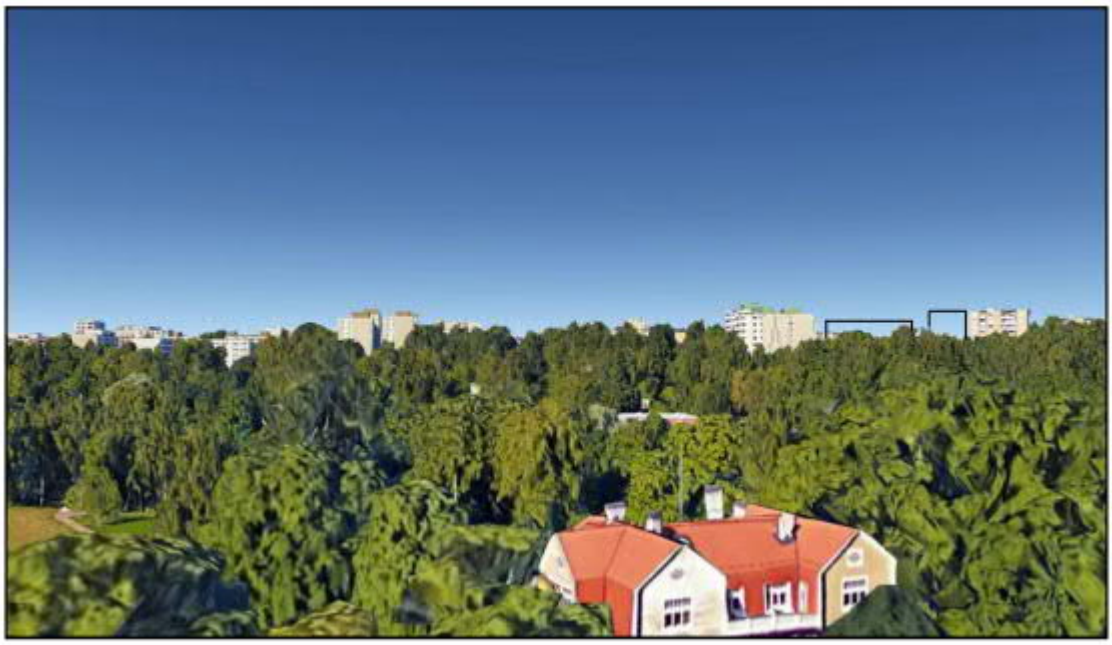
Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

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

Korttelin lounaiskulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan arkkitehtuurilla ja korkealla laadulla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Vaikutuksen kaukomaisemaan



Kuva Håkansbölen suunnasta. Mustalla rajatut rakennusmassat osiouttavat uuden rakentamisen korkeuden ja paikan kaukomaisemassa.

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva 8-kerroksinen asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmänkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikeasti ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

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 päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on

periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.
Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla. Kaavan vesihuoltolinjojen (Vj, Jv, Hv) putkipituus on 160m ja kustannusarvio 96 800 eur ilman suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä.

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. Pieni puistoalueen vähennys kompensoidaan rakentamalla loppuosa alueesta käyttöpuistoksi.

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 vesijohtoverkostoon.

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

Jätevesiviemäröinti

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.

Hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueetta 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 hulevesiviemäriverkostoon.

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

Ympäristöhäiriöt

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

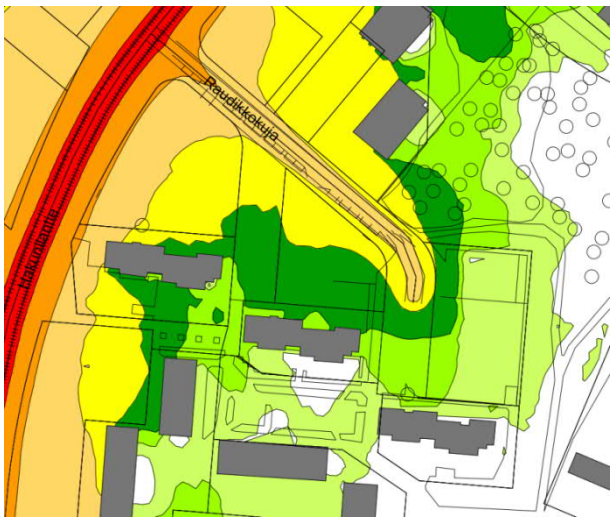
Liikennemelu

Tässä 30.3.2017 vireille tulleessa asemakaavamuutoksessa huomioon otetut liikennemelua koskevat 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.

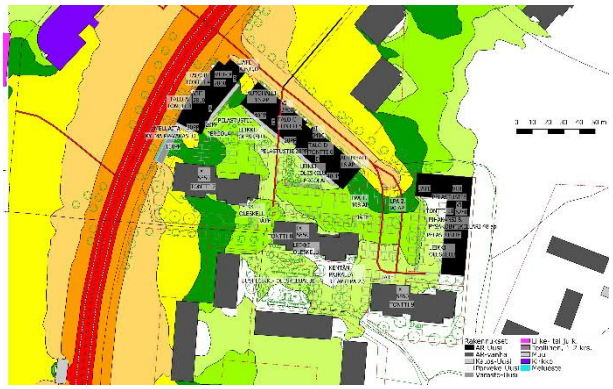
Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

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

Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) ainoastaan Hakunilantien puolella, rakennuksen eteläpäädyssä rakennuksen pohjakerroksessa (kuva seuraavalla sivulla). Julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 40…65 dB. (Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutokseen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.201).

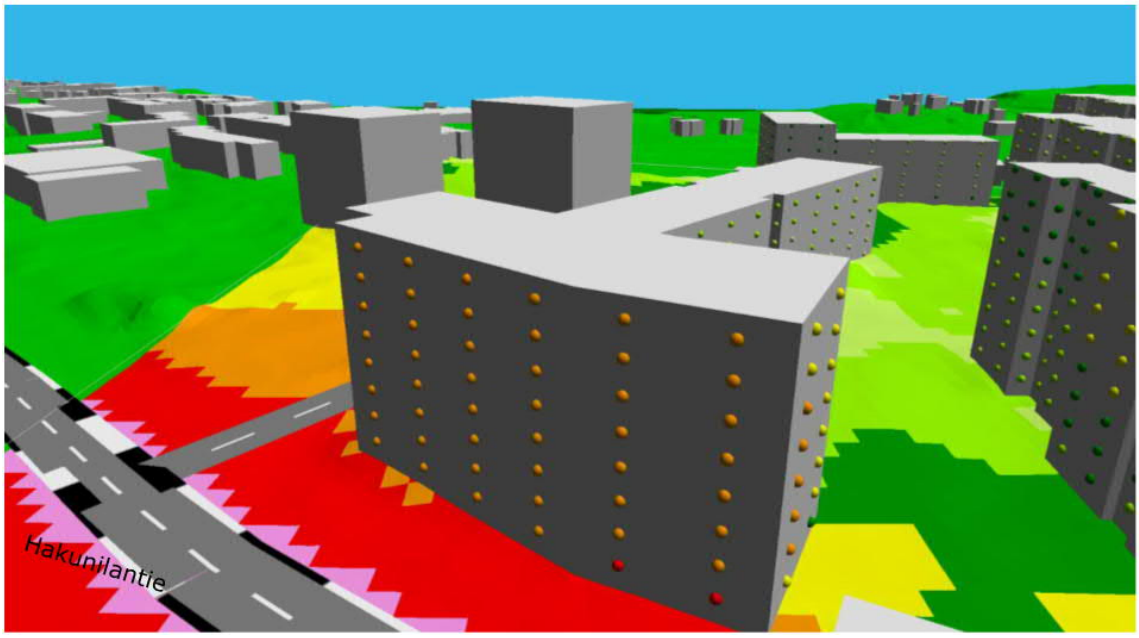


Liikennemelu vuonna 2040 päivällä, nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla.



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä, täydennysrakentamien on esitetty mustalla.

Liikennemelu vuonna 2040 yöllä.



Kuva ylhäällä: Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) ainoastaan Hakunilantien puolella, eteläpäädyssä rakennuksen pohjakerroksessa (punaiset laskentapisteet). Kyseisen julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 60…65 dB. (Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutokseen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.2019 sivu 9).

Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittäville julkisivuille. Lisäksi AK-korttelialueella on määräykset: ”Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.” ja "Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity."

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 ratakiskojen 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.

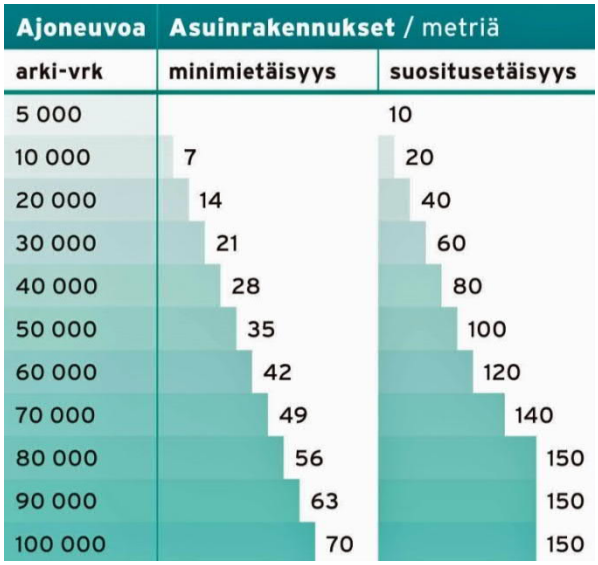
Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet,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

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reu-

nasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Allaolevassa kuvassa HSY:n sekä Terveyden- 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 viivyttää alueella. Myös viherkattoja vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueen eteläosan puisto nimetään nimellä Raudikkopuisto - Fuxgränden.

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	
	Kirsi Ojala	
Schauman arkkitehdit:	Niko Mähönen	
YIT Oyj:	Mikko Pätynen	
Ark´idea Oy:	Juha-Pekka Tuomainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti
	Jari Jokivuo	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.06.2019
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]	2,2576	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2518	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,2576

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	**2,2576**	**100,0**	**36210**	**1,63**	**0,0000**	**18660**
A yhteensä	1,3042	57,8	36210	2,81	0,6065	18660
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0903	4,0	0		-0,1470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8631	38,2	0		-0,4595	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

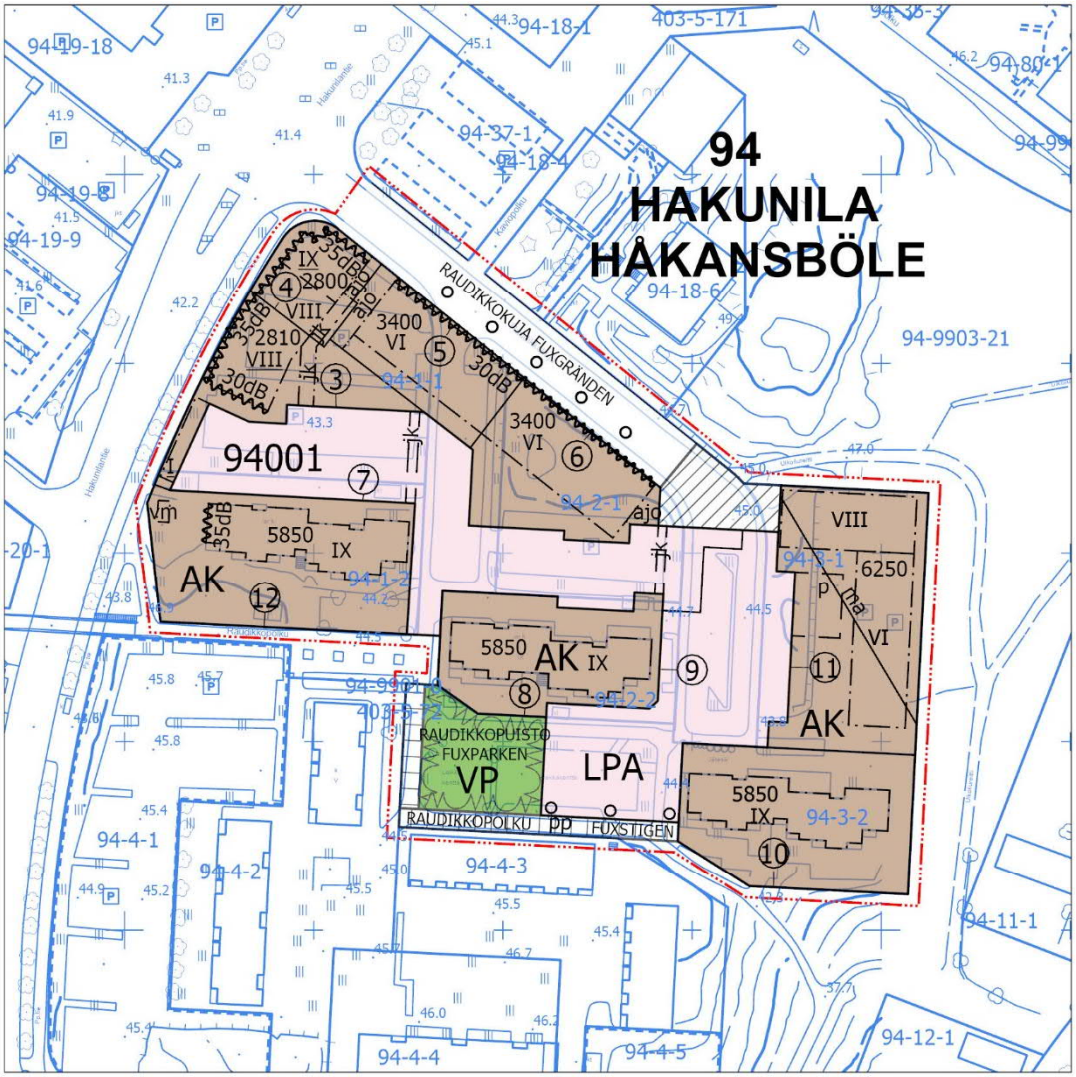
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2518**	**11,2**	**400**	**0,2518**	**400**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

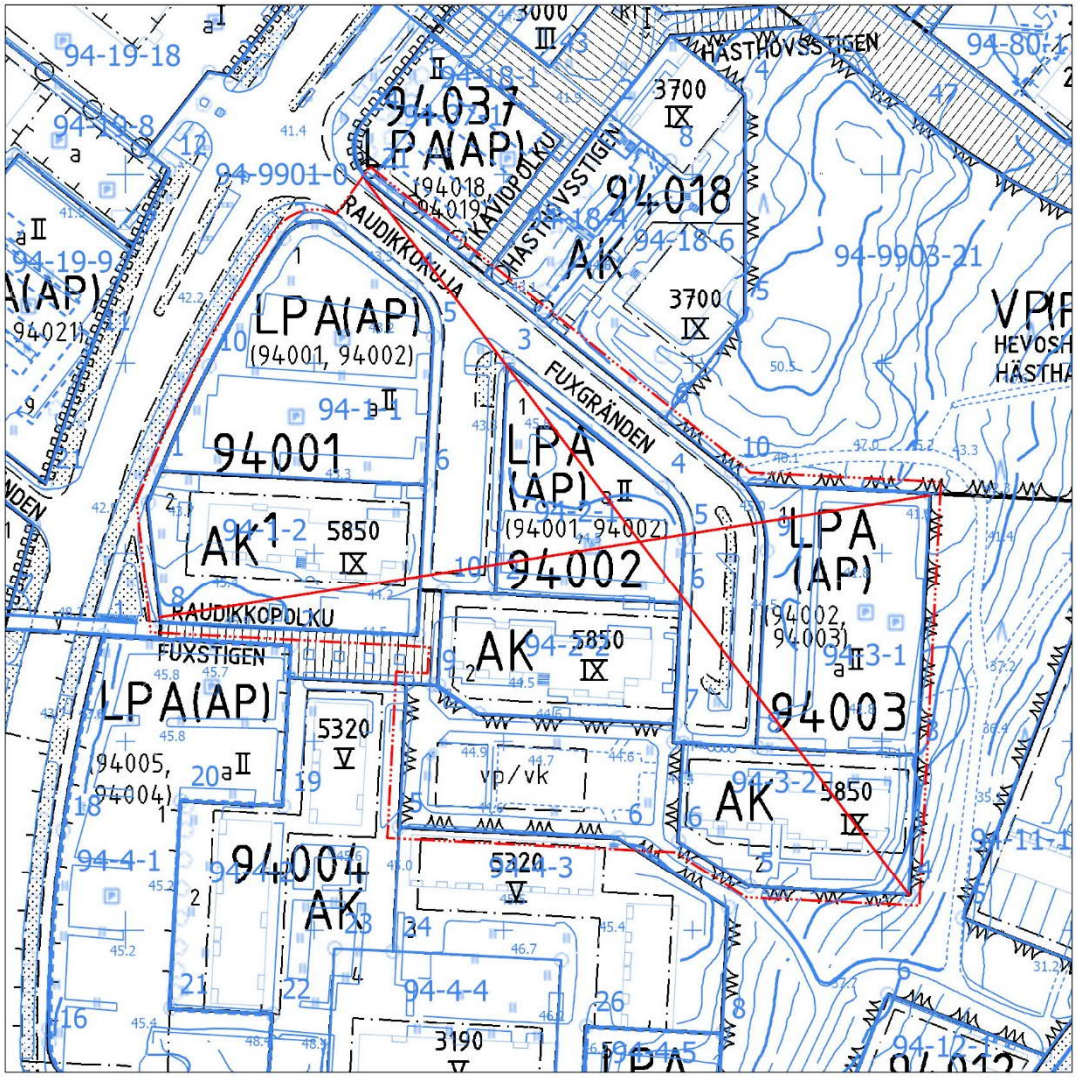
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2576**	**100,0**	**36700**	**1,63**	**0,0000**	**19150**
A yhteensä	1,3042	57,8	36700	2,81	0,6065	19150
AK	1,3042	100,0	36700	2,81	0,6065	19150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0903	4,0	0		-0,1470	0
VP	0,0903	100,0	0		-0,1470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8631	38,2	0		-0,4595	0
Kadut	0,1645	19,1	0		-0,3002	0
Pihakadut	0,0491	5,7	0		0,0491	0
Kev.liik.kadut	0,0535	6,2	0		0,0463	0
LPA	0,5960	69,1	0			0
Ap	0,0000		0		-0,2547	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2518**	**11,2**	**400**	**0,2518**	**400**
ma	0,2518	100,0	400	0,2518	400



Asemakaavan muutosehdotus



Poistettavat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002340	4.11.2019	684505, 684506

Vantaan kaupunki

RAUDIKKOKUJA

Kaupunginosa 94, Hakunila

Vanda stad

FUXGRÄNDEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Asemakaavan muutos
Kortteli 94001 sekä katu- ja virkistysalueet

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 94001 samt gatu- och rekreationsområden

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 94001

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 94001

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Linje 3 m utanför planområdets gräns

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta, vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja värivaihteluin.

Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta, utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup elle färger.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita kadun puolella.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utforming skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte mot gatan.

Maantasokerrosten tulee kadun puolella antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Markplansvåningarnas fasader mot gatan får inte ge ett slutet intryck.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstuktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstuktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

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

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

Hakunilantien ja Raudikkokujan risteyksen aukio on toteutettava laadukkain materiaalein.

Den öppna platsen i korsningen av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska anläggas av högklassiga material.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Varastot ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Förråd för friluftsredskap och skrmtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan. Förråd och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

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

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

Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Gårdsplaner ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

I samband med bygglovet ska föreställas en gårdsplan och dess gröneffektivitetkalkylering. Gården ska uppnå minst 0,8 gröneffektivitet.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Byggnader ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

En tomt får inte inhängas mot en annan tomt.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 130 k-m²
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 pp / 50 k-m²
Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²
Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp / 130 m²-vy
Affärs och kontorslokarer 1 bp / 60 m²-vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 / bostadsrum
Affärs och kontorslokarer 1 / 50 m²-vy.
Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanet.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Meluntorjunta

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Bullerbekämpning

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

Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Bostäderna får inte endast öppnas mot de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga dagtida ljudnivån.

Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava.

Balkongerna och grönrummen på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgränden ska inglasas.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannnalta riittävään korkeuteen.

Det ska byggas skärmtak, murar och andra gårdskonstuktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

Tontteja 3, 4, 5, 6 ja 11 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6 och 11:

Kadun puolen julkisivuilla kahden alimman kerroksen parvekkeet on toteutettava joko ranskalaisina parvekkeina tai sisäänvedettyinä parvekkeina. Määräys ei koske tonttia 11.

I fasaderna mot gatan ska de två nedersta våningarnas balkonger förverkligas antingen som franska balkonger eller indragna balkonger. Balkonger som skjuter ut från fasaden är inte tillåtna. Bestämmelsen gäller inte tomt 11.

Väestönsuoja- ja teknisiä tiloja lukuunottamatta maantaso- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakenteita muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Med undantag av skyddsrum och tekniska utrymmen ska utrymmen som används gemensamt på markplanet och på andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tontin 11 asuinrakennuksia.

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

Porrashuoneiden ja keskikäytävien 20 k-m²/kerros ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

En del som överskrider 20 m²-vy /våning i trapphusen och centralcorridorerna får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, kutenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, dock högst 60% av den tillåtna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd.

	Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.	Grönrummen får byggas utöver våningsytan.
	Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
	Tonttia 4 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller tomt 4:**
	Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmauksessa sijaitseva rakennus on toteutettava tornimaisena ja arkkitehtuuriltaan erityisen laadukkaana. Kulmaosan julkisivumateriaalin ja -värin on poikettava muusta kokonaisuudesta. Rakennusosan luoteen puoleista sisäkulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	Byggnaden i hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska byggas så att den är tornlik och av särskilt hög kvalitet till sin arkitektur. Hörndelens fasadmaterial och -färg ska avvika från den övriga helheten. Byggnadsdelens nordvästra innerhörn ska framhävas med arkitektoniska medel.
	Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 50 k-m². Liiketilan lisäksi voidaan rakentaa toimitilaa. Liike- ja toimitila voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.	I hörnet vid Håkansbölevägen och Fuxgränden ska göras affärs utrymme minst 50 m²-vy på gatuplanet. Utöver affarslokarer kan kontorslokarerna kan byggas utan begränsing av byggrätten. Affärslokalen ska framhävas genom skrämtak, belysning eller på något annat motsvarande sätt.
	Tonttia 11 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller tomt 11:**
	Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80 cm korkuisin muurein ja istutuksin.	Bostädernas gårdsplaner ska inhägnas med ca 80 cm höga murar och planteringar.
	Tontteja 12, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller tomterna 12, 8 och 10:**
	Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.	På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.
	Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.	Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensionerar varken bilplats eller befolkningsskydd.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.	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.
	Parkkiruudut on toteuttava puoliläpäisevällä pinnoituksella.	Parkeringsrutorna ska beläggas med halvgenomsläpplig ytbeläggning.
	Alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnotteilla ja istutuksilla.	Området skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ma	**Maanalainen tila**	**Underjordiskt utrymme**
	Tilasta voidaan osoittaa rakennusoikeuteen laskettavaan asumiseen 400 k-m2.	Av utrymmen kan 400 m2-vy anvisas för boende som räknas in i byggrätten.
jk	**Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa**	**För områdets interna gångtrafik reserverad del av område**
jk	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
	Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Förbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
vm	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
00dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.**
	Katu.	**Gata.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Pihakatu	**Gårdsgata**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**

———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
—·—·—	**Osa-alueen raja**	**Gräns för delområde**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja**	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
94	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdelsnummer**
HAKU	**Kaupunginosan nimi**	**Namn på stadsdel**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
KATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
1234	**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**
e = 0.12	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

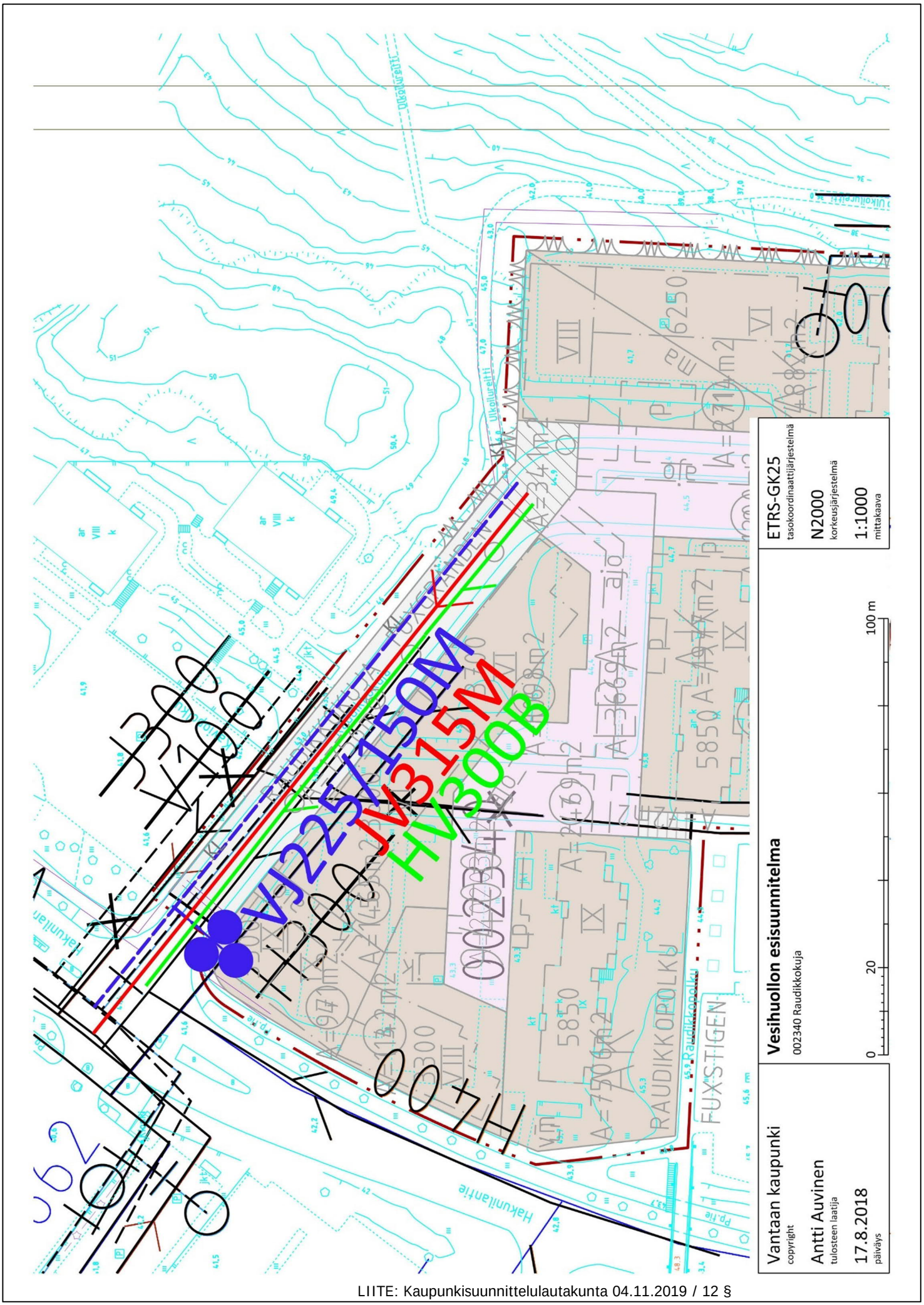
Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__


VJ225/150M
JV315M
HV300B
Vesihuollon esisuunnitelma
002340 Raudikkokuja
Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
17.8.2018
päiväys
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1000
mittakaava
0
20
100 m
RAUDIKKOPOLKU
FUXSTIGEN
Hakunilantie

RAUDIKKOKUJAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

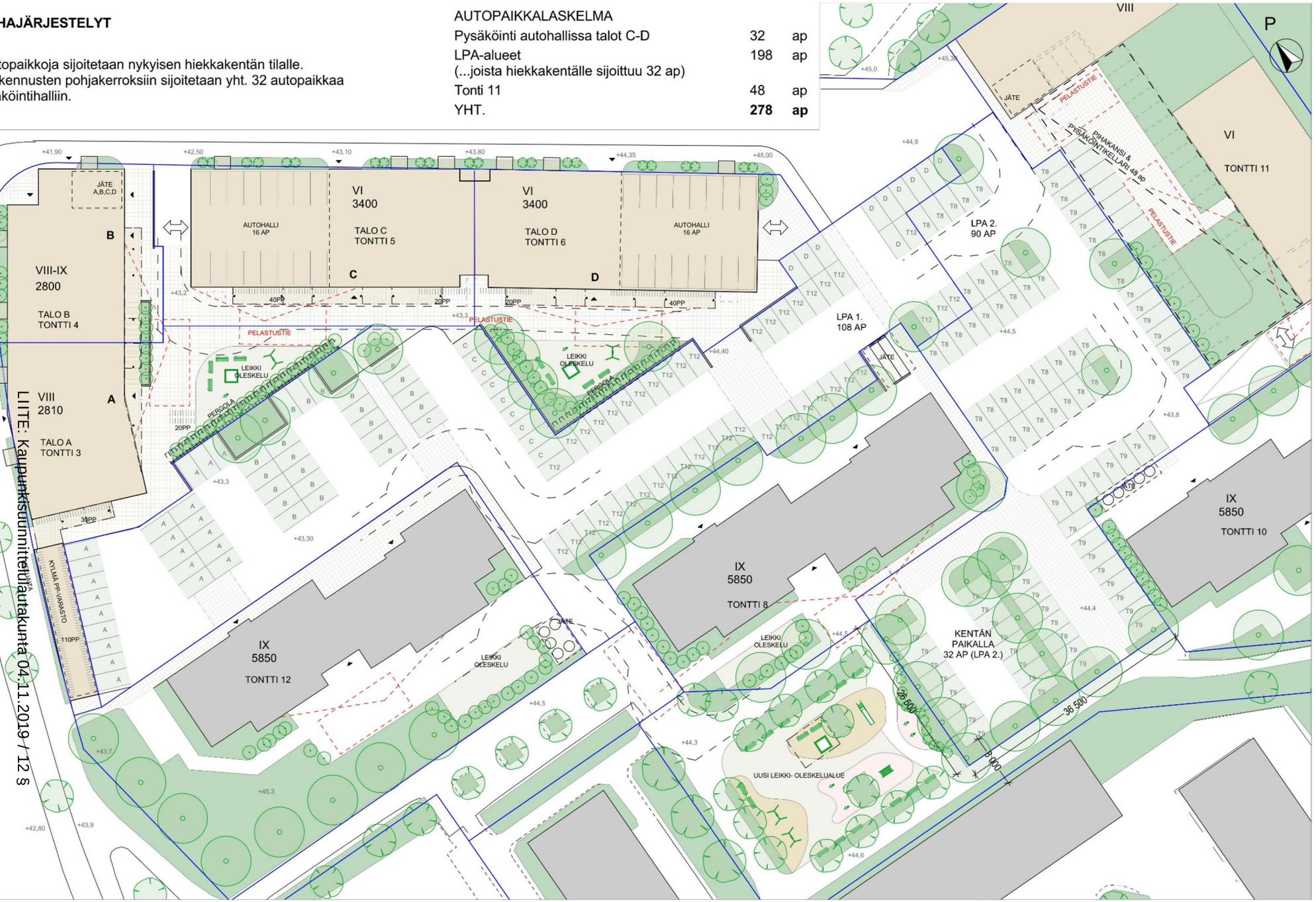
2019

HAJÄRJESTELYT

topaikkoja sijoitetaan nykyisen hiekkakentän tilalle.
kennusten pohjakerroksiin sijoitetaan yht. 32 autopaikkaa
köintihalliin.

AUTOPAIKKALASKELMA

Pysäköinti autohallissa talot C-D	32	ap
LPA-alueet	198	ap
(...joista hiekkakentälle sijoittuu 32 ap)		
Tonti 11	48	ap
YHT.	**278**	**ap**



UDIKKOKUJAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
2019

PIHAJÄRJESTELYT
1:500

schauman

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 12 §

schauman

ILMAKUVA ETELÄÄN

RAUDIKKOKUJAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

8.7.2019

schauman

RAUDIKKOKUJAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

8.7.2019

RAUDIKKOKUJA VANTAA - HAVAINNEKUVA (VE punainen)

7.3.2018

ARK´IDEA

YIT

Tuloskortti

Kohteen osoite: Raudikkokuja, tontit 1_3_5_7_8_10

Päivämäärä: 1.8.2019

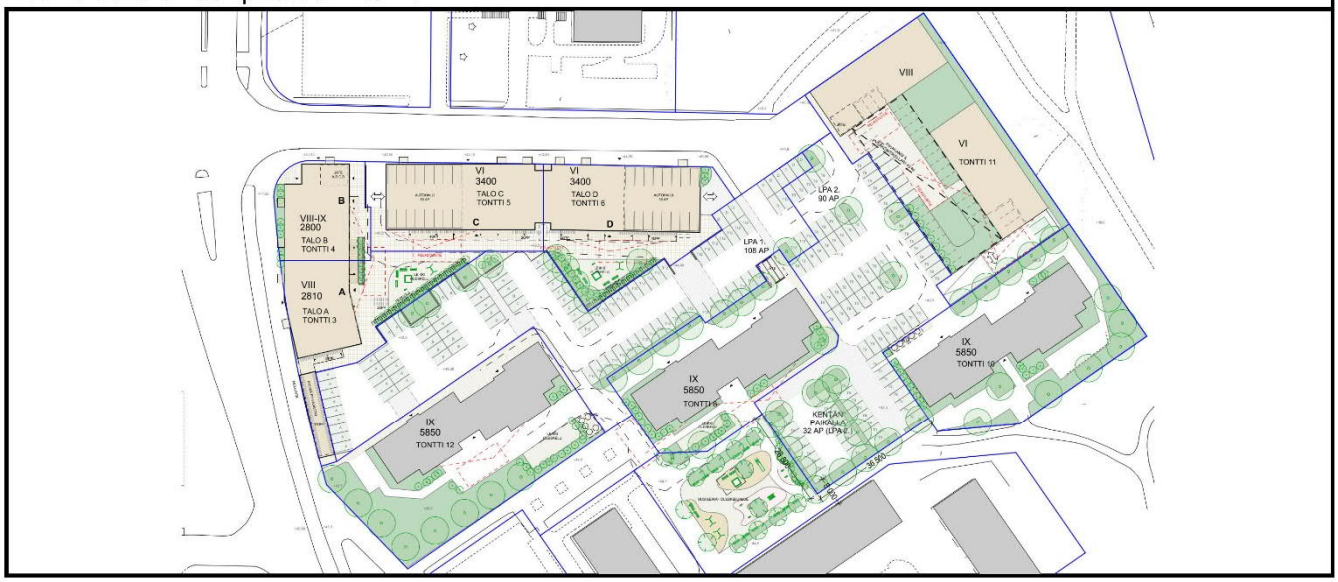
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Niko Mähönen, Schauman arkkitehdit

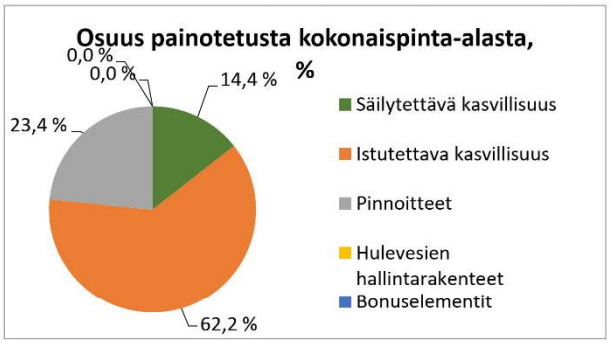
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

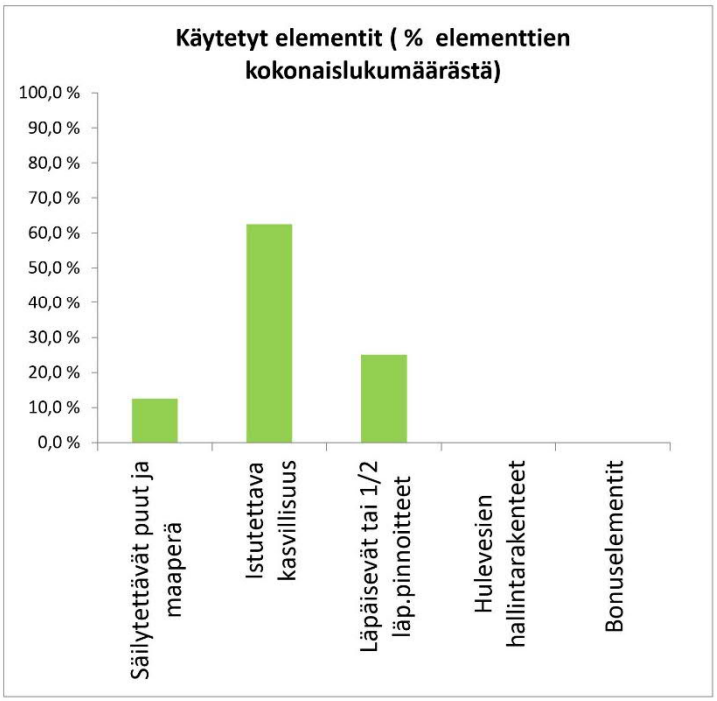
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

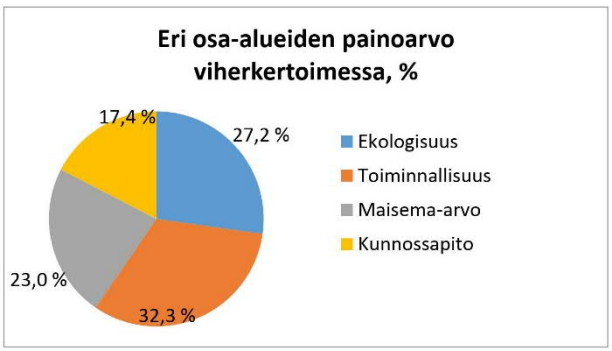
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	8	25

Asemakaavavaiheen pihasuunnitelma









Vantaa

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002340** / **Raudikkokuja**. Lausunnot pyydettiin toimittamaan 7.10.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin yhteensä 7 kpl; 6 kpl määräaikaan mennessä ja 1 kpl 11.10.2019.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Hakunila-Seura ry	Ei lausuntoa	-
NRO 2 (saapunut 4.10.2019) Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala	Jatkossa on huomioitava alueen sosiaali- ja terveystoimen kasvava palvelutarve alueella.	Ei tarkistuksia kaava-aineistoon.
NRO 3 (saapunut 6.9.2019) Elisa Oyj	Tietoliikennekaapelit huomioitava.	
NRO 4 (saapunut 7.10.2019) ELY-keskus, Uusimaa	Piha-alueiden meluntorjuntaa koskeva määräys tarkistettava koskemaan myös parvekkeita. Julkisivun keskiäänitason 65dB ylittäviin kohtiin saa avata viherhuoneita, mutta ei parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua vain melutason ohjearvot ylittävään suuntaan. Ääneneristävyysmääräykset on	Lausuntojen perusteella lisättiin asuntojen suuntaamista koskeva määräys, tarkennettiin oleskelualueiden meluntorjuntaa koskeva määräys koskemaan myös parvekkeita. Ääneneristävyysvaatimukset

	hyvä esittää myös kaavakartalla. Raitiotielinja perustettava ja rakennettava siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää runkomelua asuinrakennuksissa tms. herkissä kohteissa.	on esitetty kartalla ja niitä on tarkistettu meluselvityksen päivityksen mukaiseksi. Meluselvitys päivitetty ja selostusta tarkistettu.
NRO 5 (saapunut 30.9.2019) HSL, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Hakunilantielle suunniteltu pikaratikka sekä Raudikkokujan ja Jokiniementien välille suunniteltu pikaratikan pysäkin sijainti huomioitava.	

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 6 (saapunut 11.10.2019) HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Huomiot kaavaselostuksesta puuttuvista linjapituuksista sekä epäselvästä esisuunnitelman esitystavasta.	Selostusta täydennetty, asemakaavaselostuksen liite Vesihuollon esisuunnitelma on päivitetty.
NRO 7 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Ei lausuntoa	-
NRO 8	Ei lausuntoa	-

Sivistystoimen toimiala / Strategia-asiantuntija		
NRO 9 (saapunut 10.9.2019) Vantaan Energia	Sähköverkon maakaapelit ja kaukolämpöverkon siirtolinjan sijainti huomioitava, puistomuuntamon paikka säilytettävä.	
NRO 10 (saapunut 7.10. 2019) Vantaan kaupunginmuseo, YHT Kulttuuriympäristö	Pyytää tarkistusta ja täydennystä selostukseen koskien 1970-luvun rakennusten kulttuuriarvoja sekä muutoksen aiheuttamia vaikutuksia maisemaan.	Kaavaselostusta tarkistettu: korjattu kulttuuriarvoja koskeva maininta, selostusta on täydennetty havainnekuvalla kaukomaisemasta.

Vantaa

NRO 2 Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, lausunto saapunut 4.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunginhallituksen 26.8.2019 tekemän päätöksen perusteella kaupunkisuunnittelu pyytää sosiaali- ja terveystoimen lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 7.10.2019 mennessä.
Kaavan hakijana toimii Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy). Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Alueelle muuttaa noin 500 uutta asukasta. Ensimmäiset asunnot valmistuvat aikaisintaan vuonna 2023 riippuen asuntojen markkinoinnin tilanteesta. Alueella on myös muita kaavamuutoksia, joten asukasmäärä Hakunilan alueella tulee lähivuosina näiden myötä kasvamaan lisäksi noin 700 asukkaalla.

Sosiaali- ja terveystoimen nykyiset palvelut eivät riitä vastaamaan uusien asukkaiden palvelutarpeeseen. Kasvava palvelutarve tulee huomioida tulevien vuosien palveluja ja tiloja suunniteltaessa.

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

NRO 3 Elisa Oyj , lausunto saapunut 6.9.2019

Lausunto:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

NRO 4 ELY-keskus, Uusimaa, lausunto saapunut 7.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Raudikkokujan asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002340).

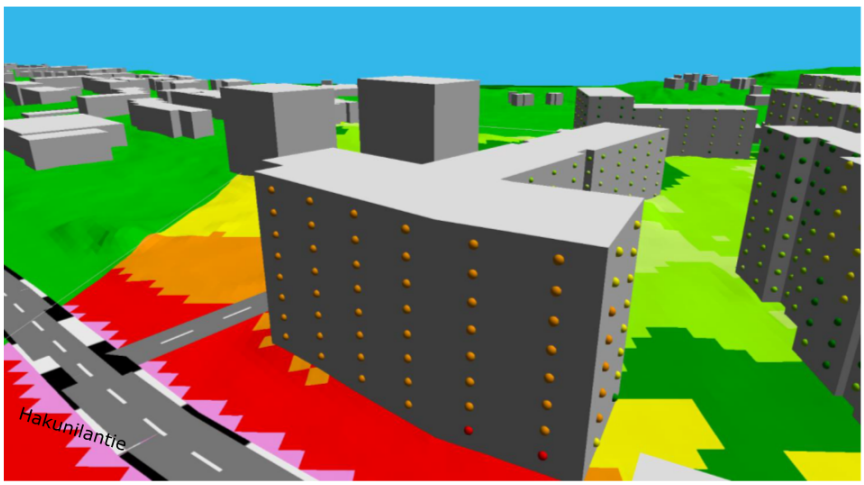
Asemakaavan muutosehdotuksella tiivistetään Hakunilan yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien varteen.

Meluntorjuntaa koskevia määräyksiä on syytä tarkentaa siten, että määräysten ensimmäinen kappale "*Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylity.*" koskee myös parvekkeita. Hakunilantien suuntaan voi melutilanne (julkisivulle kohdistuva yli 65 dB keskiäänitaso) huomioiden avata viherhuoneita, mutta ei parvekkeita. Lisäksi Hakunilantien suuntaan avautuvien asuntojen tulee olla läpitalon asuntoja, jotka aukeavat myös ohjearvojen mukaiseen suuntaan. Raudikkokujan suuntaan parvekkeita voi avata alkaen tonteille 5 ja 6. Ääneneristävyysmääräykset on hyvä esittää myös kaavakartalla.

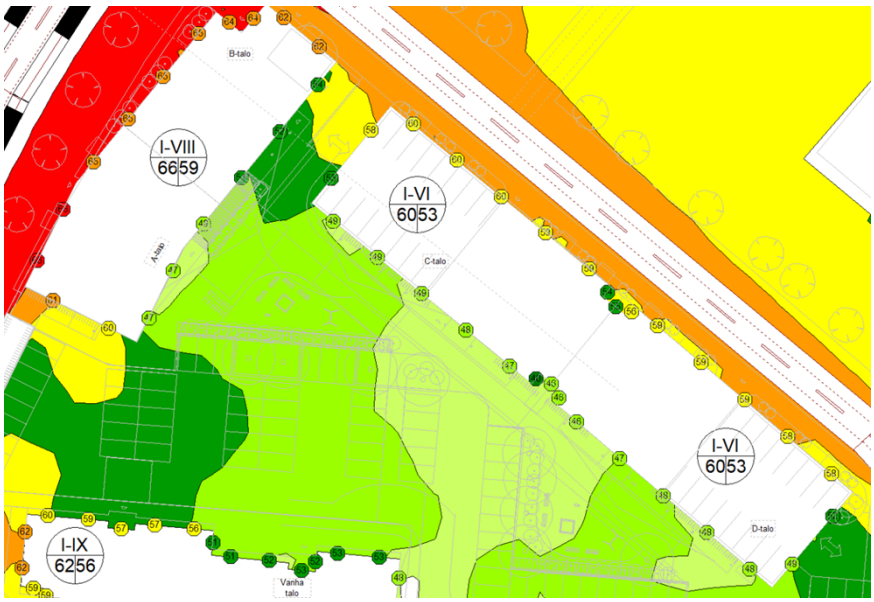
Runkomelusta ei ole annettu määräyksiä. Mahdollinen raitiotielinja pitää perustaa ja rakentaa siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää runkomelua asuinrakennuksissa tms. herkissä kohteissa.
Asian on esitellyt ylitarkastaja --- ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö ---. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

FCG:n laatiman, 18.10.2019 päivätyn selvityksen (Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutoksen 002340 meluselvitykseen) mukaan Hakunilantien julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) rakennuksen eteläpäädyssä, pohjakerroksessa, kahdessa laskentapisteessä (kuva alla). Hakunilantien puoleisen julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 60…65 dB ja Kaavamuutosalueen muissa julkisivuissa 40…62 dB. Mm. sisäänvedetyin parvekkein ja parvekelasituksin on mahdollista saavuttaa 10–15 dB:n ääneneristävyys, jolloin melutaso jää alle ohjearvojen, vähintäänkin muissa kuin kahdessa maantasokerroksen pisteessä. (Kovalainen, Kylliäinen: Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla, Ympäristöhallinnon ohjeita 6 /2016.)



Kuva ylhäällä: Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) ainoastaan Hakunilantien puolella, eteläpäädyssä rakennuksen pohjakerroksessa (punaiset laskentapisteet). Julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 60…65 dB. (Lähde: Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutoksen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.2019 sivu 9).



Julkisivumelutasot rakennuksissa A-D päivällä. (Lähde: Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutoksen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.2019 sivu 8).

Tarkistukset:

Meluntorjuntaa koskevaan kaavamääräys on muutettu koskemaan myös parvekkeita: "*Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.*" Lisätty määräys: *”Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.”.*

Vantaa

Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty kartalle ja niitä on tarkistettu meluselvityksen päivityksen mukaiseksi.

Selostuksen kohtaa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Ympäristöhäiriöt, Liikennemelu* on tarkennettu. Meluselvitys on päivitetty (FCG 18.10.2019).

Vantaa

NRO 5 HSL, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, lausunto saapunut 30.9.2019

Lausunto:

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

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.

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.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa asemakaavamuutoksen valmistelusta seuraavaa:

HSL Helsingin seudun liikenne toteaa, että alueen täydennysrakentaminen on erittäin kannattavaa. Alueen kaavoituksessa tulee huomioida Hakunilantielle suunniteltu pikaratikka sekä Raudikkokujan ja Jokiniementien välille suunniteltu pikaratikan pysäkin sijainti.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Hakunilan aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Vastine:
*

Tarkistukset:

*

Vantaa

NRO 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto saapunut 11.10.2019

Lausunto:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueelle on rakennettava lisää yleistä vesihuoltoa, kaavaselostuksessa mainitun mukaisesti. Alueella myös saneerataan vanhaa verkostoa.

Alla on ote HSY:n toimittamasta OAS-kannanotosta:

Asemakaavamuutos edellyttää vesihuollon uudisrakentamista erikseen HSY:lle toimitetun alustavan vesihuollon esisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Suunnitelmasta on nähtävissä, että alueelle rakennetaann. 220 m uutta vesihuoltolinjaa (vj, jv ja hv). Suunnitelmassa on esitetty myös pelastuslaitoksen edellyttämä uusi alueellinen palovesiasema.

Kaavan myöhemmissä vaiheissa tarkennetaan tarvittaessa alustavaa esisuunnitelmaa niin linjapituuksien, putkikokojen kuin palovesiaseman sijainninkin osalta. Kaavaselostuksessa esitetään myös uuden vesihuollon alustava pituus kustannusarvioineen.

Kaavaselostuksessa mainitaan uuden vesihuoltoverkoston alustava kustannusarvio (200 000 €) mutta ei linjapituuksia. Lisäksi esisuunnitelman esitystapaa olisi hyvä muuttaa selkeämmäksi;nykyisellään luettavuus on heikko.

Vastine:
*

Tarkistukset:

Kaavaselostukseen on lisätty uuden vesihuoltoverkoston alustavat linjapituudet ja tarkistettu kustannusarvio kohtaan *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Taloudelliset vaikutukset*. Asemakaavaselostuksen liite vesihuollon esisuunnitelmasta on päivitetty.

NRO 9 Vantaan Energia, lausunto saapunut 10.9.2019

Lausunto:

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

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

Asemakaavan muutosalueelle varattiin sen edellisessä kaavan muutoskäsittelyssä paikka puistomuuntamolle Hakunilantien puoleiselta reunalta. Paikka muuntamolle halutaan säilyttää. Muuntamon suojaetäisyys rakennuksiin oltava vähintään 8m. Alueen sähkönjakelu toteutetaan tämän muuntamon kautta.

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

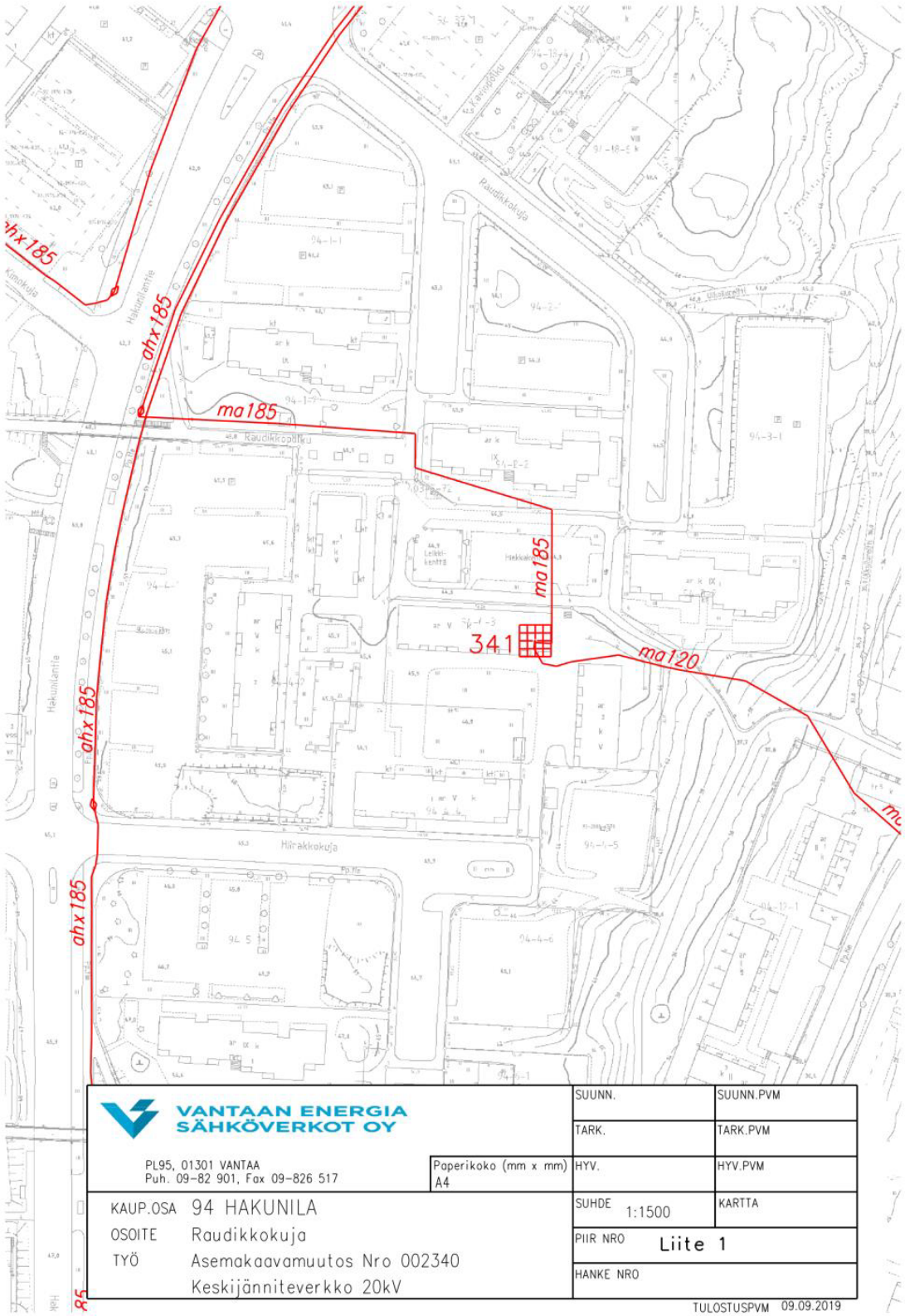
Kaukolämpöverkko

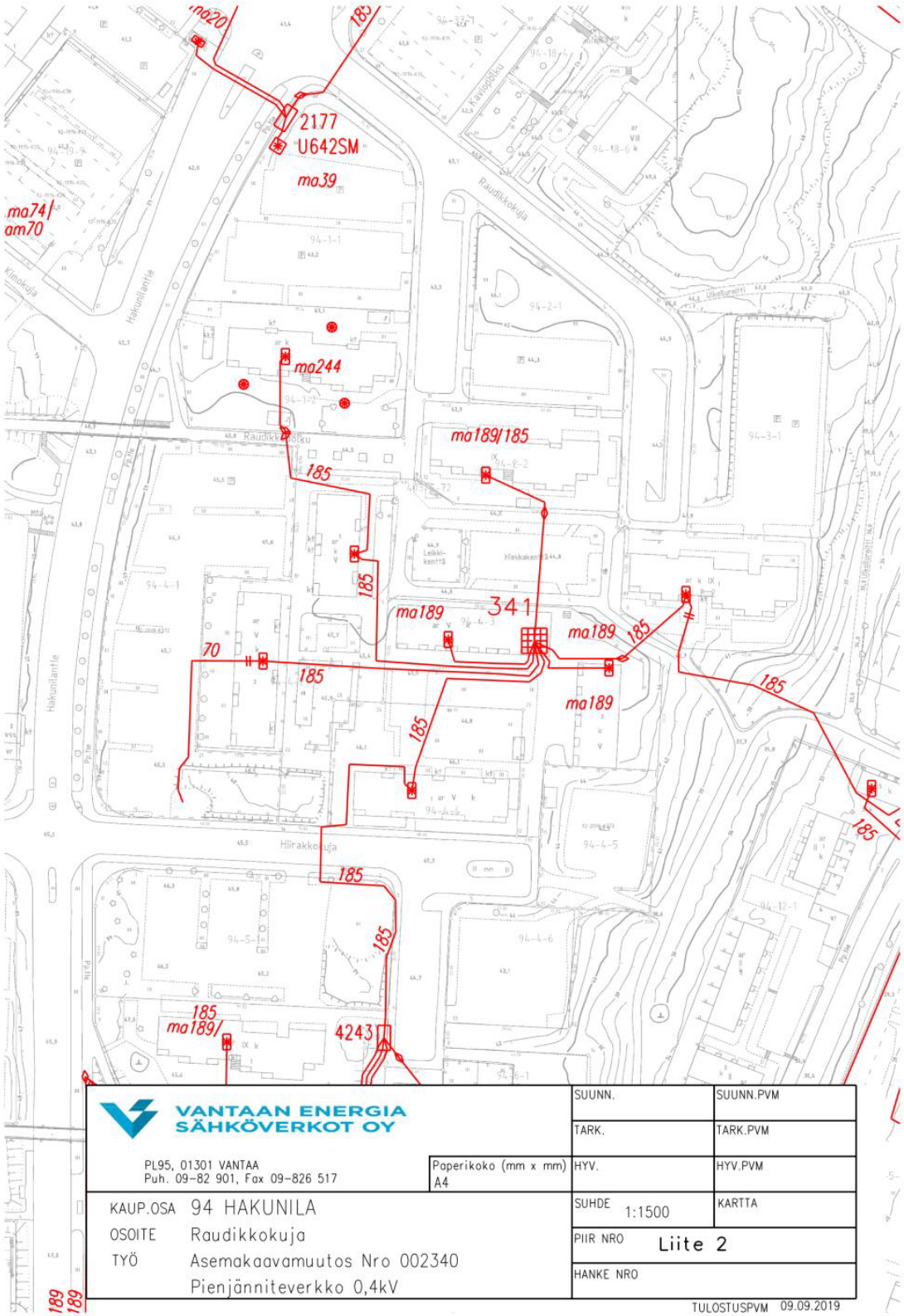
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon DN700 siirtolinja.

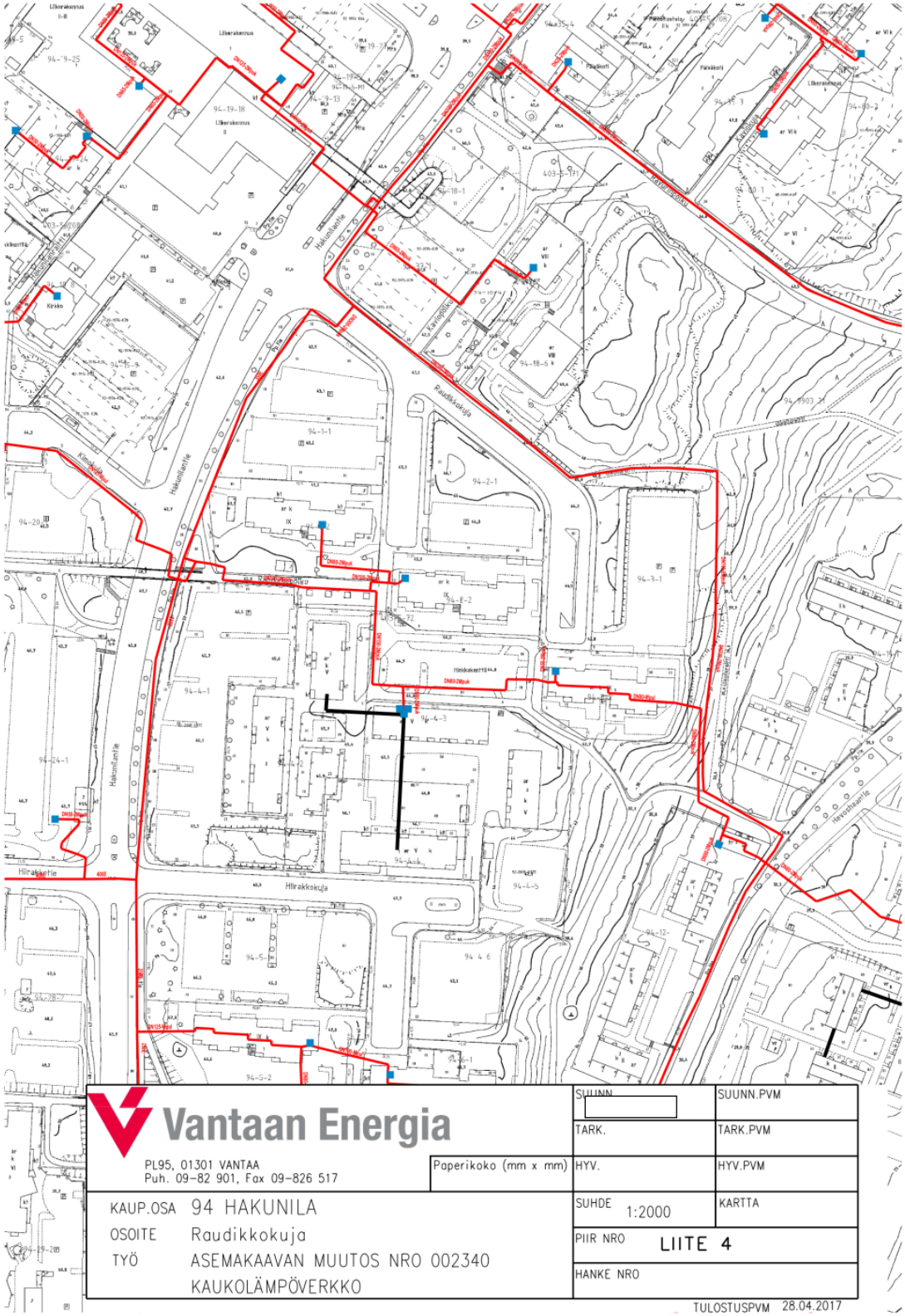
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti, ja pyritään siihen että siirtolinjaan ei kohdistu siirtotarpeita.

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

LIITTEET
1. Keskijänniteverkon kartta 1:1500
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1500
3. Kaukolämpöverkon kartta 1:2000


ahx185
ahx185
ma185
ma185
341
ma120
ahx185
ahx185
Raudikkokuja
Hiirakkokuja
Hakunilantie
VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 94 HAKUNILA
OSOITE Raudikkokuja
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002340
Keskijänniteverkko 20kV
SUHDE 1:1500
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 09.09.2019


ma20
185
2177
U642SM
ma39
ma74/
am70
Kimokuja
Hakunilantie
Raudikkokuja
ma244
ma189/185
185
185
ma189
341
ma189
185
70
185
ma189
185
185
185
Hiirakkokuja
185
185
185
ma189/
4243
VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 94 HAKUNILA
OSOITE Raudikkokuja
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002340
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUHDE 1:1500
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 09.09.2019
189
189


Vantaan Energia
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 94 HAKUNILA
OSOITE Raudikkokuja
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002340
KAUKOLÄMPÖVERKKO
SUHDE 1:2000
KARTTA
PIIR NRO LIITE 4
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 28.04.2017

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

NRO 10 Vantaan kaupunginmuseo, YHT Kulttuuriympäristö, lausunto saapunut 7.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002340 Raudikkokuja. Asemakaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentaminen nykyisille pysäköinti ja katualueille. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 2.5.2017 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/043/2017).

Kaupunginmuseo toi mielipiteessään esiin suunnittelualueen sijainnin valtakunnallisesti arvokkaan Håkansbölen kartanoalueen (RKY 2009) ja kartanoa ympäröivän maisemallisesti merkittävän (Vantaan yleiskaava 2009) puistoalueen läheisyydessä. Nykyiset kerrostalot muodostavat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kaukomaiseman rajan, johon uusi rakentaminen tuo oman lisänsä. Museo esitti, että kaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan.

15.8.2018 museo on lausunut esillä olleesta kaavaehdotuksesta, ja todennut, että Raudikkokujan päähän suunniteltu rakennus tulee näkymään kartanoalueelle, mutta koska horisontin muodostaa jo ennalta kerrostalojen rivistö, ei muutosta voida pitää edelliseen tilanteeseen verrattuna merkittävänä. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Tilanne ei kaukomaisemaan suuntautuvien vaikutusten kannalta ole muuttunut viimeisen lausuntokierroksen jälkeen.

Rakennetun kulttuuriympäristön selostuksessa (s.8.) on esitetty arvolauseena, että 1970-luvun kerrostaloilla ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja. Kyseinen yleistys

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO, HERTAKSENTIE 1, FIN-01300 VANTAA, PUH +358 9 8392 4477, kaupunginmuseo@vantaa.fi, www.vantaa.fi/kaupunginmuseo

ei ole asianmukainen, koska monella ajankohdan kerrostalolla on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Näin ollen kyseinen lause tulisi poistaa selostuksesta.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin (luvut 4.2 ja 4.4.1) tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edellytysten täyttämiseksi lisätä tekstikuvauksen suunnitellun uudisrakentamisen vaikutuksista maisemaan. Tällä hetkellä muutos on esitetty vain kaavaselostuksen sivulla 8, kaava-alueen nykykuvausta koskevassa luvussa. Selostusta tulee täydentää havainnekuvalla, josta erottuu olemassa oleva rakentaminen, ja johon uudet rakennusmassat ovat upotettu.

Vastine:
*

Tarkistukset:
Kaavaselostusta tarkistettu koskien 1970-luvun kerrostalojen kulttuuriarvoja. Selostusta on täydennetty pyydetyllä havainnekuvalla kohdassa .

SATO OYJ

Päivitys Vantaan Raudikkokujan asemakaavamuutoksen 002340 meluselvitykseen

Raportti

FCG SUUNNITTELU JA TEKNIIKKA OY 18.10.2019 P32748p001

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 12 §

Mauno Aho 18.10.2019

Sisällysluettelo

1 Taustaa 1
2 Melu 2
2.1 Arviointiperusteet 2
2.1.1 Asetus 796/2017 Rakennusten ääniolosuhteista 3
2.1.2 Vantaan kaupungin ohjeet 3
2.1.3 Uudenmaan ELY-keskuksen ohje 2/2013 4
2.1.4 Säädösten tulkinnasta 4
2.2 Lähtötiedot ja menetelmät 5
2.2.1 Lähtötiedot 5
2.2.2 Menetelmät 6
2.2.3 Mallinnetut tilanteet 6
2.3 Tulokset 6
2.3.1 Viitesuunnitelman mukaiset rakennusmassat 6
2.3.2 Epävarmuusarvio 10
3 Johtopäätökset 11

Mauno Aho 18.10.2019

Liitteet:

Melualuekartat

4. Katuliikennemelu päiväaikaan suunnitellut rakennukset, ennustetilanne 2040
5. Katuliikennemelu yöaikaan suunnitellut rakennukset, ennustetilanne 2040

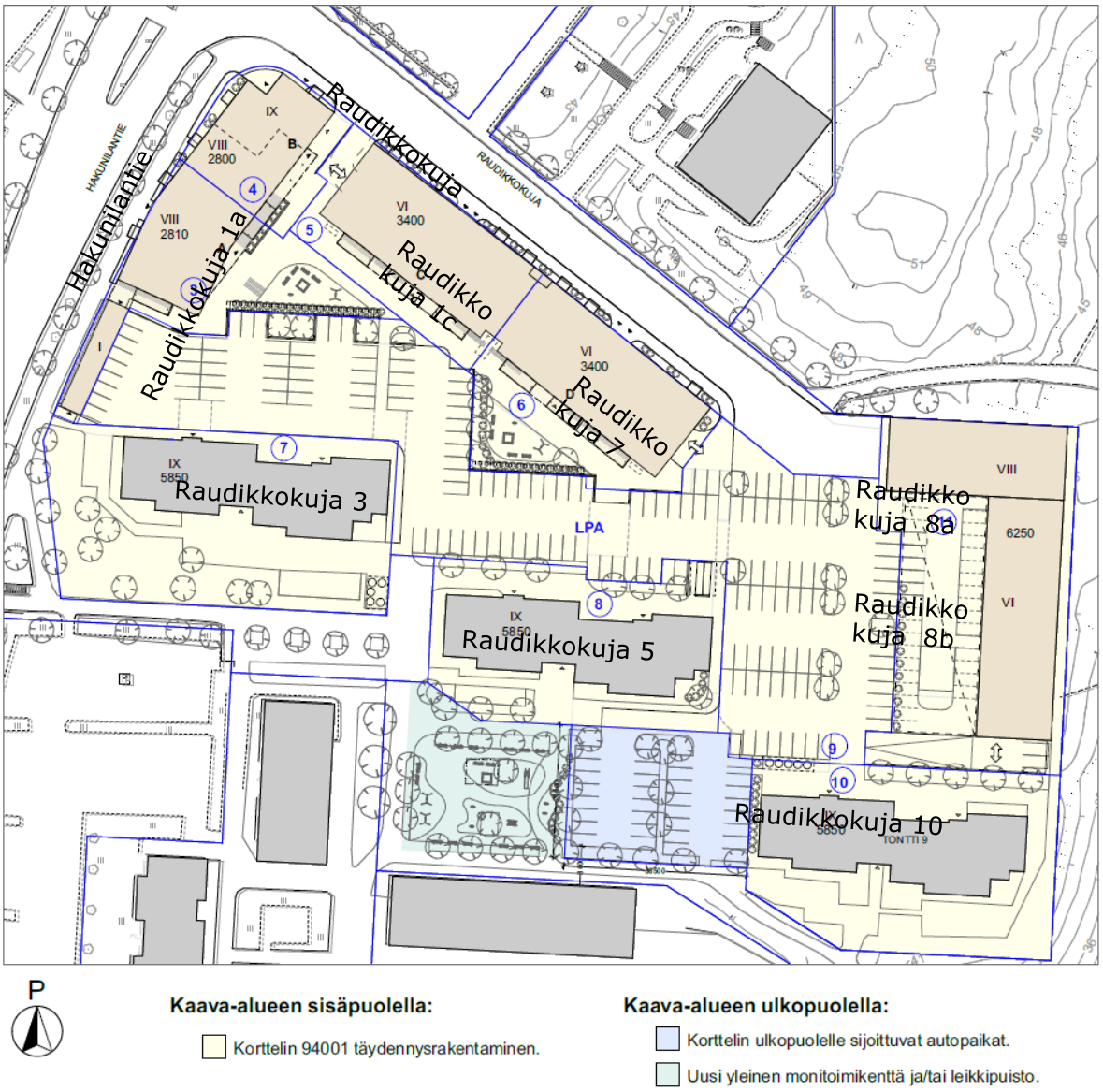
Kartta-aineistot:

- © Maanmittauslaitos 2017 ,
- © Vantaan kaupunki 2017
- Viitesuunnitelma SATO Oyj/ © Schauman arkkitehdit 22.5.2019

Raudikkokujan melu- ja tärinäselvitys, asemakaava 002340

1 Taustaa

Tässä työssä päivitettiin Raudikkokujan asemakaavamuutosta varten laadittua melu-, tärinä- ja runkomeluselvitystä FCG P32748p001 28.6.2017) meluselvityksen osalta. Tärinä- ja runkomeluselvitysten osalta päivitystä ei tehty, koska sen suhteen lähtötiedoissa ei ole muutoksia. Asetus rakennusten ääniolosuhteista 796/2017 velvoittaa rakentajaa osoittamaan, että olennaiset vaatimukset melun- ja tärinäntorjunnan suhteen on saavutettu. Tilaajan yhteyshenkilönä toimi Tontti-insinööri Antti Laine ja FCG:n projektipäällikkönä DI Eric Wehner. Melu- ja tärinäselvityksen laati insinööri Mauno Aho.



Kuva 1: Sijainti, lähde: Schauman arkkitehdit, Raudikkokujan täydennysrakentaminen 22.5.2019

2 Melu

2.1 Arviointiperusteet

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu melulle ohjearvot, joista päivä- tai yöajan ekvivalentti- eli keskiäänitaso ei saisi ylittyä.

Taulukko 1: Melun ohjearvot Vnp 993/1992

Alue	$L_{Aeq,\ klo\ 7\text{-}22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22\text{-}7}$
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB [3) 4)]
Sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) *Uusilla alueilla on melutason ohjearvo yöllä 45 dB.*
2) *Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.*
3) *Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.*
4) *Loma-asumiseen käytettävällä alueella taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.*

Ennen ohjearvoon vertaamista on laskenta- tai mittaustulokseen lisättävä 5 dB, jos melu on kapeakaistaista tai äänesmäistä tai iskumaista.

Näiden lisäksi Sosiaali- ja terveysministeriön antamassa Asumisterveysasetuksessa 545/2015 on määritelty asuinhuoneiden melutasoille toimenpiderajat. Toimenpiderajan ylittyessä haitasta vastuussa olevan on ryhdyttävä toimiin sen selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Taulukko 2: Asumisterveysasetuksen (StmA545/2015) toimenpiderajat

Huoneisto ja huonetila	$L_{Aeq,\ klo\ 7\text{-}22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22\text{-}7}$
Asuinhuoneistot, palvelutalot, vanhainkodit, lasten päivähoitopaikat ja vastaavat tilat		
Asuinhuoneet ja oleskelutilat	35 dB	30 dB
muut tilat ja keittiö	40 dB	40 dB
Kokoontumis- ja opetushuoneistot		
Huonetila, jossa edellytetään yleisön saavan hyvin puheesta selvän ilman äänenvahvistuslaitteiden käyttöä	35 dB	-
Muut kokoontumistilat	40 dB	-
Työhuoneistot (asiakkaiden kannalta)		
Asiakkaiden vastaanottotilat ja toimistohuoneet	45 dB	-

Melun mittaustulokseen on lisättävä 5 dB tai 10 dB impulssimaisuuden mukaan, jos melu on impulssimaista. Samoin kapeakaistaisuuden takia lisätään vastaavasti 3 dB tai 6 dB. Edellä mainitut korjaukset tehdään vain sille ajalle, jolloin melussa esiintyy altistuvassa kohteessa impulssimaisuutta tai kapeakaistaisuutta. Sekä impulssimaisuuden että kapeakaistaisuuden määrittely tehdään kuulohavainnon ja mittaustuloksen avulla.

Asetuksessa säädetään lisäksi, että yöaikainen (klo 22-07) musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unihäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta ei saa yhden tunnin keskiäänitasona ($L_{Aeq,\ 1h}$) ylittää nukkumiseen tarkoitetuissa tiloissa 25 dB.

Asetuksessa on annettu matalataajuiselle melulle toimenpiderajat yhden tunnin taajuuspainottamattomina keskiäänitasoina terssikaistoille, joiden keskitaajuus on 20 … 200 Hz. Rajat koskevat nukkumiseen tarkoitettuja tiloja ja yöaikaa. Päivällä sovelletaan 5 dB korkeampia arvoja. Seuraavassa taulukossa on alimmalla rivillä esitetty myös äänitason hahmottamiseksi edellisistä lasketut A-taajuuspainotetut arvot.

Koska ohjearvot on annettu taajuuskaistoittain, ei tulkinnassa tule erikseen huomioida äänen kapeakaistaisuutta.

Taulukko 3: Matalataajuisen melun toimenpiderajat asuinhuoneissa (StmA545/2015)

Terssikaista Hz	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
Keskiäänitaso $L_{Zeq,1h}$, dB	74	64	56	49	44	42	40	38	36	34	32

2.1.1 Asetus 796/2017 Rakennusten ääniolosuhteista

Asetus on astunut voimaan 1.1.2018 ja sitä sovelletaan tämän jälkeen vireille tulleisiin hankkeisiin. Asetus velvoittaa uuteen rakennukseen vähintään 30 dB äänitasoeron ulkoa sisään kantautuvalle äänelle. Parvekkeilla keskiäänitaso klo 7-22 ei saa ylittää 55 dB eikä viherhuoneissa 45 dB. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei päiväajan keskiäänitaso ylitä 55 dB. Asetusmuutoksella 360/2019, joka tuli voimaan 1.4.2019 muutettiin parvekkeita, viherhuoneita ja oleskelualueita koskevat määräykset lisäämällä: ”ellei asemakaavasta muuta johdu.”

2.1.2 Vantaan kaupungin ohjeet

Selvitys tehtiin noudattaen Vantaan Rakennusvalvonnan Rakentamisohjetta, Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset 30.10.2007 ja Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2011 voimaan astuneen 57§.

Rakennusvalvonnan Rakentamisohje 30.10.2007 määrää rakennuksen ulkovaipan äänitasoerot, eli julkisivulla ja rakennuksen sisällä vallitsevan äänitason vähimmäiserotuksen seuraavasti:

Taulukko 4: Vantaan kaupungin ohjeet

Melähde	Melualue	ΔL dB, Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	ΔL dB, Toimistotilat yleensä
Lentomelu m1	L_{DEN} >60 dB	ei sallita uudisrakentamista	35
Lentomelu m2	L_{DEN} 55...60 dB	35	32
Lentomelu m3	L_{DEN} 50 ...55 dB	32	28
Lentomelu, meluntorjuntatarvealue		28	25
Tie- ja raideliikenne	L_{Aeq} 65...100 dB	erillinen selvitys	
Tie- ja raideliikenne	L_{Aeq} 60...64,9 dB	35	30
Tie- ja raideliikenne	L_{Aeq} 55...55,9 dB	30	25
Tie- ja raideliikenne	L_{Aeq} 50...54,9 dB	-	-

Rakennusjärjestyksen 57§ määrittelee koko Vantaan alueen meluntorjuntatarvealueeksi. Suunnitellun rakennuksen ääneneristysselvitys on laadittava yleisesti hyväksytyllä menetelmällä. Rakennuksen suunnittelussa käytetään rakennusosien ääneneristyslukuina liikennemelun ilmaääneneristys-lukuja (R_w+C_{tr}) melulähteestä riippumatta.

2.1.3 Uudenmaan ELY-keskuksen ohje 2/2013

Parvekkeet on lasitettava, jos julkisivulla ohjearvo ylittyy. Jos päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB , ei parvekkeita tulisi rakentaa, mutta parveke voidaan korvata viherhuoneella. Jos julkisivun päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät.

2.1.4 Säädösten tulkinnasta

Suunnittelualue on lentomelualueen M3 ulkopuolella, mutta rakennusjärjestyksen mukaan koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve ja sen edellyttämät ulkovaipan äänitasoerovaatimukset, vaikka selvitys ei sitä edellyttäisi.

Suunnittelualue käsittää voimassa olevan asemakaavan korttelit 94001, 94002 ja 94003. Vantaan kaupungin kaavoituksessa tämä täydennysrakennusalue katsotaan vanhaksi alueeksi ja siten yöajan keskiäänitason ohjearvona käytetään 50 dB.

Liikennemelun arviointi tehdään yleensä pitkän ajan keskiäänitasoja tarkastelemalla. Siten ohjearvo voi yksittäisenä päivänä tai yönä ylittää ohjearvon, kunhan vuoden ajalle lasketut päivä- ja yöajan keskiäänitasot eivät ylitä ohjearvoa.

Tieliikennemelu ei ole iskumaista tai kapeakaistaista. Lähtökohtaisesti raitiotien aiheuttama melu ei ole kapeakaistaista tai iskumaista, jos rata ja vaunukalusto ovat hyväkuntoisia. Tilanne voi muuttua ajan saatossa riippuen kaluston ja radan kunnossapidosta, esim. kiskoliitosten hiominen sekä pyörien hiominen vaikuttavat jatkossa merkittävästi syntyvän meluun. Kaarrekirskunta voi olla sekä iskumaista että kapeakaistaista. Vaihteiden ja kiskojatkosten kohdalla melu voi olla iskumaista. Mahdollisen raitiotieyhteyden toteutuessa se kulkee tutkittavan alueen kohdalla melko suoraan eikä lähellä ole vaihteita. Siten voi olettaa, ettei raitotiemelu tutkittavassa kohteessa ole iskumaista tai kapeakaistaista.

2.2 Lähtötiedot ja menetelmät

2.2.1 Lähtötiedot

Suunnittelualueen ympäristöstä laadittiin kolmiulotteinen maastomalli Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan, 2 m korkeusmallin ja kaupungin karttaaineoston avulla. Tilaajan toimittaman viitesuunnitelman rakennusmassat sijoitettiin malliin. Rakennusten kerroskorkeuksina käytettiin kauttaaltaan 3 m ja rakennusten korkeudet määriteltiin asemakaavan sekä uusien rakennusten viitesuunnitelman kerroslukujen avulla.

Alueen liikennetiedot toimitti Vantaan kaupunki/Suvi Rytkönen-Halonen. Merkittävin melulähde on Hakunilantien tieliikenne. Raitiotien kiskot sijoitettiin Hakunilantien uloimmille kaistoille.

Taulukko 5: Liikennemäärät, tieliikenne

Katu	KAVL	km/h	klo 7-22 K	Tunti-liikenne 7-22	Tunti-liikenne 22-7	raskas % 7-22	raskas % 22-7
Hakunilantie 2016	10000	40	86 %	573,3	155,6	8 %	9 %
Hakunilantie 2040	12600	40	86 %	722,4	196,0	8 %	9 %
Raudikkokuja 2016	550	30	94 %	34,5	3,7	6 %	6 %
Raudikkokuja 2040	1000	30	94 %	62,7	6,7	6 %	6 %

Taulukko 6: Raitiotieliikenne

Tunnit	05-07	07-09	09-15	15-18	18-23	yht. 7-22	yht. 22-7	kpl/h 7-22	kpl/h 22-7
kpl/h	6	12	6	12	6	120	18	8	6

Raitiovaunun melupäästönä käytettiin AnsaldoBredan Sirio-pikaraitiotiekaluston melupäästöä.

Taulukko 7: Raitiovaunun melupäästö raideliikennemelumallin mukaisin parametrein

Hz	63	125	250	500	1000	2000	4000
a	1,2	6,5	8	20,5	25,6	21,4	23,5
b	29,2	34	35,1	40,5	36,8	26,7	24,5

2.2.2 Menetelmät

Melualuelaskennat tehtiin CadnaA versio 4.6 melulaskentaohjelmistolla käyttäen ISO9613-2 laskentamallia. Laskentapisteiden etäisyys oli 3 metriä. Laskentapisteen korkeus oli 2 m maanpinnasta. Vesialueet mallinnettiin ääntä heijastavana, samoin rakennukset ja tiet. Laskennassa huomioitiin kaksi ensimmäistä heijastusta. Rakennusten heijastusvaimennukseksi oletettiin 1 dB. Kasvillisuuden aiheuttamaa lisävaimennusta ei huomioitu.

Julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot laskettiin jokaiselta julkisivulta erikseen kerroksittain. Laskentaohjelma esittää tasopiirroksessa kyseisen kohdan suurimman äänitason. Rakennuksittain esitetään kerrokset, joissa ohjearvo ylittyy sekä alapuolella päivä- sekä yöajan suurimman julkisivulle lasketun äänitason.

Sääolosuhteet oletettiin melun etenemiselle suotuisiksi, eli vastaavan myötätuuliolosuhteita kaikkiin suuntiin. Todellisuudessa melun eteneminen on vastatuulen puolella vähäisempää ja siten mallinnustulos ei edusta pitkän ajan keskiäänitasoa, vaan on sitä hieman korkeampi. Lämpötilana ilman absorptiota määriteltäessä käytettiin +10°C ja suhteellisena kosteutena 70%.

2.2.3 Mallinnetut tilanteet

Melu mallinnettiin ennustevuoden 2040 päiväajan tilanteesta nykyisin rakennusmassoin sekä viitesuunnitelman mukaisin rakennusmassoin. Viitesuunnitelman mukaisista rakennusmassoista esitettiin myös tilanne yöaikaan.

Edellä kerrotuissa tilanteissa laskettiin myös rakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot.

2.3 Tulokset

Liitteinä olevissa melualuekartoissa on esitetty myös julkisivumelun laskentapisteet niille sekä rakennuksen julkisivuille lasketut suurimmat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot.

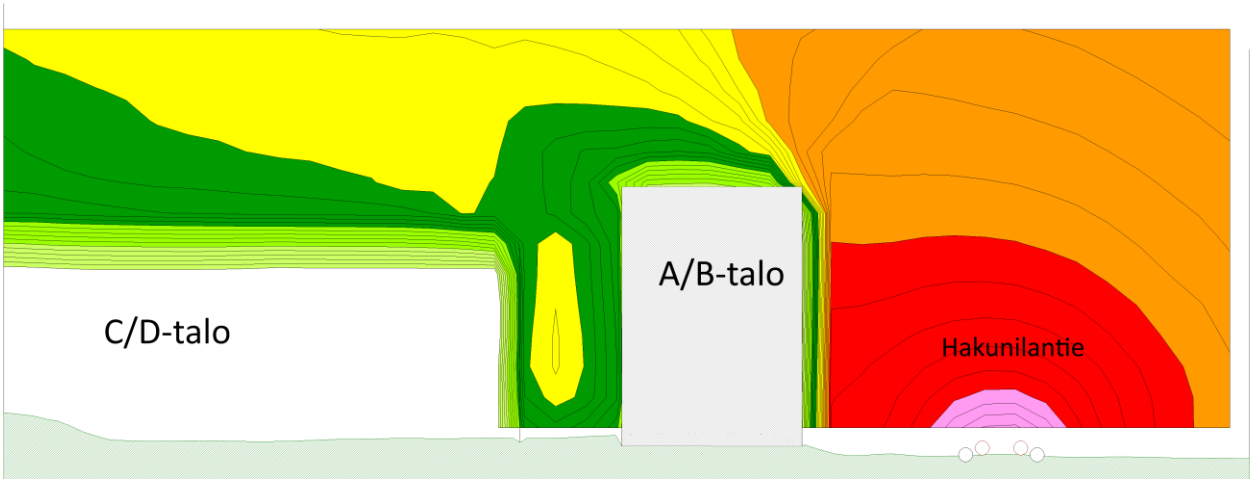
2.3.1 Viitesuunnitelman mukaiset rakennusmassat

Liitteessä 4 on esitetty päiväajan ja liitteessä 5 yöajan melualuekartta ennustevuodelle 2040 viitesuunnitelman mukaisin rakennusmassoin. Päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy Hakunilantien puoleisten julkisivujen ja osin Raudikkokujan puoleisten julkisivujen edessä. Muualla kiinteistön alueella ohjearvo alittuu selvästi.

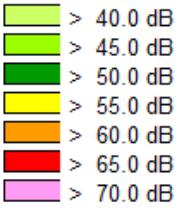
2.3.1.1 Julkisivumelu

Uusien A/B-rakennusten (Raudikkokuja 1a-b) suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on Hakunilantien puoleisella julkisivulla pohjakerroksessa 64-66 dB ja ylemmissä kerroksissa alle 65 dB. Suurin taso on julkisivun taitteesta etelään alimmassa kerroksessa. Raudikkokujan puoleisella julkisivulla taso on Hakunilantien kulmassa 64 dB ja muualla 62 dB C-rakennuksessa Raudikkokujan julkisivulla taso on 59-60 dB ja vastapäätä B-rakennusta 58 dB. D-rakennuksessa Raudikkokujan puolella taso on 58-59 dB. . E/F taloissa ja muualla A-D taloissa julkisivuille kohdistuva melutaso alittaa ohjearvon.

Hakunilantien melu ulottuu myös ylimpiin kerroksiin, mitä on havainnollistettu poikkileikkauskuvalla. Tarkempi julkisivumelun tarkastelu on tehty erillisten julkisivumelulaskelmien avulla kerroksittain.



Kuva 2: Melun poikkileikkaus, viivat 1 dB välein

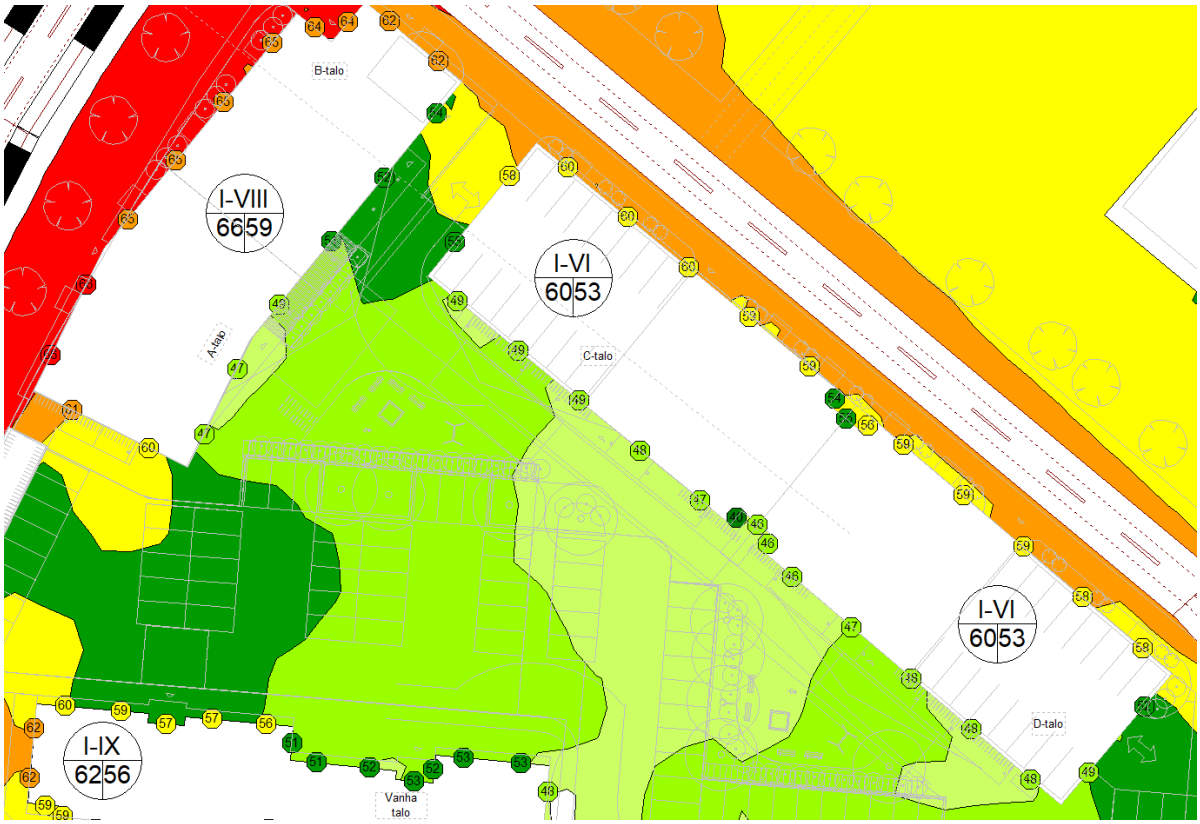


Kuva 3: Keskiäänitason asteikko

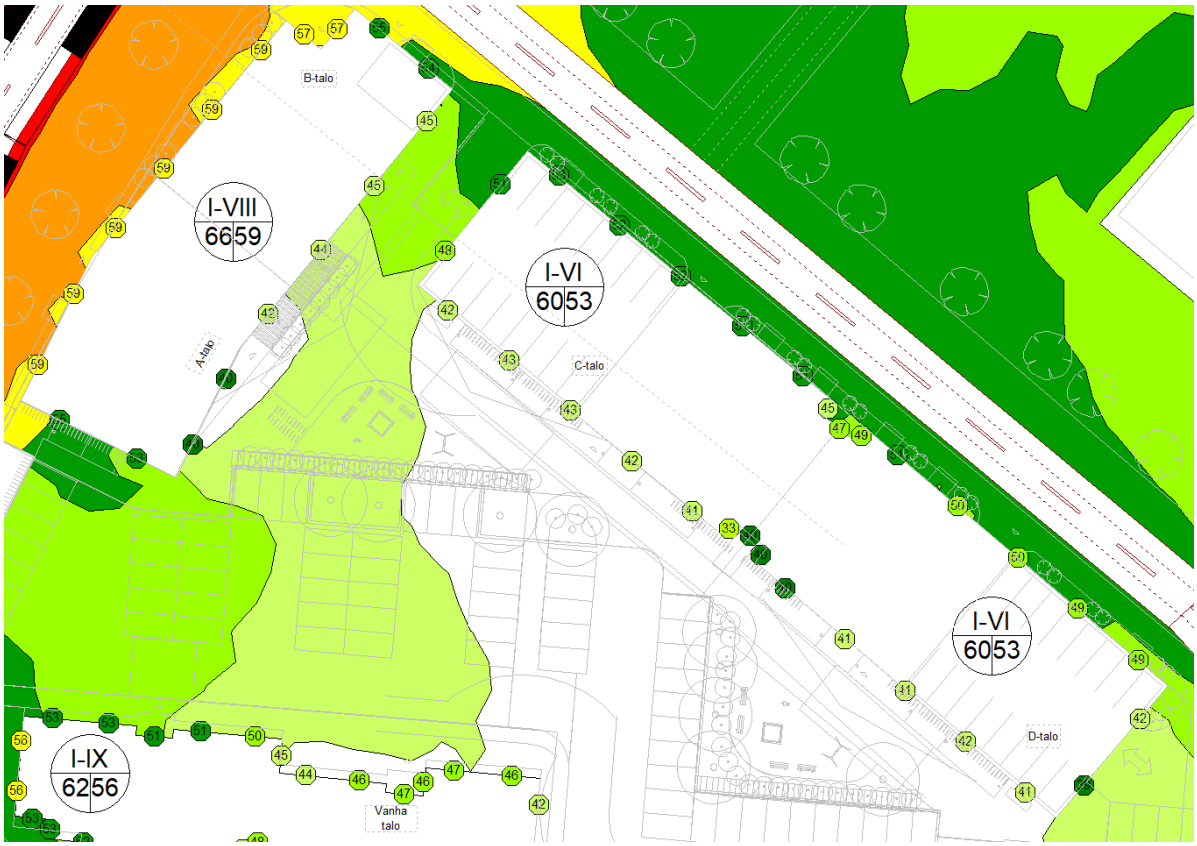
Julkisivuihin kohdistuva yöaikainen melutaso on suurin uusissa A- ja B-taloissa Hakunilantien puolella, 59 dB. B-talon Raudikkokujan puoleisella julkisivulla taso on 54…55 dB. C/D talon taso on 49---53 dB. E- ja F-taloissa taso on kääntöpaikan luona korkeimmillaan 45 dB ja muualla tätä alempi. Nykyisissä rakennuksissa taso on korkeimmillaan Hakunilantien puoleisella julkisivulla 56 dB ja saman rakennuksen etelänpuoleisella julkisivulla korkeimmillaan 52 dB.

Muissa nykyisissä rakennuksissa yöaikainen taso on alle 50 dB.

Seuraavissa kuvissa on esitetty julkisivumelun tasot rakennusten A-D eri osissa päivä- ja yöaikaan. Ympyrässä on roomalaisin luvuin ohjearvon ylittävät kerrokset ja alla vasemmalla suurin päiväajan sekä oikealla yöajan keskiäänitaso.

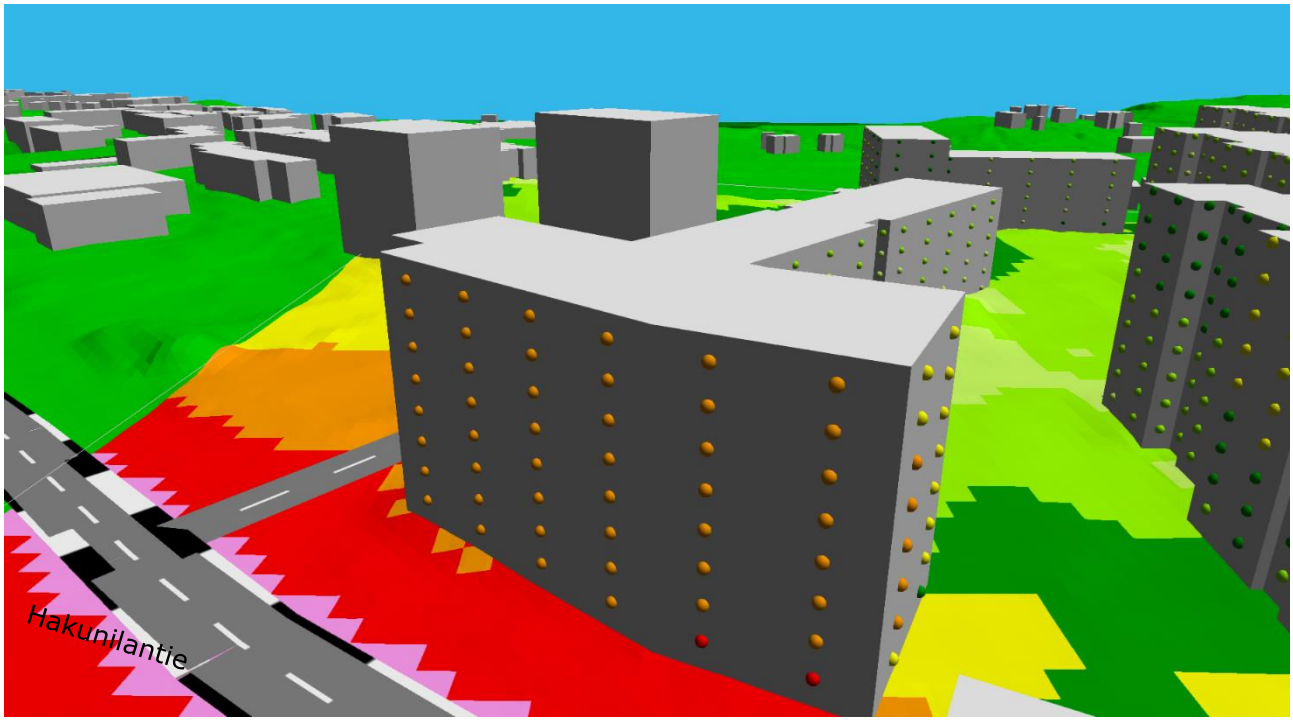


Kuva 4: Julkisivumelutasot rakennuksissa A-D päivällä

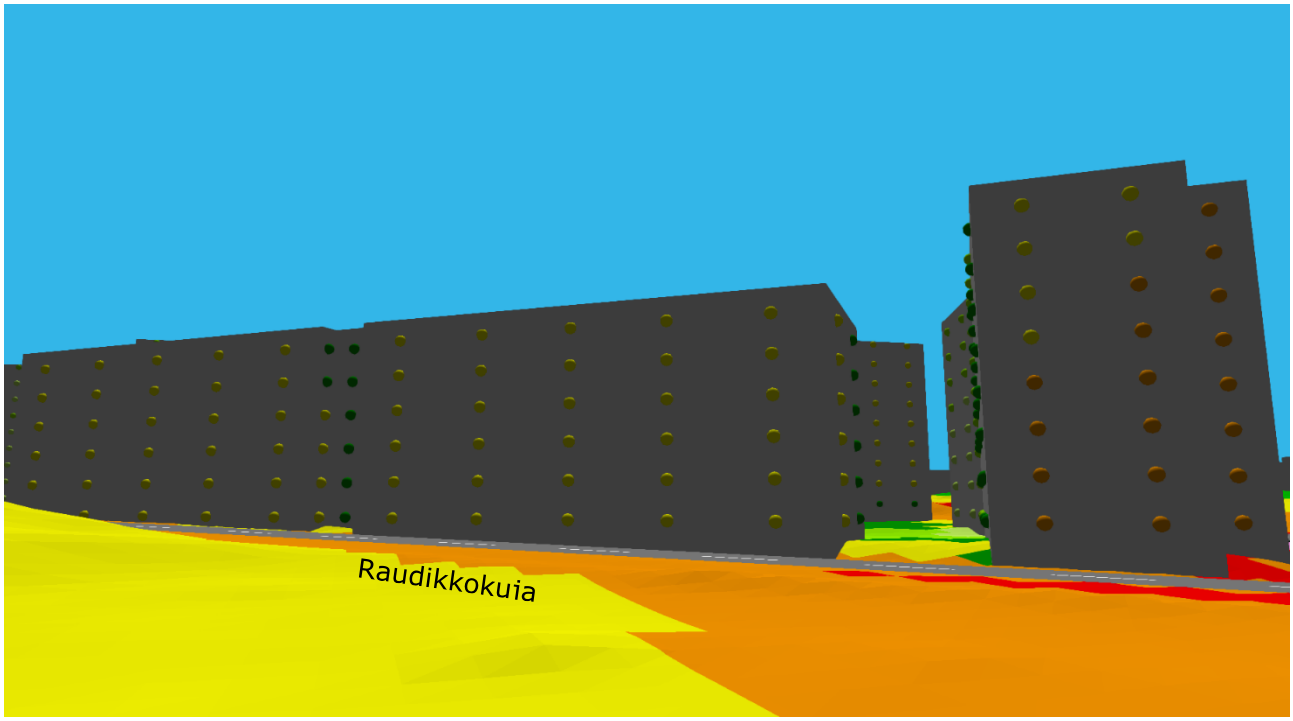


Kuva 5: Julkisivumelutasot rakennuksissa A-D yöllä

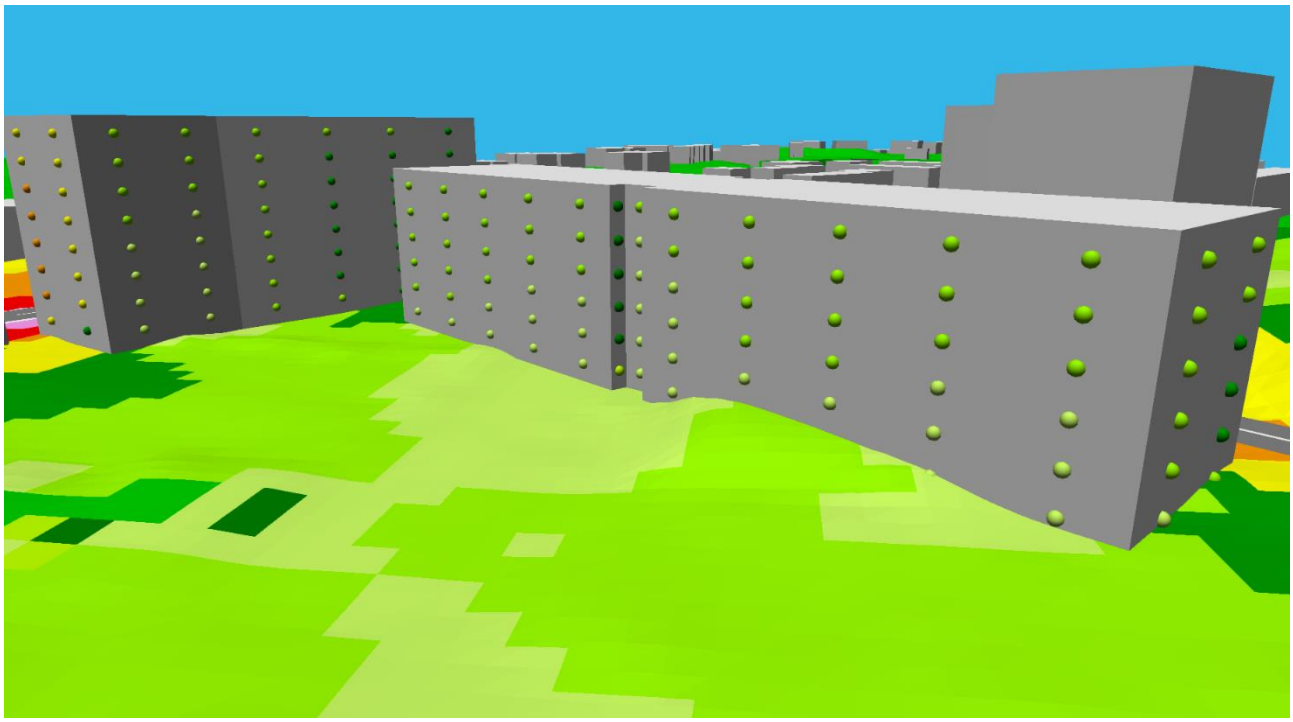
Seuraavissa kuvissa on esitetty julkisivumelutasot päiväajan keskiäänitasoina julkisivuille asetettujen laskentapisteiden avulla.



Kuva 6: Rakennukset Hakunilantieltä katsottuna



Kuva 7: Rakennukset Raudikkokujalta katsottuna



Kuva 8: Rakennukset sisäpihalta katsottuna

Julkisivuille rakennuksittain lasketut suurimmat äänitasot on esitetty seuraavassa taulukossa. Viimeisessä sarakkeessa on laskettu asuinhuoneiden ulkovaipalta vaadittava äänitason alenema. Nykyisiä rakennuksia koskee vuoden 1969 asemakaavan määräys: Hakunilantien puoleisten julkisivujen äänitason alenema on oltava vähintään 35 dB.

Taulukko 8: Julkisivujen äänitasot

Rakennus	ID	$L_{Aeq,7-22}$, dB	$L_{Aeq,\ 22-7}$, dB	Vaadittava ΔL dB
Raudikkokuja 1a-b *	A/B-talo	66	59	36
Raudikkokuja 1c-d	C/D-talo	60	53	30
Raudikkokuja 8a	E-talo	53	45	
Raudikkokuja 8b	F-talo	48	41	
Raudikkokuja 3	Nykyinen	62	56	35
Raudikkokuja 5	Nykyinen	54	48	
Raudikkokuja 10	Nykyinen	49	42	

* Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB Hakunilantien puolella eteläpäädyn lähellä rakennuksen pohjakerroksessa. Ylemmissä kerroksissa tässä kohdalla sekä julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 60…65 dB.

2.3.2 Epävarmuusarvio

Laskennallisen meluselvityksen menetelmän epävarmuus on ± 2 dB. Liikennemäärän arviointi sisältää vähintään 10% epävarmuuden. Melutasoksi muutettuna tämä on noin 0,4 dB, joten se huomioiden kokonaisepävarmuus pyöristyy edelleen 2,0 desibeliksi.

3 Johtopäätökset

Meluselvitys laadittiin katuliikenteelle ja melun ohjearvot ylittyvät Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla sekä olemassa olevien että suunniteltujen rakennusten kohdalla. Suurin äänitaso julkisivulla on päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Myös A-talon eteläjulkisivulla sekä B-D-talojen Raudikkokujan puoleisella julkisivulla äänitasot ylittävät ohjearvot.

Rakennuksen ulkovaipalta vaadittava äänitason alenema on A-B-taloissa Hakunilantien puolella 35-36 dB, C-D-taloissa Raudikkokujalla ja A-talon eteläjulkisivulla 35 dB. Muilla julkisivuilla ja muissa rakennuksissa ei ole vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyydelle, koska jo 25 dB äänitason alenema ulkoa sisälle täyttää vaatimukset.

Olemassa olevan rakennuksen sisäpihalle jäävällä julkisivulla melutaso alenee nykyisestä ja alittaa ohjearvot Samaten muissa rakennusten osissa julkisivujen melutasot alittavat ohjearvot. Oleskelualueina kaikki sisäpihan alueet ovat soveltuvia ja ohjearvot alittuvat selvästi kaikkialla. Nykyisessä asemakaavassa oleva nykyisiä rakennuksia koskeva vaatimus Hakunilantien puoleisten julkisivujen 35 dB ääneneristävyydestä on yhtäpitävä tämän selvityksen kanssa.

Parvekelasituksilla saadaan 5 ... 10 dB äänitason alenema. Yleensä yli 5 dB aleneman saavuttaminen vaatii lasitusten huolellista akustista suunnittelua. Siten Raudikkokujan puoleisille julkisivuille voidaan rakentaa parvekkeita, jos ne ovat lasitettuja. Hakunilantien puoleisien julkisivujen osalta parvekelasituksen akustinen suunnittelu on tehtävä huolella. Yleensä riittävä äänitason alenema saavutetaan vain sisäänvedetyillä parvekkeilla ja käyttäen lisäksi parvekkeilla absorptiomateriaalia.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Hyväksynyt:

Eric Wehner
Projektipäällikkö, DI

Laatinut:

Mauno Aho
projektipäällikkö, ins

13 § **Asemakaavan muutos 002403 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti / TLA**

VD/6740/10.02.04.00/2018
TLA/ TKA/AHA/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Patotien päiväkodin korvaamisen suuremmalla päiväkotiyksiköllä. Tontin käyttötarkoitus muutetaan YS:stä (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) Y:ksi (yleisten palvelujen korttelialueeksi). Rakennusoikeutta päiväkodin tontille sijoittuu 2200 k-m^2 ja kerrosluku sallii rakentamista enintään kolmeen kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa siten 800 k-m^2. Päiväkodin tonttiin otetaan mukaan osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä Patotien katualueesta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15600 kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 15600 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki ja osa virkistysaluetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15600.

Alue sijaitsee Patotien varressa, noin 200 metrin kävelymatkan päässä Louhelan asemasta. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaa Viherpuisto. Idässä ja etelässä alue rajautuu Patotiehen ja asuinkerrostalojen kortteliin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3.

Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Asemakaavan muutos
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) aluetta, puistoaluetta (VP) sekä katualuetta, joille sijoittuu päiväkoti, puistometsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokuja. Asemakaavalla mahdollistetaan kolmikerroksisen, 2200 k-m^2

päiväkodin rakentaminen 7005 m^2 tontille. Rakennusoikeus lisääntyy 800 k-m2. Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista. Päiväkoti on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Nykyinen päiväkoti on heikkokuntoinen.

Tontin alueella sijaitsevien ulkoilureittien paikka siirtyy ja ne rakennetaan Viherpuiston puolelle. Kaukolämpöputkea sekä vesihuollon päävesijohtoa varten osoitettu johtokuja merkitään rasitteeksi tontin alueelle. Kaavan mukainen ajoyhteys tontille tulee Patotieltä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.11.2018 ja päivitetty 16.11.2018. Kaavatilaisuus pidettiin 27.11.2018 Uomarinteen koululla.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta, jotka kaikki olivat viranomaisilta. Palautteissa korostui kaksi asiaa; Myyrmäen ja Martinlaakson kaupunginosia erottavan viheraluenauhan ja sen alueella kulkevien yhteyksien katkeaminen ja Viherpuiston metsäsilhuetin rikkoutuminen sekä raideliikenteen melun ja runkomelun torjunta.

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

Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa päiväkodin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002403 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6.-26.8.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme (3) ja saatiin kolme (3) kappaletta.
Lausunnon antoivat Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Väylävirasto (entinen Liikennevirasto).

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaa on tarkistettu sitovan tonttijaon tonttinumeron osalta. Lisäksi on tarkistettu maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa koskevaa kaavamääräystä. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan- ja määräyksiin tehtyjen tarkistusten sekä lausunnoissa annettujen päivityspyyntöjen vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002403 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

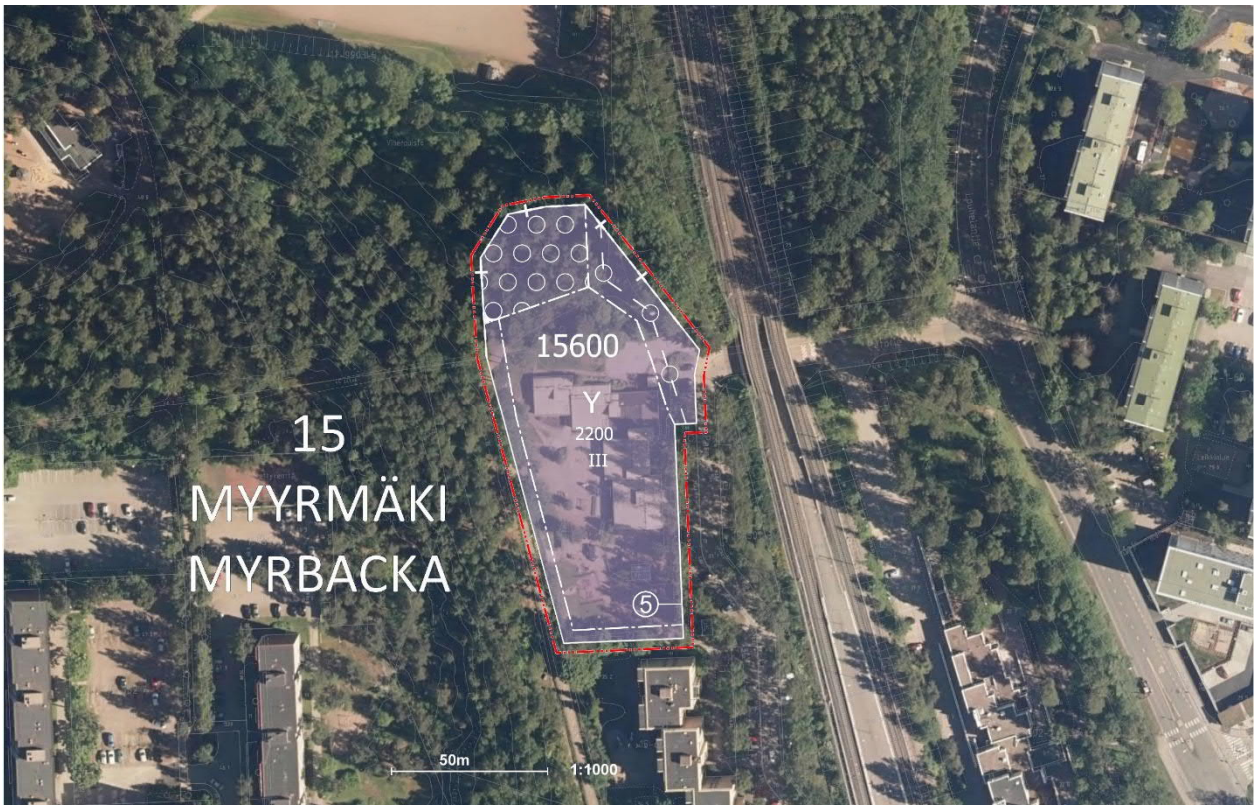
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002403 PATOTIEN PÄIVÄKOTI

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002403. Kaavoitus on tullut vireille 13.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 15600 (Y) kaupunginosassa 15. Myyrmäki. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 15600 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15. Myyrmäki ja osa virkistysaluetta kaupunginosassa 17. Martinlaakso).

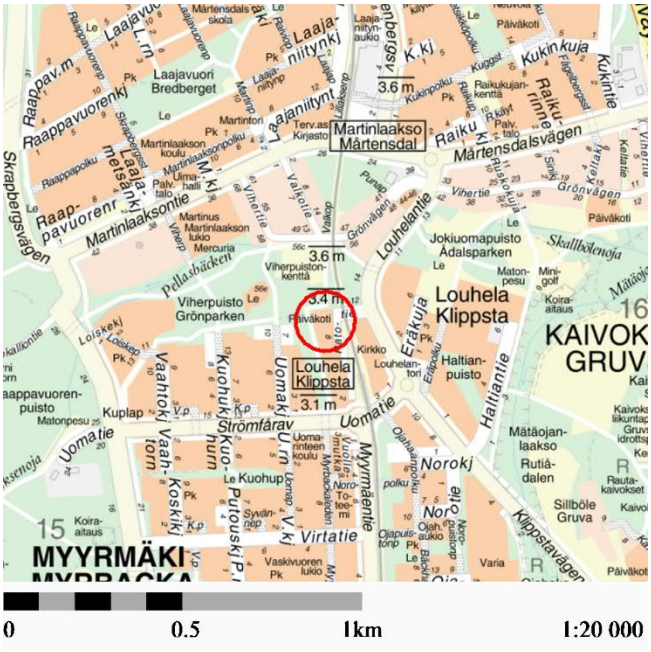
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 15600 (Y) 15. Myyrmäki.

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Patotien päiväkodin korvaamisen suuremmalla päiväkotiyksiköllä. Rakennusoikeutta päiväkodin tontille sijoittuu 2200 k-m^2:n ja kerrosluku sallii rakentamista enintään kolmeen kerrokseen. Päiväkodin tonttiin otetaan mukaan osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä Patotien katualueesta.

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, Vantaan kaupunki ;
anna.hakamaki@vantaa.fi, puh. 050 31 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Patotien varrella, Louhelan aseman läheisyydessä oleva nykyinen päiväkotitontti. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu myös Viherpuiston puistoaluetta sekä katualuetta päiväkodin tontin rajautuvalta osalta. Louhelan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa ja lännessä Viherpuisto. Idässä alue rajautuu Patotiehen ja etelässä asuinkerrostalokortteliin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.8.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002403.
- Kaavoitus tuli vireille 13.11.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 27.11.2018 asukastilaisuus.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 26.6. –26.8.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 22
4. Asemakaavan kuvaus 26
4.1 Kaavan rakenne 26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät 31
4.6 Nimistö 33
5. Asemakaavan toteutus 34
6. Kaavatyöhön osallistuneet 34
7. Asemakaavan seurantalomake 35
8. Asemakaavakartta ja –määräykseT 37

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Patotien päiväkoti - Rautatieliikenteen tärinävaikutukset kehäradalta, WSP Finland Oy, 6.3.2019
- Myyrmäen kaavarunko, nro 014400, Vantaan kaupunki, Kh 29.4.2019
- Myyrmäen alueen runkomelu- selvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP Finland Oy, 10.8.2018
- Radanvarsi, junaliikenteen tärinät, Vantaa, Myyrmäki, WSP Finland Oy, 20.6.2018
- Kehäradan junaliikenteen tärinämittaukset Myyrmäessä, WSP Finland Oy, 30.5.2018

1. TIIVISTELMÄ

Havainnekuva kaavan mahdollistamasta ratkaisusta. Vantaan kaupunki 16.5.2019.

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kolmikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen 7005 m2 tontille. Rakennusoikeus kasvaa siten 800 k-m^2. Hanke on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2022. Nykyisessä päiväkotirakennuksessa on esiintynyt rakenteellisia ongelmia, mm. pohjaolosuhteiden ja rakennustavan vuoksi ja se on heikkokuntoinen.

Päiväkodin korvaaminen suuremmalla edellyttää tontin rakennusoikeuden sekä samalla tontin pinta-alan kasvattamista. Näin ollen päiväkodin tonttiin liitetään osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä pieni osa Patotien katualueesta. Uuden tontin alueella sijaitsevien ulkoilureittien paikka siirtyy ja ne rakennetaan Viherpuistoon. Kaukolämpöputkea sekä vesihuollon päävesijohtoa varten osoitettu johtokuja merkitään rasitteeksi tontin alueelle. Kaavan mukainen ajoyhteys tontille tulee Patotieltä ja pysäköinti tapahtuu tontilla.

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3.

Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta, joille sijoittuu päiväkoti, puistometsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokuja.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Louhela sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Vaikka suunnittelualue kaavan laadinnan hetkellä sijoittuu sekä Myyrmäen että Martinlaakson kaupunginosiin, on se toiminnallisesti osa Myyrmäen keskusta-aluetta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu yli 40 metriin nousevan, aiemmin metsäisen, nykyisin rakennetun selänteen pohjoisreunalle. Selänne on kalliosydäminen moreeniselänne, jonka poikki kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Selänteen pohjoispuolelle maasto laskeutuu Pellaksenojan laaksoksi, jonne sijoittuu Viherpuisto. Viherpuistossa kulkee liito-oravan tärkeä yhteys ja toimiva ylitysalue radan poikki.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa, sekä puoliläpäisevää hiekkakenttää. Lisäksi osa kaavoitettavasta alueesta on vettä läpäisevää metsäistä aluetta.

Nykytilanteessa rakennetun tontin kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Kaavoitettava tontti sijaitsee sen länsipuolella sijaitsevaan Viherpuistoon nähden rinteessä, jonka valumavedet hallitaan avo-ojalla.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäojanlaakso on luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee välillä +31…+36 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen koillisosassa, Patotien Kehäradan alikulun kohdalla. Maanpinta nousee kohti länttä.

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta sekä osin silttiä ja moreenia.

Patotien päiväkodin alueella, ennen rakentamista tehtyjen pohjatutkimusten mukaan alueen luonnonmaana on ollut silttiä tai savea. Hienorakeisen maakerroksen paksuus on vaihdellut noin 0-3 metriä. Siltin alla on moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1 - 5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Nykyisen päiväkotirakennuksen pohja on mahdollisesti osin louhittu.

Pohjavedestä ei ole alueelta mitattua tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten arvioitu perustamistapa pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla on maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alueella on paljon korkeuseroja. Päiväkodin tontti on alun perin pengerretty rinteeseen, minkä vuoksi tasoero tontin länsi- ja itäpuolella on jopa noin kuusi metriä. Maaston korot vaihtelevat n. +31,8 ja 37,8 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2018 alussa asukasluku oli 16 850. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 45% asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. [1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kerrostalovaltaista asuinrakentamista. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Juna-aseman vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen naapurissa on urheilutalo, jossa on uimahalli, palloilu- ja liikuntasaleja sekä vieressä Virtapuiston kenttä. Puolen kilometrin päässä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2016 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018) ja kaavarungon hyväksymiskäsittelyssä (Kh 29.4.2019) edellytettiin, että kaupunginhallitukselle tuodaan tie-

[1,2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

doksi suunnitelma siitä, miten alueella lisätään työpaikkojen määrää. Kaava-alueella nykyisessä päiväkodissa on muutama työpaikka ja määrä kasvaa päiväkodin laajentumisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Patotien varrelle ja rajautuu Viherpuistoon. Yleiskaava 2007 :ssä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä edellä mainittujen aluevarausten lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty ekologinen runkoyhteys. Louhelan asemalle matkaa on noin 200 metriä.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

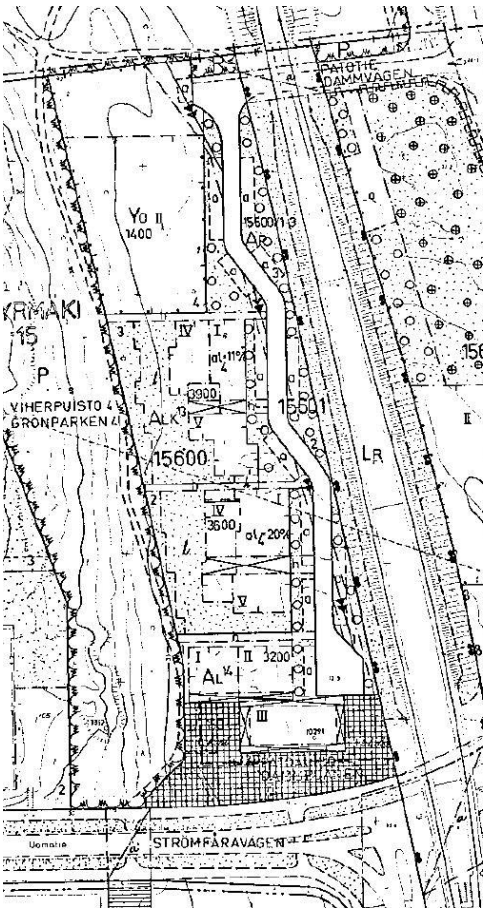
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Suunnittelualuetta ympäröi Viherpuisto pohjois- ja länsireunoilta. Puistossa kulkee kattava polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistysreittejä. Siellä kulkee myös latu, joka yhdistyy Raappavuorentien länsipuolella ja radan itäpuolella kulkeville latureiteille. Puistossa on myös lasten leikkipaikka.

Liikenne

Patotien liikennejärjestelyt ovat perua vuonna 1976 hyväksytystä asemakaavasta Myyrmäki 1A (kaava nro 150200). Tuolloin on määritelty, että alueen asukas- ja huoltoliikenne kulkee Louhelantieltä junaradan alikulun kautta Patotielle. Alikulun mataluuden takia paloautojen ja vastaavien suurten ajoneuvojen ajoyhteys on puolestaan ollut tarkoitus järjestää Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle. Käytännössä ajoyhteys on kuitenkin toteutunut varsin heikosti, sillä osa vuonna 1985 Patotie 2:een nousseen liikerakennuksen pysäköintipaikoista rakennettiin tämän ajoyhteyden päälle. Myös Patoaution toteutus istutuksineen, ulkomainoksineen ja portaineen hankaloittaa osaltaan yhteyden käyttämistä. Lisäksi vuonna 2011 tehty Uomatien madaltaminen poisti mahdollisuuden lähes suoraan ajoyhteyteen Uomatien ja Patotien välillä. Kun vielä huoltoajossa käytettävä kalusto on ajan myötä kasvanut, osan Patotien alueen huoltoliikenteestä on ollut pakko siirtyä kulkemaan Martinlaakson Vihertieltä Viherpuiston puistokäytävää pitkin Patotielle. Mahdollisessa hätätilanteessa myös paloautojen olisi kuljettava kyseistä reittiä Patotielle. Tämä pakon sanelema ajoyhteys on kuitenkin sekä voimassa olevan asemakaavan että liikennesääntöjen vastainen.



Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (400 V 1982) kulkee Patotiellä ja Viherpuistossa osin suunnittelualueen läpi. Vesijohtoa varten kaavaan varataan johtorasitealue, joka takaa vesijohdolle vähintään viiden metrin suojaetäisyyden vesijohdon molemmille puolille.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (250 M 1982) sijaitsee Patotiellä, ja kulkee osin kiinteistöjen 92-15-600-3 ja 92-15-600-4 läpi.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Patotiellä (300 B 1982 / 250 M 1982).

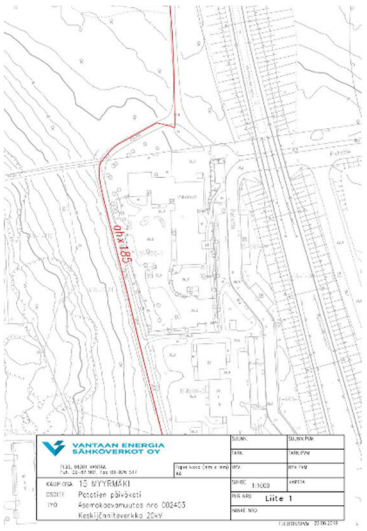
Kaavamuutosalueella muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja ojissa Mätäojaan, joka on luokiteltu puroksi.

Kaukolämpö

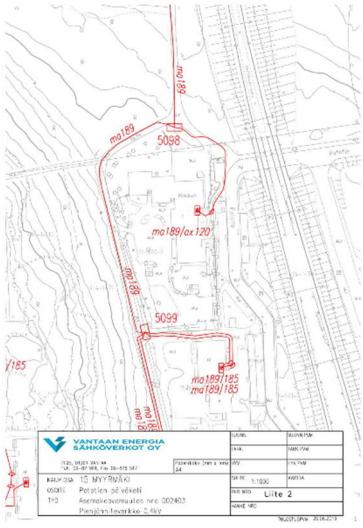
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Patotien katualueella, nykyisen päiväkotitontin sekä Viherpuiston alueella puistopolun alla.

Sähköverkko

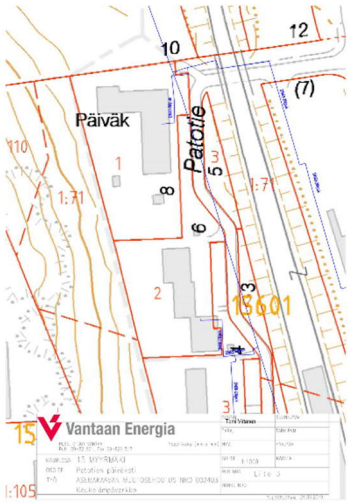
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitekaapeleita ja pienjännitemaakaapeleita kulkee tontin länsirajan tuntumassa puistopolun alla. Pienjännitekaapeleita kulkee myös päiväkotitontin koilliskulmassa. Keski- ja pienjännitekaapelit kulkevat pohjoiseen Viherpuistoon suunniteltavan tontin alueella nykyisen puistopolun alla.



Keskijänniteverkon kartta



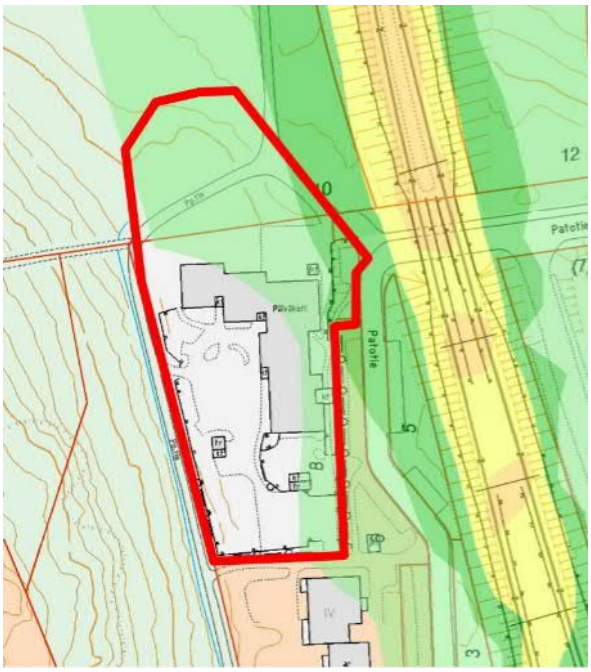
Pienjänniteverkon kartta



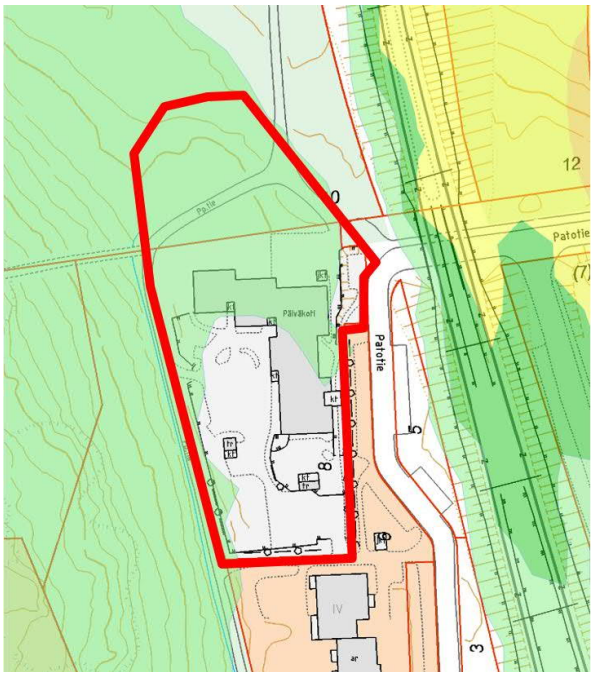
Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on tie- ja rautatiemelua sekä raideliikenteen aiheuttamaa runkomelua ja -tärinää. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa edellytetään ΔL 35 dB ääneneristävyyttä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu lähimmillään 30 metrin päähän junaraiteista.



Rautatiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (0,7005 ha) omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

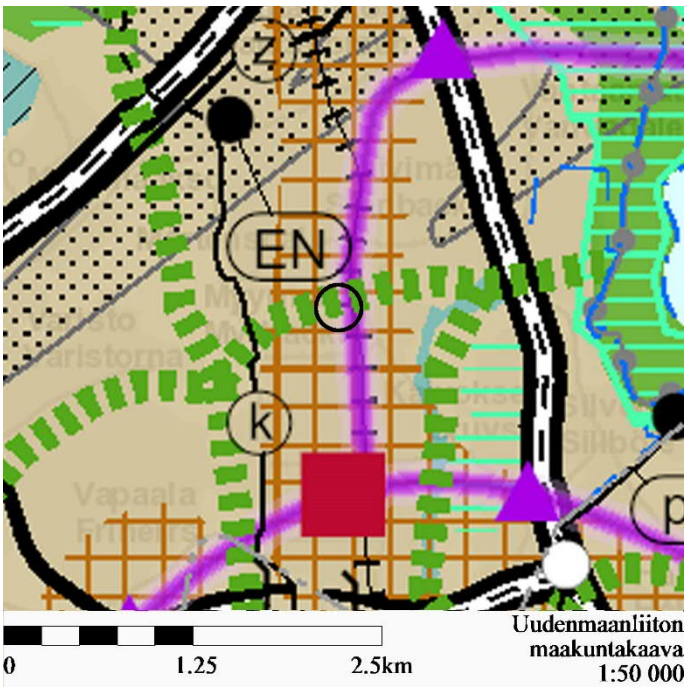
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

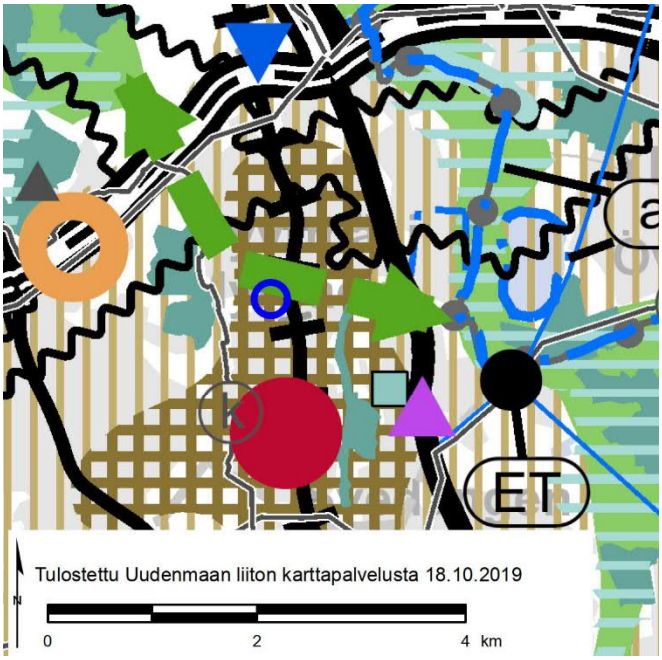
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava



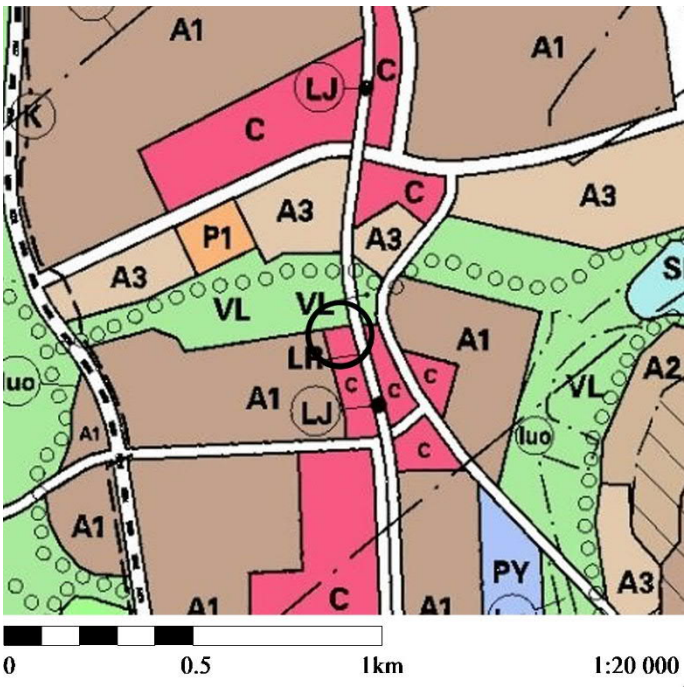
Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) alue on taajamatoimintojen (ruskea) ja tiivistettävää (ruudutus) aluetta. Vihreä katkoviiva kuvaa viheryhteystarvetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee kohti etelää, pohjoista ja itää. Alueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti kulkee Kehärata.

Maakuntakaavaehdotus (Uusimaa-kaava 2050)



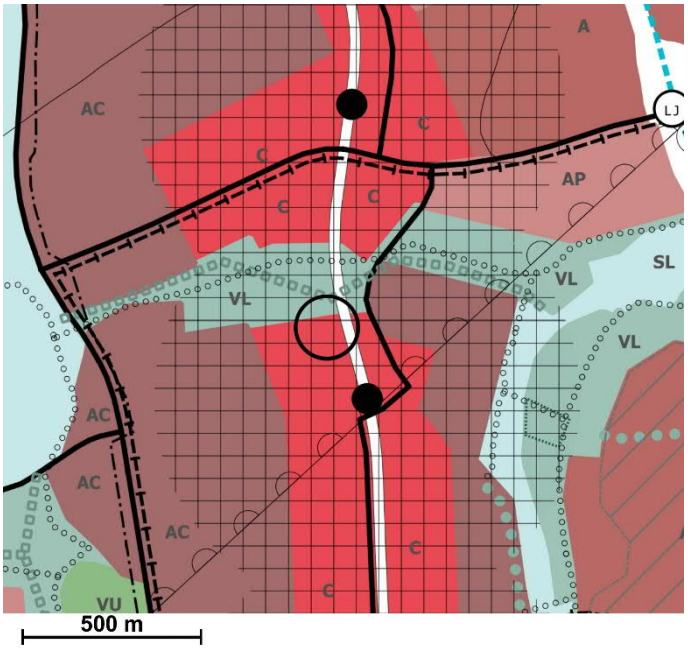
Uusimaa-kaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja se oli lausunnoilla 21.3.–24.5.2019. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 8.10.–8.11.2019. Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue (sininen ympyrä) on Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea raidoitus) ja Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruudutus) aluetta. Vihreä nuolikatkoviiva kuvaa viheryhteystarvetta. Alueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti kulkee Päärata -merkinnällä merkitty Kehärata.

Yleiskaava



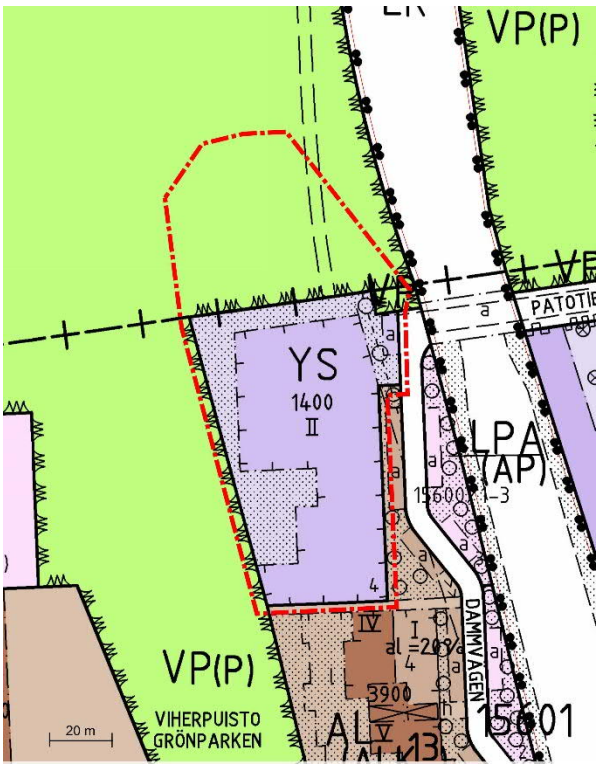
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3.

Yleiskaavaluonnos (Yleiskaava 2020)



Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Asemakaava



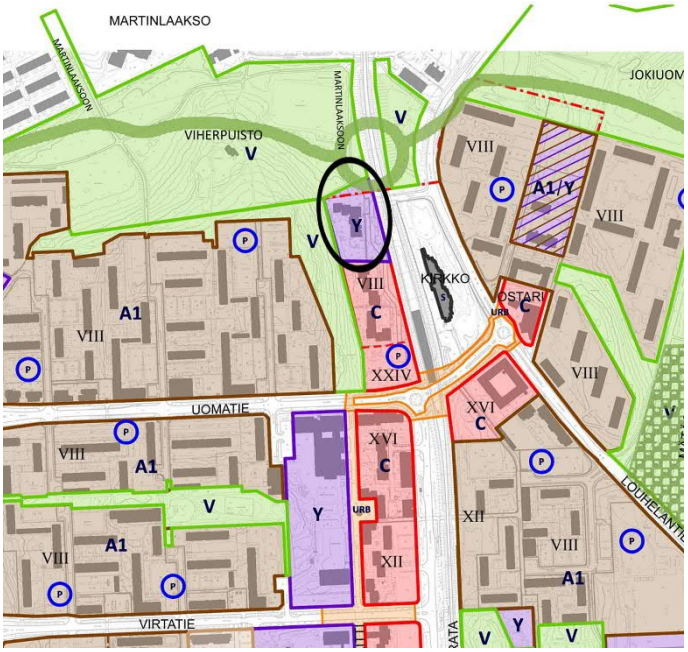
	Kaavamuutosalueen suunnittelualue
15600	Korttelin numero
1400	sallittu kerrosala
II	suurin sallittu kerrosluku
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
VP(P)	Puisto

Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000286 (Kv 25.4.183) ja asemakaava nro 170300 (SM 28.4.1975). Niissä suunnittelualue on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) sekä puistoalueeksi (VP(P)).

Nykyisen päiväkodin asemakaava sallii kerrosluvuksi II, vaikkakin päiväkoti on toteutettu vain yksikerroksisena.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko (014400) on hyväksytty (Kh 29.4.2019) kaavoituksen valmisteluaineistoksi.



Myyrmäen kaavarungossa kaava-alue on yleisten rakennusten aluetta (Y) ja virkistysaluetta (V). Alueelle ja sen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty säilytettävä tai vahvistettava liitooravan liikkumisyhteys. Kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Päiväkodin tontin laajentaminen virkistysalueelle on osoitettu kaavarungossa ja laajuus on tarkemmin tutkittu asemakaavatyössä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.8.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002403 ja kaavoitus tuli vireille 13.11.2018.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.11.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 16.11.2018
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.11.2018 Uomarinteen koulussa.
- Mielipiteet koskien 16.11.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 26.6. –26.8.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki)
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- kaupungin viranomaiset

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.11.2018.

<u>Mielipiteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta</u>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen päivityksestä saatiin yhteensä 8 kirjallista mielipidettä 20.12.2018 mennessä.

<u>Vantaan kuntatekniikan keskus/ Viheralueiden suunnittelu</u>

Asemakaavan aloituskokouksessa annettujen suunnittelun lähtökohtien lisäksi viheralueiden suunnittelu kommentoi Patotien päiväkotihankkeen asemakaavamuutoksen osallisuus- ja arviointsuunnitelmaa seuraavasti:

Radan suuntainen puistokäytävä on tärkeä ja nopea kevyenliikenteen yhteys, joka johtaa Martinlaaksosta Myyrmäenraitille. Se risteää Valkotien päässä asfaltoidun puistokäytävän ja hiihtoladun kanssa. Radan suuntainen ajotie heikentäisi kevyen liikenteen olosuhteita sekä radan suunnassa, että sen poikkisuunnassa. Mahdollinen ajotie myös katkaisisi idean yhtenäisestä viheraluenauhasta, joka erottaa kaupunginosat toisistaan. Vesistöihin perustuva, laaksonpohjia mukaileva itä-länsi-suuntainen viheryhteys on virkistysreitistön perusta sekä tärkeä ekologinen yhteys Variston, Kaivokselan ja Silvolan viheraluekokonaisuuksien välillä.
Viherpuiston olemassa olevaa, virkistysarvoltaan erinomaista metsää tulee säästää mahdollisimman paljon. Puistokentän taustametsän siluetti on pidettävä yhtenäisenä ja vältettävä avaamasta kentän suunnasta näkymiä kohti radan varren kerrostaloja. Puistokäytävien linjaukset tulee mahdollistaa siten, että ne ovat toteutettavissa esteettömyyden perustasolle ja että maaston kuluminen ja oikopolkujen muodostuminen jää vähäiseksi.

Vastine: Asemakaavassa ei ole osoitettu ajotietä Viherpuiston läpi. Patotien ja Vihertien välisellä puistokäytävällä on tilapäisesti huoltoajoa, koska Patotien alikulku on liian matala huolto- ja pelastusajoneuvoille sekä vastaaville suurille ajoneuvoille. Kyseessä on pakon sanelema yhteys ja jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle, kun yhteys saadaan toteutettua Patotie 2:n kaavamuutoksella.
Viherpuiston puistometsää on säilytetty mahdollisimman paljon ottaen huomioon se, että välttämättömille toiminnoille on päiväkotitontilla riittävästi tilaa. Viherpuiston kentän ja tontin viereen siirtyvän puistopolun väliin jää pienimmillään noin 25 metrin puustoinen vyöhyke, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa. Tontille on kaavakartalle merkitty puilla istutettava alueen osa, jolla on myös mahdollista säilyttää olevaa puustoa. Puistokäytävien linjaukset kulkevat jyrkkyydeltään samanlaisessa maastossa kuin nykyisinkin. Patotieltä Viherpuistoon kulkeva puistopolku ei täytä tällä hetkellä esteettömyysvaatimuksia, sillä korkoerot ovat radan vieressä niin suuret. Näin ollen siirtyvä puistopolkukaan ei voi täyttää esteettömyysvaatimuksia ilman suuria pengerryksiä, luiskia tai tukimuureja.

Vantaan kaupunginmuseo
Patotien päiväkoti on rakennettu vuonna 1986. Vantaalla ei ole inventoitu 1980-luvun rakennuskantaa, näin ollen myös tämän päiväkotirakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on tekemättä. Rakennuksen suojelutarpeen arviointi tulee suorittaa kaavatyön puitteissa.
Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: Vuonna 1986 valmistunut päiväkoti ei ole 10-päiväkoti eikä rakennus ole rakennustavaltaan tai laadultaan poikkeuksellinen. Jo vuonna 2017 kohde on arvioitu välttäväkuntoiseksi. Rakennuksessa on Tilakeskukselta saatujen tietojen perusteella runsaasti rakennusteknisiä vaurioita ja ongelmakohtia, kosteusvaurioita sekä sisäilmaongelmia. Rakenteet eivät ole tiiviit ja muun muassa niiden liitoksissa on ilmavuotokohtia. Kohde on rakenteellisesti ja toiminnallisesti vanhentunut, eli sen tilajärjestelyt eivät vastaa nykyisen varhaiskasvatuksen toiminnan tarpeisiin. Lisäksi, alkuvuodesta päiväkodin katto romahti lumikuorman alla, vaikka korjaustoimenpiteitä on aiemmin tehty. Patotien päiväkodin alueelle tarvitaan v 2022 mennessä n. 50 lisähoitopaikkaa, muidenkin lähialueen päiväkotien ollessa jo maksimikäytössä ja lisäpaikkojen tarpeessa. Näin ollen

päiväkodin laajennus on kiireellinen hanke, eikä toiminnallisesti vanhentuneen ja joka tapauksessa purettavan päiväkodin arvottaminen ole tarkoituksenmukaista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY)

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tukeutuu Patotielle rakennettuun kunnallistekniikkaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella viheralueella sijaitsee alueellisesti merkittävä päävesijohto ja Patotien katualueella keräilyviemäreitä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella. Rasitealue kattaa tontista sen koko Patotiehen rajautuvan osan.

Helsingin seudun liikenne (HSL)

HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 (ks. selostuksen s.9). mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot suorittaa suunnittelualueella parhaillaan sähköverkon saneerausta. Alueella uusitaan muuntamoita ja kaapelointeja. Kaapelireitit muuttuvat liitteiden karttoihin merkatuista nykyisistä reiteistä. Kaapelointityö suoritetaan 2018 aikana. 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 (ks. selostuksen s.9). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Maakaapelit sijoittuvat nykyisen ulkoilureitin alle, joka jää laajentuvan päiväkodin tontin alueelle muun muassa rakennusalaksi merkitylle alueen osalle sekä maanalaiselle johdolle varatulle alueen osalle. Näin ollen kaavahankkeen myötä on syytä varautua kaapeleiden siirtoon, joka tehtäisiin samalla uuden siirtyvän ulkoilureitin kanssa.

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella. Rasitealue kattaa tontista sen koko Patotiehen rajautuvan osan.

Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)

Suunnittelualue sijaitsee Patotien varrella Louhelan aseman läheisyydessä ja suunniteltavaan alueeseen alustavasti kuuluu nykyisen päiväkodin tontti, katualuetta sekä Viherpuiston puistoaluetta kaupunginosissa 15. Myyrmäki ja 17. Martinlaakso. Alustava suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja Vihertiehen, etelässä yhdistettyjen liike- ja asuintalojen korttelialueeseen (Patotie 6), idässä Patotien katuun sekä asuinrakennusten autopaikoitusalueeseen ja lännessä ulkoilureittiin sekä puistoalueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Huopalahti - Vantaankoski -rataosa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Patotien nykyisen päiväkodin korvaaminen suuremmalla kuuden kotiryhmän ja 192 lapsen päiväkotiyksiköllä. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2023.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa VW,95 s 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa VW,95 s 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT

tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT Working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: http://www.vtt.fi/publications/index.jsp.
Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:

Raideliikenteen melu (päivä- tai yöajan keskiäänitaso LAeq) ei ylitä tontilla rakennusalaksi tai ulkooleskeluun käytettävillä alueilla valtioneuvoston asetuksen sallimaa ohjearvoa ulko-oleskelulle (päivällä 55 dB, yöllä 45 dB). Melukartat löytyvät selostuksen sivulta 30. Rakennuksen ääneneristävyydestä ja ulkoalueiden melutason rajoittamisesta on annettu kaavamääräykset.

Suunnittelukohteesta on laadittu tärinäselvitys (WSP 2019), jossa on esitetty seuraavia johtopäätöksiä:

Rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan < 3 % (0.0066 mm/s) vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta (0.3 mm/s, taulukko 1, kategoria C) asumismukavuuskriteerin suhteen. Betonirunkoisen rakennuksen havaitut värähtelyn vasteet ovat keskimäärin 25 % pienemmät, kuin puurunkoisen rakenteen. On kuitenkin huomioitava, että lovipyöräheräte on ongelma, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden. Tässä tehtyjen laskentojen suhteen tulee todeta, että vasteet ovat huippuarvoja ja yleisesti käytetty hyväksyttävä taso on noin 60 % huippuarvoista.

Runkomeluarviointi on suoritettu erillisen tarkastelun kautta WSP:n toimesta (Vantaan Myyrmäen melutarkastelu 8/2018). Tarkempi runkomelun ja melun kartoitus voidaan siten kaavaa päätettäessä asettaa tehtäväksi rakennussuunnittelun yhteydessä. Voidaan katsoa, että edellä mainittu melutarkastelu on riittävä asemakaavoitusta varten. Edelleen on otettava huomioon, että rakentamisen yhteydessä runkomelu on (rakenneteknisin ratkaisuin) hoidettavissa tasolle, joka ei estä päiväkotitoiminnan sijoittamista kohteeseen.

Asemakaavamääräyksissä on annettu seuraavat määräykset koskien tie- raide- ja lentoliikenteen aiheuttamasta melusta aiheutuvaa haittaa:

- Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- , raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten raideliikenteen runkomelu on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35dB:iin.
- Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55 dB.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelut
Ulkoilureittien ja kevyen liikenteen väylien jatkuvuus on turvattava alueella. Yhteydet ovat aktiivisessa ympärivuotisessa käytössä. Radan suuntainen puistokäytävä on tärkeä ja nopea kevyenliikenteen yhteys, joka johtaa Martinlaaksosta Myyrmäenraitille. Se risteää Valkotien päässä asfaltoidun puistokäytävän ja hiihtoladun kanssa. Radan suuntainen ajotie heikentäisi kevyen liikenteen olosuhteita sekä radan suunnassa, että sen poikkisuunnassa. Itä-länsi-suuntainen viheryhteys

on virkistysreitistön perusta. Valtakunnallinen vaellus-/retkeilyreitti Keskuspuisto – Nuuksio, Reitti 2000, tulee turvata. Uusi ajotie ei voi katkaista tätä yhteyttä, eikä alueella kulkevaa latuyhteyttä. Yhteyksien mahdolliset siirtotarpeet on käytävät tarkasti läpi mm. yhteyksien sujuvan jatkuvuuden, ympärivuotisen käytön ja niiden turvallisen kunnossapidon näkökulmasta.

Vastine: Asemakaavassa ei ole osoitettu ajotietä Viherpuiston läpi. Patotien ja Vihertien välisellä puistokäytävällä on tilapäisesti huoltoajoa, koska Patotien alikulku on liian matala huolto- ja pelastusajoneuvoille sekä vastaaville suurille ajoneuvoille. Kyseessä on pakon sanelema yhteys ja jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle, kun yhteys saadaan toteutettua Patotie 2:n kaavamuutoksella. Puistokäytävää käytetään pakon sanelemana myös nykytilassa huoltoajoa varten. Puistopolkujen sijainti siirtyy uuden tontin reunalle ja niiden sijaintia on havainnollistettu selostuksen sivulla 26. Uudet puistopolut eivät sijaitse kaava-alueella ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään toteutussuunnittelun yhteydessä.

Caruna

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Asukastilaisuudessa 27.11.2019 esitettyjä näkemyksiä

- Ulkoilureittejä, liito-oravan yhteyttä sekä puistoaluetta ei saa katkaista.
- Mitä pienempi alue puistosta liitetään päiväkodin tonttiin, sen parempi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan rajauksen suuruus oli huolestuttanut. Pyydettiin viitteellisiä suunnitelmia tontin käytöstä.
- Toivottiin, että uusi päiväkotirakennus tulee lähes nykyisen päiväkodin paikalle.
- Huolto- ja pelastusyhteyden järjestämistä puistopolkua pitkin pidettiin huolestuttavana ulkoilureittiä käyttävien koululaisten ja muiden käyttäjien turvallisuuden kannalta.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin yhteensä kolme (3) lausuntoa 26.8.2019 mennessä. Muistutuksia ei saatu yhtään kappaletta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti (ks. selostuksen s.9). Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on tehty sähköverkon saneerausta talven 2019 aikana, joten (asemakaavan muutosehdotuksen) kaavaselostuksessa sivun 9 kuvat eivät pidä paikkaansa. Liitteenä päivitetyt uudet pien- ja keskijänniteverkon kuvat. 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 (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Talven 2019 aikana saneeratut maakaapelit sijoittuvat nykyisen ulkoilureitin alle, joka jää laajentuvan päiväkodin tontin alueelle muun muassa rakennusalaksi merkitylle alueen osalle sekä maanalaiselle johdolle varatulle alueen osalle. Näin ollen kaavahankkeen myötä on syytä varautua kaapeleiden siirtoon, joka tehtäisiin samalla uuden siirtyvän ulkoilureitin kanssa. Asemakaavamuutoksesta ilmoitettiin Vantaan Energia Oy:lle.

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla. Rakennusalaksi merkityn alueen etäisyys putkien keskilinjasta on vähintään 5 metriä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY)

Tontilla 15600/1 sijaitsee päävesijohto DN 400, jota varten tulee asemakaavaan merkitä johtokuja, siten että etäisyys putken keskilinjasta rakennusalaan on vähintään 5 metriä. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Vastine: Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla. Rakennusalaksi merkityn alueen etäisyys putkien keskilinjasta on vähintään 5 metriä.

Kaavamääräyksissä on määrätty seuraavaa: ”Maanalaisen johdolle varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaista rakenteita, täyttöjä, maaleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.”

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Patotien varrella Louhelan aseman läheisyydessä ja suunniteltavaan alueeseen alustavasti kuuluu nykyisen päiväkodin tontti, katualuetta sekä Viherpuiston puistoaluetta kaupunginosissa 15. Myyrmäki ja 17. Martinlaakso. Alustava suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja Vihertiehen, etelässä yhdistettyjen liike- ja asuintalojen korttelialueeseen (Patotie 6), idässä Patotien katuun sekä asuinrakennusten autopaikoitusalueeseen ja lännessä ulkoilureittiin sekä puistoalueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Huopalahti - Vantaankoski -rataosa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Patotien nykyisen päiväkodin korvaaminen suuremmalla kuuden kotiryhmän ja 192 lapsen päiväkotiyksiköllä. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2023.

Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut 5.12.2018 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaa on tarkistettu sitovan tonttijaon tonttinumeron osalta. Lisäksi on tarkistettu maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa koskevaa kaavamääräystä. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan- ja määräyksiin tehtyjen tarkistusten sekä lausunnoissa annettujen päivityspyyntöjen vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

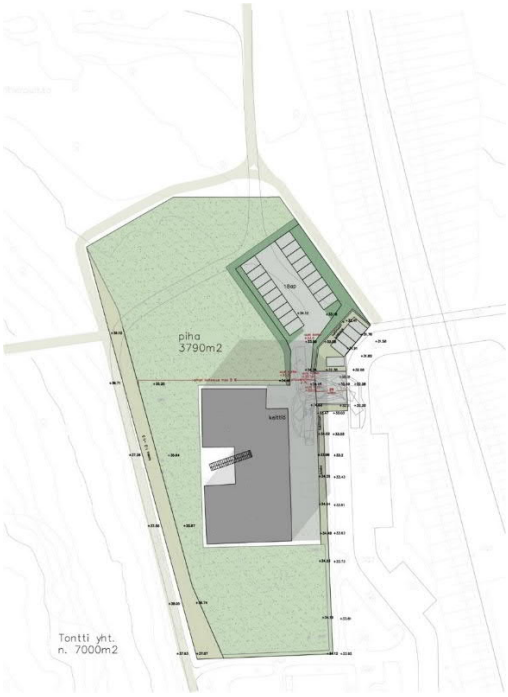
3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 24.10.2018 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet, jotka koskivat päiväkotia:

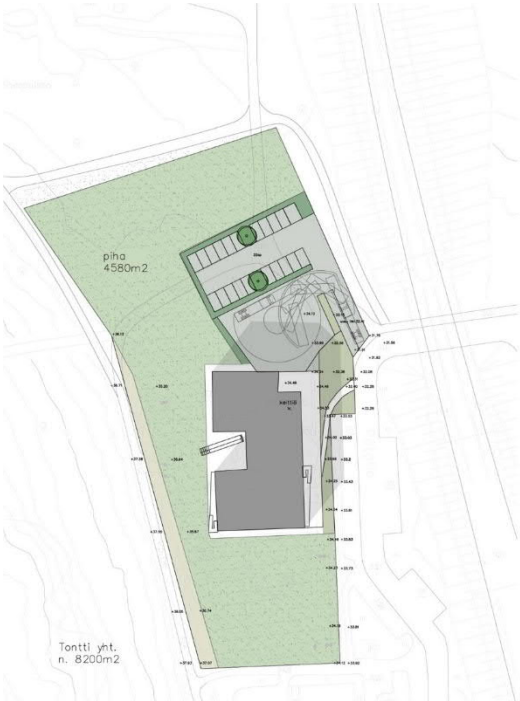
- Riittävän iso tontti uudelle kuuden kotialueen päiväkodille (tilatarve 2 000 k-m^2 rakennukselle ja 8 200 m^2 tontti). Pihan koko vähintään 15 m^2/lapsi (2450 m^2.).
- Kaavatyössä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat häiriöt.
- Tavoitteena tarkoituksenmukainen sekä riittävä tonttikoko, rakennusoikeus ja leikkipiha
- Ekologisen yhteyden ja liito-oravan reitin toiminnallisuuden turvaaminen
- Puistoalueen riittävän koon säilyttäminen ja ulkoilureittien jatkuvuuden varmistaminen
- Viherpuiston puustoisen ilmeen säilyminen lähi- ja suurmaisemassa
- Pelastus- ja huoltoliikenne on järjestettävä tarkoituksenmukaisesti, toimivasti ja turvallisesti.
- Hulevedet viivytetään tontilla ennen johtamista kunnalliseen hulevesijärjestelmään
- Tavoitevalmistumisvuosi 2023. (Päiväkotirakennuksen kunnon äkillisen heikkenemisen vuoksi alkuvuodesta 2019 valmistumistavoitetta aikaistettu vuoteen 2022.)

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan lähtökohtana oli, että uusi tontti sijoittuu nykyisen päiväkotitontin paikalle ja sitä laajennetaan Viherpuistoon siten, että päiväkotitoiminnot kuuden kotialueen yksikölle saadaan mahdutettua tontille. Kaavatyön alussa tutkittiin neljä erilaista alustavaa suunnitteluvaihtoehtoa, jotka painottivat eri sidosryhmien tavoitteita ja erosivat toisistaan tontin koon, muodon, rakennuksen massoittelun, toimintojen tilatarpeen sekä puistopolkujen sijaintien ja sujuvuuden osalta.

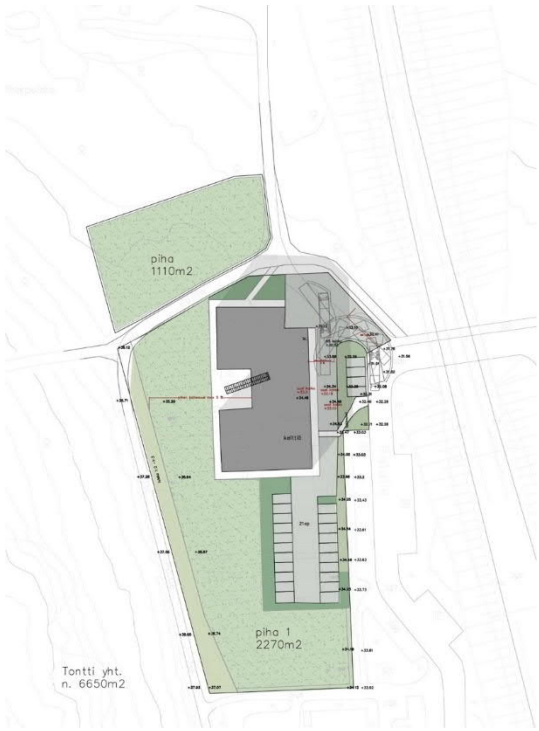


Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

Vaihtoehto C



Vaihtoehto D

Vaihtoehdossa A tontin koko on 7000 m2 ja leikkipiha n. 3800m2, jolloin tontille mahtuu tarvittavat toiminnot ja leikkipiha hyvin. Ulkoilureittejä tulee kuitenkin siirtää melko paljon eivätkä muodostuvat uudet reitit ole sujuvia. Uudet reitit ja tontti vaativat puiden kaatamista kaventaen ekologista yhteyttä eikä radan varteen jää tontin kohdalla riittävästi tilaa puille.

Vaihtoehdossa B tontin koko on 8200 m3 ja leikkipiha n. 4580m2, jolloin tontille mahtuu tarvittavat toiminnot ja leikkipiha erinomaisesti. Tontti laajenee kuitenkin liian paljon puistoon, kaventaen ekologisen yhteyden siten, ettei sen toimivuutta voida taata. Lisäksi suuri tontti muuttaa alueen suurmaisemaa, kun tontin paikalla oleva puusto jouduttaisi suurelta osin poistamaan. Näin kerrostalojen näkyvyys Viherpuistoon kasvaisi ja puiston vaikutelma muuttuisi huomattavasti. Ulkoilureittien siirtotarve on erittäin merkittävä ja pohjois-etelä -suuntainen yhteys hankaloituu huomattavasti.

Vaihtoehdossa C tontin koko on 5610 m2 ja leikkipiha yhteensä n. 2560m2, jolloin pihasta muodostuu pieni eikä rakennussuunnitteluvaiheeseen jää juurikaan jouston varaa. Ulkoilureittien siirtotarvetta ei juuri ole ja ekologinen yhteys säilyy lähes nykyisenä.

Vaihtoehdossa D tontin koko on 6650 m2 ja muodostuu kaksi erillistä leikkipihaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä n. 3380m2. Pihan pinta-alaa on riittävästi, mutta kaksi erillistä pihaa, joiden läpi kulkee ulkoilureitti, koettiin liian hankalana päivittäisen toiminnan kannalta. Ulkoilureittien siirtotarve on pieni ja ekologinen yhteys säilyy riittävänä.

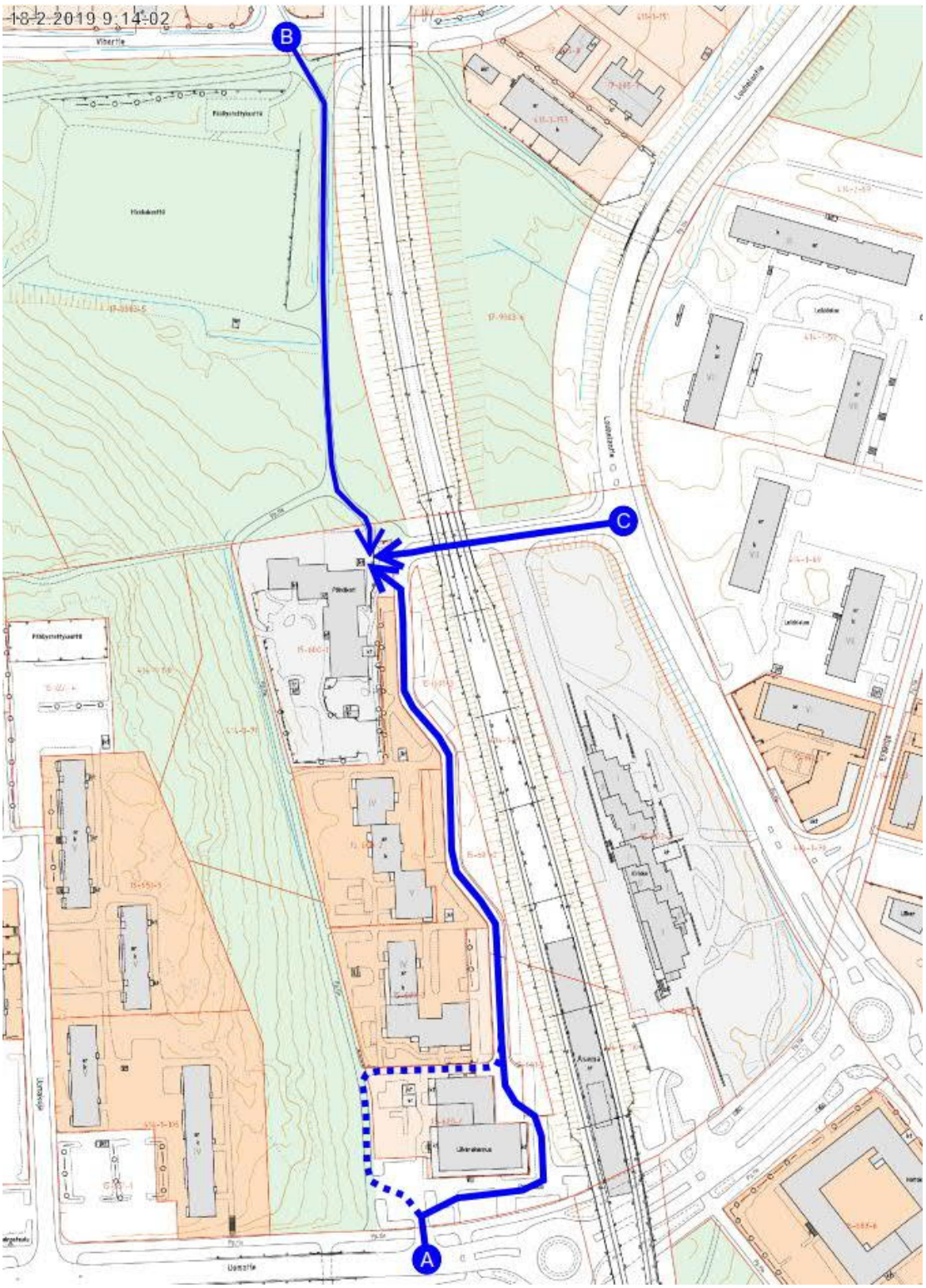
Liikenteelliset vaihtoehtotarkastelut

Patotien huolto- ja pelastusliikenteen järjestämiseksi tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa ajoyhteydelle: A) Uomatien suunta ja B) Vihertien suunta ja C) Louhelantien suunta.

Vaihtoehto A:
Uomatien suunnasta yhteys olisi mahdollista järjestää hyödyntäen nykyistä LP-alueen ajoliittymää. Patoaukio tulisi kuitenkin rakentaa uusiksi ja osa Patotie 2:n pysäköintipaikoista pitäisi poistaa käytöstä. Pysäköintipaikkojen poistaminen olisi syytä toteuttaa asemakaavamuutoksella, jossa tarvittava ala muutettaisiin katualueeksi.

Vaihtoehto B:
Vihertien suunnasta yhteys on mahdollista järjestää vaihtamalla nykyisiä liikennemerkkejä. Maapohjan kantavuus on kuitenkin syytä varmistaa ennen yhteyden käyttöönottoa.

Vaihtoehto C:
Huolto- ja pelastusliikenteen järjestäminen Louhelantien suunnasta edellyttäisi Patotien laskemista noin metrin alemmaksi junaradan alikulun kohdalla. Toimenpide vaatisi Patotien uudelleenrakentamista noin 170 m matkalla, minkä lisäksi uusiksi pitäisi rakentaa kadun varrella olevia taloyhtiöiden pysäköintipaikkoja, Myyrmäen kirkolle johtava pihatie sekä Louhelan juna-aseman asematasolle johtava huoltoluiska. Näiden mittavien toimenpiteiden seurauksena päiväkodin pihan ja kadun välinen korkeusero kasvaisi nykyisestä, mikä vaikeuttaisi ajokelpoisen tonttiliittymän rakentamista.



Liikenteelliset vaihtoehtotarkastelut.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopulliseksi asemakaavaratkaisuksi ei valittu mitään edellä esitellyistä tonttivaihtoehdoista, vaan niiden perusteella lähdettiin työstämään lopullista kaavaratkaisua. Lopullisessa suunnitelmassa pyrittiin löytämään ratkaisu, joka täyttäisi riittävällä tavalla osittain ristiriitaisetkin tavoitteet.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja Viherpuiston virkistysaluetta (VP) yleisten palvelujen korttelialueeksi (Y). Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti (7005 m^2) merkitään julkisten palvelujen kortteliksi (Y) ja sille voi rakentaa enintään kolmikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Päiväkodin länsi- ja pohjoispuolelle jää virkistysaluetta (VP), jossa kulkee liito-oravien kulkuyhteys radan yli, jonka säilyminen toimintakykyisenä on varmistettu kaavaratkaisussa. Päävesijohto, kaukolämpöjohto ja maanalaisten johtojen alue merkitään kaavaan. Maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle liittyy maankäytöllisiä rajoituksia.

Patotien ja Vihertien välisellä Viherpuiston puistokäytävällä mahdollistetaan huoltoajo. Kyseessä on pakon sanelema yhteys, jonka on kuitenkin tarkoitus jäädä tilapäiseksi ratkaisuksi. Tavoitteena on, että jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan vuonna 1976 hyväksytyn alkuperäisen asemakaavan mukaisesti Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle. Tämä edellyttää kuitenkin Patotie 2:n asemakaavamuutosta ja muutostöitä Patoaukiolla. Koska uuden päiväkodin huoltoliikenteen on tarkoitus järjestyä alkuvaiheessa pohjoisen suunnasta ja jatkossa etelän suunnasta, tulee kiinteistön liikennejärjestelyt suunnitella ja toteuttaa molemmat ajosuunnat mahdollistaviksi.

Kaavaratkaisu aiheuttaa puistopolkujen siirotarpeen, sillä tontti laajentuu nykyisten reittien päälle. Radan puolella tontti on rajattu siten, että Patotieltä puistoon kulkeva reitti voidaan linjata niin, että radan vieressä on mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa. Puistopolut rakennetaan kaava-alueen ulkopuolelle Viherpuiston virkistysalueelle (VP(P)) ja niiden sijoittumista on havainnollistettu kaavasta laadituissa viitteellisissä suunnitelmissa. Puistopolkujen tarkempi suunnittelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Vantaan kaupunki, 20.9.2019.

4.1.1 Mitoitus

Yleisten rakennusten korttelialue, Y 0,7005 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2200 k-m^2.

Tehokkuusluku e=0,31.

Kaava mahdollistaa 192 lapsen hoitopaikan.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m^2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikkaa

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Päiväkotirakennuksen rakennusala sijoittuu lähes nykyisen tontin paikalle. Näin virkistysalueen puolelle laajentuvalle osalle ei sijoitu rakentamista ja se toimii eräänlaisena vaihettumisvyöhykkeenä rakennetun alueen ja virkistysalueen välillä. Edellä mainitulle alueelle tontin pohjoisosaan on merkitty puilla istutettava alue, minkä avulla saadaan säilytettyä metsäinen silhuetti Viherpuistossa eikä puistosta aukea merkittäviä näkymiä kerrostalojen suuntaan. Liito-oravan yhteys ja ylityspaikka säilyvät toimintakykyisinä. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan kaavamääräyksellä.

Viitteelliset suunnitelmat, jotka eivät kuvaa rakennettavaa hanketta, vaan asemakaavan toteutettavuutta. Kuvat esittävät kaksi eri tapaa toteuttaa hanke. Oikealla olevassa vaihtoehdossa päiväkoti on toteutettu osittain kolmeen kerrokseen siten, että keittiö sijaitsee Patotien katutasossa (-1 krs). Vasemmanpuoleisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus on kahdessa kerroksessa. Vantaan kaupunki, 16.5.2019.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue muodostuu julkisten palvelujen korttelialueesta (Y).

4.3.1 Korttelialueet

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Päiväkodin rakennusoikeus 2200 k-m^2 sijoittuu kahteen tai osittain kolmeen kerrokseen. Päiväkodin tontin pohjoisosassa puistoon rajautuva osa on puilla istutettava alue. Patotien katualueeseen rajautuvalla osalla on johtorasitealue, jonka päälle sijoittuu pysäköintiä. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla. Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle 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. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu nykyisen päiväkodin osalta valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja sen lisäksi Viherpuiston puistoalueelle. Koska päiväkotirakennuksen rakennusoikeus on suurempi kuin nykyisen, tulee myös sen näkyvyys lisääntymään lähimaisemassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei vaikuta alueen väestörakenteeseen tai asumiseen.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Viherpuiston ja Patotien väliin. Se on pohjoisin tontti Patotien varrella ja rajautuu Viherpuiston puistoalueeseen. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja parantaa palveluiden saavutettavuutta kaupunkirakenteessa.

Rakentaminen sijoittuu lähes samalle paikalle nykyisen päiväkodin kanssa ja etäisyys junaasemalle on edelleen kävelyetäisyyden päässä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Päiväkotirakennus on kerroskorkeudeltaan nykyistä korkeampi ja peittoalaltaan suurempi, mutta mittakaava sopeutuu kuitenkin hyvin ympäröivään kerrostalovaltaiseen rakenteeseen. Suunnittelun yhteydessä on myös tutkittu rakennuksen sijoittumista suurmaisemassa ja tonttia on laajennettu puistoalueelle välttämättömät tilavaraukset huomioon ottaen mahdollisimman vähän. Tontin pohjoisosaan, puistoa reunustamaan, on määrätty puilla istutettava alueen osa, mikä häivyttää puiston ja päiväkotitontin välistä rajaa ja puistoalueen kokovaikutelma ei merkittävästi pienene. Kaavassa on edellytetty korkeatasoista arkkitehtuuria päiväkotirakennukselta. Materiaalivalinnat ja

yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään, kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan. Materiaalivalintoihin vaikuttanee myös radan aiheuttama runkomelu ja tärinä.

Palvelut ja työpaikat

Päiväkotitoiminta säilyy alueella ja toiminta laajenee. Alueelle sijoittuu päiväkoti 192 lapselle ja 24 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Julkisten palvelujen kortteli sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle. Uuden tontin pihan alle jäävien maakaapeleiden siirrot aiheuttavat kustannuksia arviolta noin 20 000 €. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että kaukolämpöputki ja päävesijohto säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella, jolloin siirtokustannuksia ei muodostu. Rasitealueelle voi sijoittaa pysäköintiä ja huoltopihan. Myös tontin alueella nykyisin kulkevien puistopolkujen siirtämisestä ja uudelleen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Uusi päiväkotitontti sijoittuu pääasiassa nykyisen päiväkotitontin paikalle ja osittain virkistyskäytössä olevaan lähimetsään. Lisäksi käytössä olevat ulkoilureittejä joudutaan siirtämään. Vaikka tonttia laajennetaan virkistysalueelle, metsään laajentuva tontin osa on suurelta osin puilla ja pensailla istutettavaa aluetta ja päiväkodin piha-aluetta. Virkistysalueelle jää metsäpinta-alaa merkittävästi jäljelle eikä ekologisen yhteyden tai liito-oravan tärkeän ylityspaikan toiminta esty. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

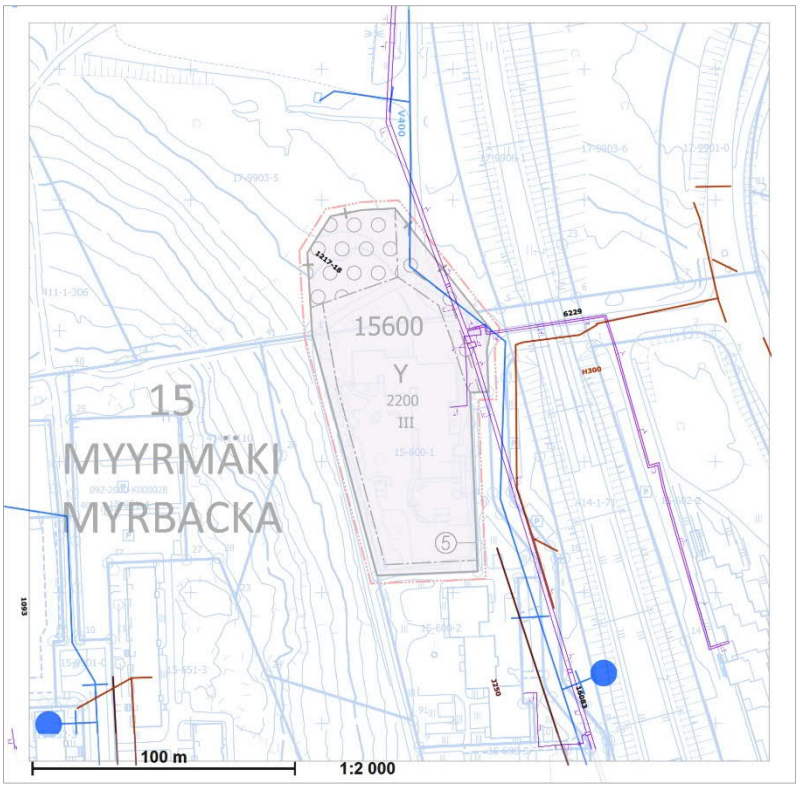
Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta, joten joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Ajoyhteys kaava-alueelle on Patotieltä, mihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen myötä. Kasvava hoitopaikkojen määrä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä, mikä ei kuitenkaan ole kapasiteetin kannalta ongelmallista. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät huolto- ja pelastusliikenteen järjestämiseen väliaikaisesti sekä pidemmällä aikavälillä. Väliaikaiseksi tarkoitettu pakon sanelema huolto- ja pelastusyhteys Viherpuiston puistopolkua pitkin on käytössä jo nykytilassa, joten kaavaratkaisu ei varsinaisesti tuo tähän muutosta. Ratkaisu ei kuitenkaan ole hyvä tai pysyväksi tarkoitettu, joten toimivampi ja turvallisempi yhteys järjestetään Patotie 2:n kaavamuutoksella. Tällöin huolto- ja pelastusliikenne eivät kulje kävelijöiden täi pyöräilijöiden kassa samaa reittiä, mikä korjaa tilanteen. Huolto- ja pelastusyhteyksien nykytila, yhteysvaihtoehtojen tarkastelu ja asemakaavan liikenneratkaisu on käsitelty kappaleissa 2.1.3, 3.4 sekä 4.1.

Pysäköinti

Päiväkodin pysäköintinormina on käytetty 1 ap/150 k-m^2. Tontille on toteutettava vähintään 20 pyöräpaikkaa.

Vesihuolto



Uusi päiväkotirakennus voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Päiväkotirakennuksen rakennusala ja piha-alue sijoittuu lähimmillään noin 30 metrin päähän junaraiteista. Kohteessa esiintyvä runkomelu on hoidettavissa rakenneratkaisuilla ja kaavamääräyksissä edellytetään selvitystä raideliikenteen runkomelun huomioon ottamisesta sekä sen rajoittamista 35 dB:iin. Kohteeseen laaditun tärinäselvityksen mukaan rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan vähemmän kuin 3 % vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta, joten tärinän vuoksi ei tarvita torjuntatoimenpiteitä.

Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka on 50-55 Lden. Rakennuksen ääneneristävyydestä ja ulkoalueiden melutason rajoittamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tieliikenteen, lähinnä Louhelantien ja Uomatien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Päiväkoti sijoittuu osittain Viherpuistoon ja sillä on vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan C ja VL-alueella. Tontin alueella, nykyisellä virkistysalueella, sijaitsee kaksi metsäkuviota, joista suuremmalla on lehtomaisen kankaan ja vastaavan suon kypsää metsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Pienempi metsäkuvio sijoittuu rata-alueen penkereen viereen ja on varttunutta metsää, kasvupaikkatyyppi lehto tai vastaava suo ja pääpuulajina on mänty. Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisten lajien esiintymiä. Rakentamisen myötä puistometsän alue pienenee ja puustoisen alueen reuna siirtyy jonkin verran. Viherpuiston kentän ja tontin viereen siirtyvän puistopolun väliin jää pienimmillään noin 25 metrin puustoinen vyöhyke, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Kaavoitettava tontin länsireunalla kulkevan puistopolun avo-oja tulee säilyttää. Avo-ojaan kertyy rinteen valumavesiä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

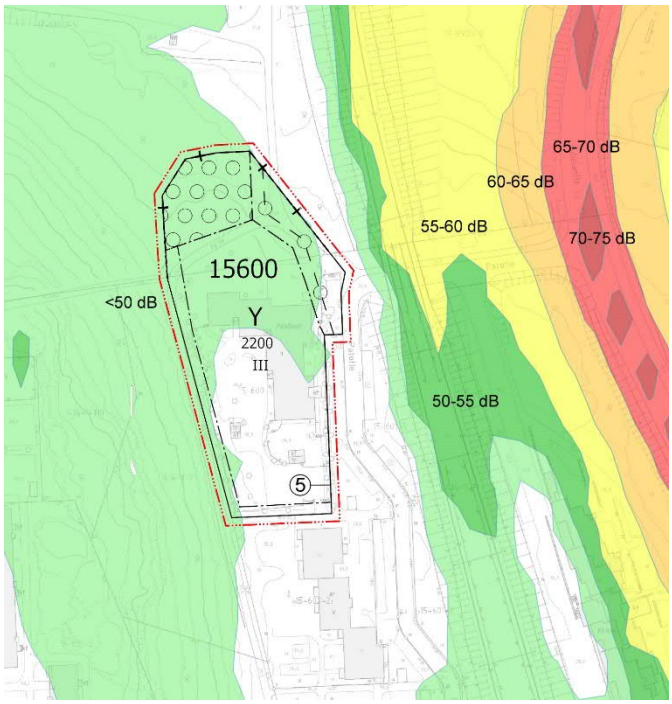
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Alueen keskeinen sijainti edistää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

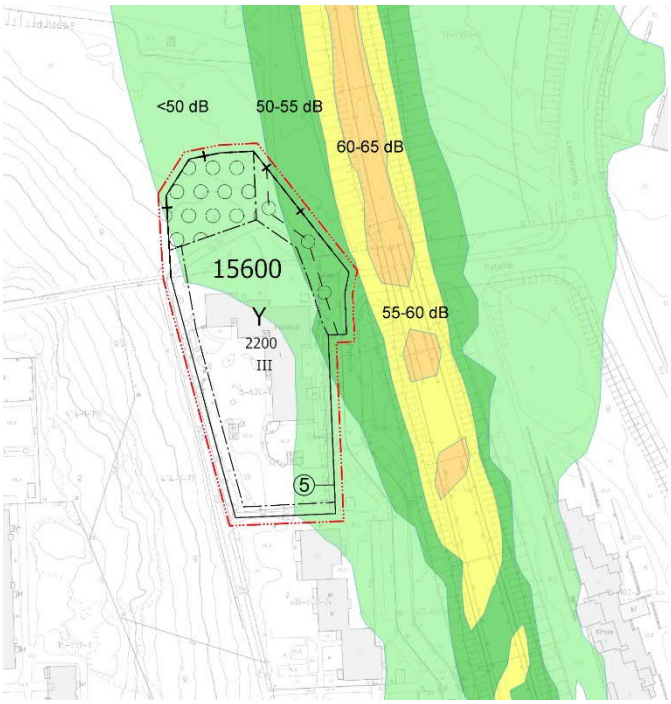
Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

Kaava-alueella on tie- ja rautatiemelua sekä raideliikenteen aiheuttamaa runkomelua ja -tärinää. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu Lden 50-55 dB, joka ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa edellytetään ΔL 35 dB ääneneristävyyttä.



Tieliikennemelu leviää suunnittelualueelle Uomatieltä eikä meluarvo (päivällä) ylitä 50 dB:ia.

Yöllä kohteessa ei esiinny tieliikennemelua.



Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuvat lähimmillään noin 30 metrin päähän junaraiteista. Rautatiemelualue <50 dB (päivällä) ulottuu rakennusalaksi ja pihaksi merkitylle alueelle. Rautatiemelualue 50-55 dB (päivällä) ulottuu tontille maanalaiselle johdolle varatulle alueen osalle, johon ei sijoitu ulko-oleskelua. Edellä mainitut meluarvot eivät rajoita tontin käyttöä päiväkotitoimintaan. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden melutaso ei saa ylittää 55dB.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu

Kaava-alueelle teetettiin selvitys rautatieliikenteen tärinävaikutuksista (WSP 3/2019. Patotien päiväkoti - Rautatieliikenteen tärinävaikutukset kehäradalta). Rautatieliikenteen tärinävaikutuksien arviointi perustuu selvityksessä osaltaan muissa projekteissa tehtyjen vastaavien tärinämittauksien tuloksiin sekä suoritettuun numeeriseen analyysiin. Arvioinnissa otetaan huomioon maaperän ominaisuudet, raiteiden etäisyys rakennuksista sekä arvioidut perustamistapatiedot. Laskenta on tehty uuden suunnitteilla olevan rakennustyypin mukaan. Selvityksen tulosten mukaan vasteet ovat varsin kohtuulliset ja viitearvojen alapuolella. Rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan < 3 % (0.0066 mm/s) vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta (0.3 mm/s, taulukko 1, kategoria C) asumismukavuuskriteerin suhteen. Betonirunkoisen rakennuksen havaitut värähtelyn vasteet ovat keskimäärin 25 % pienemmät, kuin puurunkoisen rakenteen. On kuitenkin huomioitava, että lovipyöräheräte on ongelma, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden. Tässä tehtyjen laskentojen suhteen tulee todeta, että vasteet ovat huippuarvoja ja yleisesti käytetty hyväksyttävä taso on noin 60 % huippuarvoista. Arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat vajavaiset tiedot rakennuksen rakenteellisista yksityiskohdista. Näillä

voi olla vaikutusta rakennuksessa koettavaan tärinään. Jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet voivat pitkien junien vaikutuksesta resonoidessaan aiheuttaa merkittävää tärinäefektiä rakennuksessa.

Runkomeluarviointi on suoritettu erillisen tarkastelun kautta WSP:n toimesta (Vantaan Myyrmäen melutarkastelu 8/2018). Runkomelu liittyy ympäristön vaikutusarviointiin siten, että värähtelyn vaikutukset maaperän kautta muutetaan puoliempiirisesti dB -arvoiksi ja ilmaäänivaikutukset vain dB -arvoina (tarkimmillaan suoraan mitattuina arvoina). Ote oppaasta Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa: ”Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen raideliikenteen mahdollisesti aiheuttamat runkomelutasot kohteessa ja huolehdittava tarvittaessa sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.” Tarkempi runkomelun ja melun kartoitus voidaan siten kaavaa päätettäessä asettaa tehtäväksi rakennussuunnittelun yhteydessä. Voidaan katsoa, että edellä mainittu melutarkastelu on riittävä asemakaavoitusta varten. Edelleen on otettava huomioon, että rakentamisen yhteydessä runkomelu on (rakenneteknisin ratkaisuin) hoidettavissa tasolle, joka ei estä päiväkotitoiminnan sijoittamista kohteeseen.

Lento-, raide- ja tieliikenteen melun sekä raideliikenteen tärinä ja runkomelun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiröiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä päiväkodin sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Päiväkodin rakentaminen alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Tavoitteena on, että päiväkoti on toiminnassa vuonna 2022.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Tilakeskus	Eeva Kivineva	hankepäällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehukangas	suunnittelija
Kuntatekniikan keskus:	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

	Mikko Hämälainen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.05.2019
Kaavan nimi	002403 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002403
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7005	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7005

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

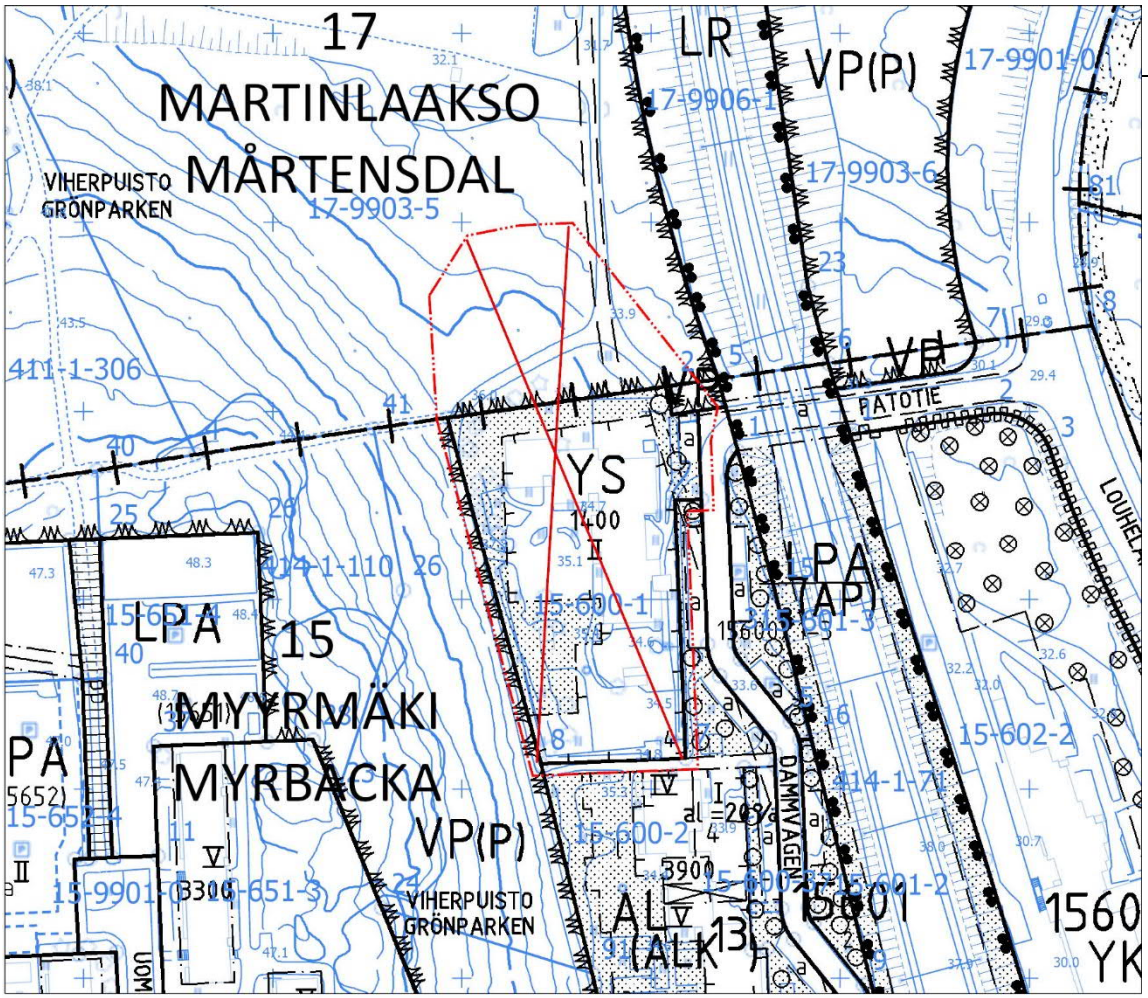
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7005**	**100,0**	**2200**	**0,31**	**0,0000**	**800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7005	100,0	2200	0,31	0,2148	800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2141	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

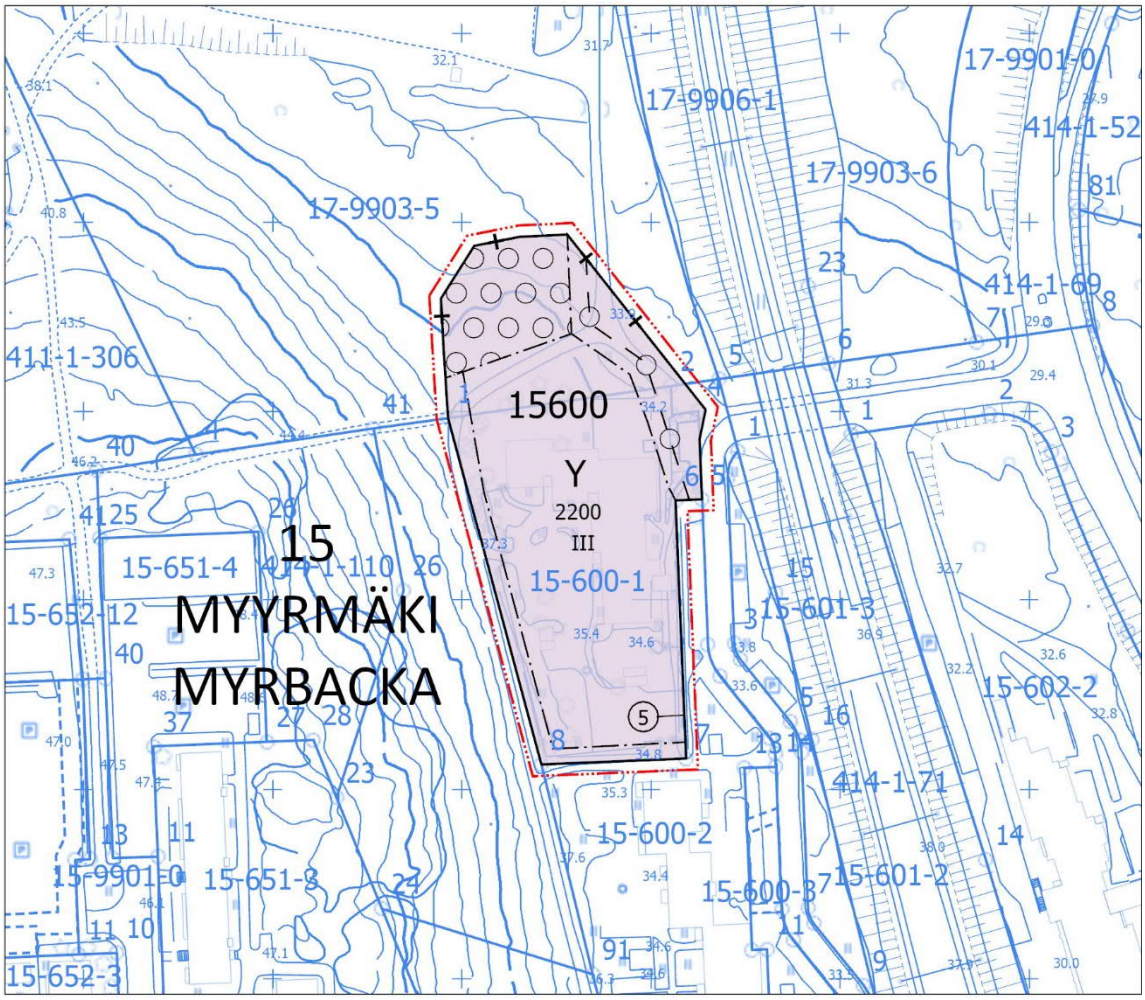
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7005**	**100,0**	**2200**	**0,31**	**0,0000**	**800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7005	100,0	2200	0,31	0,2148	800
Y	0,7005	100,0	2200	0,31	0,7005	2200
YS	0,0000		0		-0,4857	-1400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2141	0
VP	0,0000		0		-0,2141	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0007	
Kadut	0,0000		0		-0,0007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50 100 Metriä



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002403	4.11.2019	684491

Vantaan kaupunki

PATOTIEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15600.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15600.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET PATOTIE

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15600.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15600.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.
	Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.	Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.
	Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.	En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme för lådor och rullcontainrar 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. Fristående förråd ska förses med gröntak.
	Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader för buller ska vara minst 35 dB.
	Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten raideliikenteen runkomelu on otettu huomioon.	I samband med byggnadslovsansökan skall en utredning över hur av spårvgstrafiken förorsakat stombuller beaktats.
	Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35 dB:iin.	Maximnivån för det buller i stommen, Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar.
	Maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar planteras.
	Piha-alue	**Gårdsområdet**
	Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55 dB.	Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.
	Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas.
	Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.	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.

	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.
	Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som bevaras ska skyddas under byggandet. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/150 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placeras under skärmtak.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15600	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
2200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
III	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område som skall planteras med träd och buskar**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Timo Kallaluoto Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __/__20__ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaa

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002403
Patotien päiväkoti
LAUSUNNOT JA VASTINEET
4.11.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002403 Patotien päiväkoti**. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan energia oy	Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämmön sijainti. Sähköverkon saneerauksesta (talvi 2019) johtuen selostuksen kuvat sähköverkon sijainneista eivät pidä paikkaansa. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Kaavaselostukseen on päivitetty Vantaa energian uudet kuvat pien- ja keskijänniteverkon sekä kaukolämmön sijainneista.
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kaavaan tulee merkitä johtokuja, jossa etäisyys tontilla sijaitsevan päävesijohdon keskilinjasta rakennusalaan on vähintään 5 metriä. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	-
NRO 3 Väylävirasto	Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on huomioitu kaavatyössä. Ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.	-

NRO 1

Lausunto:

Sähköverkko

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

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

Asemakaavan muutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on tehty sähköverkon saneerausta talven 2019 aikana, joten kaavaselostuksessa sivun 9 kuvat eivät pidä paikkaansa. Liitteenä päivitetyt uudet pien- ja keskijänniteverkon kuvat.

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 (Liite 3).

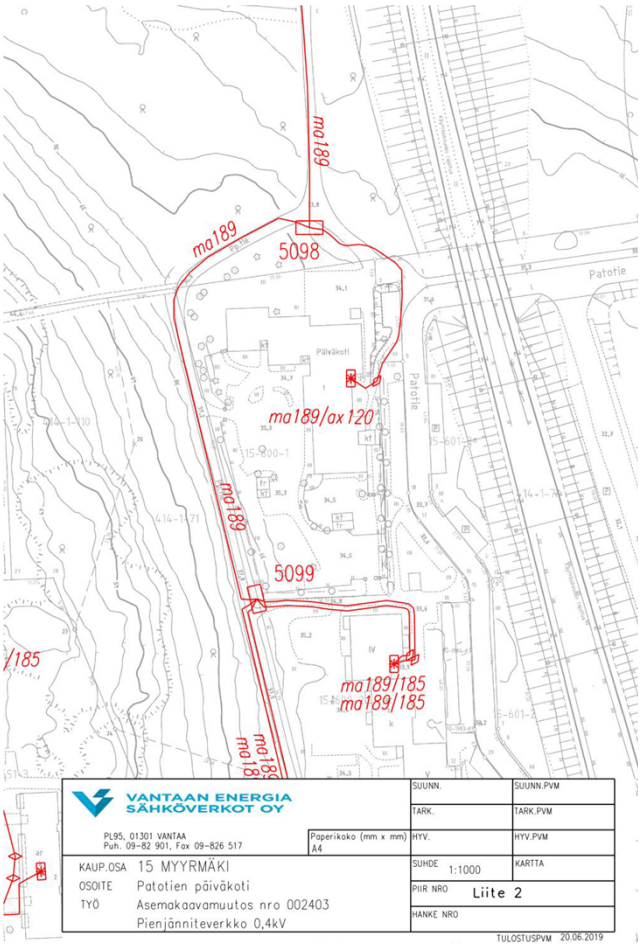
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

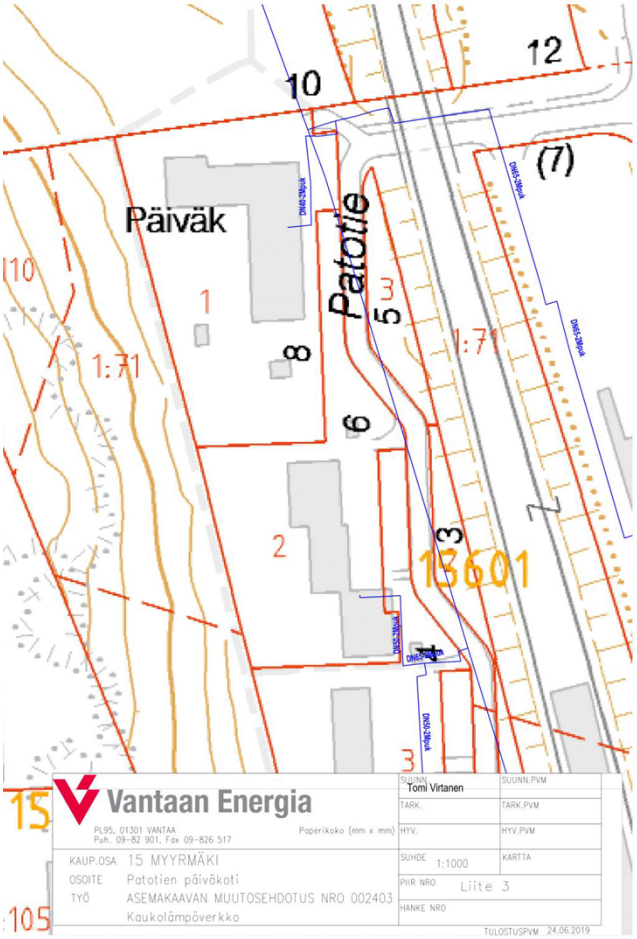
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Liitteet

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

ma185
Patotie
Päiväkoti
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
KAUP.OSA 15 MYYRMÄKI
OSOITE Patotien päiväkoti
TYÖ Asemakaavamuutos nro 002403
Keskijänniteverkko 20kV
TULOSTUSPVM 20.06.2019


ma189
5098
ma189/ax120
5099
ma189/185
Patotie
Päiväkoti
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
KAUP.OSA 15 MYYRMÄKI
OSOITE Patotien päiväkoti
TYÖ Asemakaavamuutos nro 002403
Pienjänniteverkko 0,4kV
TULOSTUSPVM 20.06.2019


10
12
(7)
Päiväk
Patotie
1
3
5
8
6
2
1:71
13601
Vantaan Energia
Tomi Virtanen
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 3
HANKE NRO
KAUP.OSA 15 MYYRMÄKI
OSOITE Patotien päiväkoti
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002403
Kaukolämpöverkko
TULOSTUSPVM 24.06.2019

Vastine:
Merkitään tiedoksi. Talven 2019 aikana saneeratut maakaapelit sijoittuvat nykyisen ulkoilureitin alle, joka jää laajentuvan päiväkodin tontin alueelle muun muassa rakennusalaksi merkitylle alueen osalle sekä maanalaiselle johdolle varatulle alueen osalle. Näin ollen kaavahankkeen myötä on syytä varautua kaapeleiden siirtoon, joka tehtäisiin samalla uuden siirtyvän ulkoilureitin kanssa. Asemakaavamuutoksesta ilmoitettiin Vantaan Energia Oy:lle.

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla. Rakennusalaksi merkityn alueen etäisyys putkien keskilinjasta on vähintään 5 metriä.

Tarkistukset:
Kaavaselostukseen on päivitetty Vantaa energian uudet kuvat pien- ja keskijänniteverkon sekä kaukolämmön sijainneista.

NRO 2

Lausunto:

Tontilla 15600/1 sijaitsee päävesijohto DN 400, jota varten tulee asemakaavaan merkitä johtokuja, siten että etäisyys putken keskilinjasta rakennusalaan on vähintään 5 metriä.

Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Vastine:
Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla. Rakennusalaksi merkityn alueen etäisyys putkien keskilinjasta on vähintään 5 metriä.

Kaavamääräyksissä on määrätty seuraavaa: ”Maanalaisen johdolle varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaista rakenteita, täyttöjä, maaleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.”

Tarkistukset:
-

NRO 3

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Patotien varrella Louhelan aseman läheisyydessä ja suunniteltavaan alueeseen alustavasti kuuluu nykyisen päiväkodin tontti, katualuetta sekä Viherpuiston puistoaluetta kaupunginosissa 15. Myyrmäki ja 17. Martinlaakso. Alustava suunnittelu-alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja Vihertiehen, etelässä yhdistettyjen liike- ja asuintalojen korttelialueeseen (Patotie 6), idässä Patotien katuun sekä asuinrakennusten autopaikoitusalueeseen ja lännessä ulkoilureittiin sekä puistoalueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Huopalahti – Vantaankoski -rataosa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Patotien nykyisen päiväkodin korvaaminen suuremmalla kuuden kotiryhmän ja 192 lapsen päiväkotiyksiköllä. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2023.

Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut 5.12.2018 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Tarkistukset:
-

14 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / TLA**

VD/6752/10.02.04.00/2018
TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotusten mukaisten kahden monimuotoisen puurakenteisen asuinkorttelin sekä yhden uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2, josta asumisen osuus on 13 390 k-m^2. Tämä mahdollistaa noin 200 uutta asuntoa.

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee katualueita kumoutuvassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealueita kumoutuvassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100).

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 500 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan, Kehärataan ja Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneiden työryhmien edustajina korttelin 23141 osalta As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Renata Jakowleff ja korttelin 23142 osalta Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company ja taiteilija Elina Försti.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa

erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2.–31.5.2018), jolla haettiin erikseen kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymien siirtolupaa. Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Päätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä jätettiin yksi valitus valitusajan puitteissa. Siirtolupa ehtoineen on liitetty osaksi asemakaavaselostusta.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13 390 k-m² eli noin 200 uutta asuntoa.

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vain 500 metrin päässä Kehäradan Kivistön asemasta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2109 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
” Kivistön tuleville asemakaavoitettaville alueille (mukaan lukien Puu-Kivistö) on tehtävä laaja ja kattava luontoselvitys.”

———

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2109 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6. – 26.8.2019.Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys jätti asemakaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa todetaan, että alueen metsäisiä luontoarvoja ei ole asiallisesti selvitetty. Alueen kaavoitusta ei tulisi edistää, ennen kuin lahokaviosammaleen siirron poikkeusluvasta tehty Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin valitus on asiallisesti ratkaistu oikeusasteissa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen muistutuksen takia lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksessa ja asemakaavan selostukseen on lisätty liite (10): Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta (16.8.2019). Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen lahokaviosammalesiintymän säilymisen riskit kovan virkistyskäyttöpaineen takia, lajin suotuisan suojelutason varmistaminen Vantaalla, lahokaviosammalkasvupaikan siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen siirtäminen ei ole mahdollista, tarkistetaan alueen maankäyttöä uudelleen huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 26.8.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja niitä saatiin 6 kpl: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus ja HSL.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia saatujen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta. Näiden tarkistusten lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen on tehty muita teknisiä korjauksia ja täydennyksiä.

Finavia Oyj:n lausunnon takia velvoite äänieristävyyden toteuttamisen ja toimivuuden seurannasta on lisätty selostukseen.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon takia ääneneristävyyden kaavamääräyksiin on lisätty tarkentavia määräyksiä, jotka varmistavat asuinympäristön melutason pysymisen sallituissa ohjearvoissa. Kehäradan aiheuttamaa runkomelua ja tärinää on kuvattu tarkemmin selostuksessa ja asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys, jossa velvoitetaan huomioimaan runkomelun ja -tärinän torjuntatarve rakennusten suunnittelussa. Lisäksi lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksessa.

Tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan ehdotuksen määräyksiä täydentäviä ja tarkentavia muutoksia sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 14

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 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Muistutukset ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
asemakaava-arkkitehti Hertta Ahvenainen, puh. 043 826 9012
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232400 PUU-KIVISTÖN ALOITUSKORTTELIT

KIVISTÖ

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaava-karttaa nro 232400. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

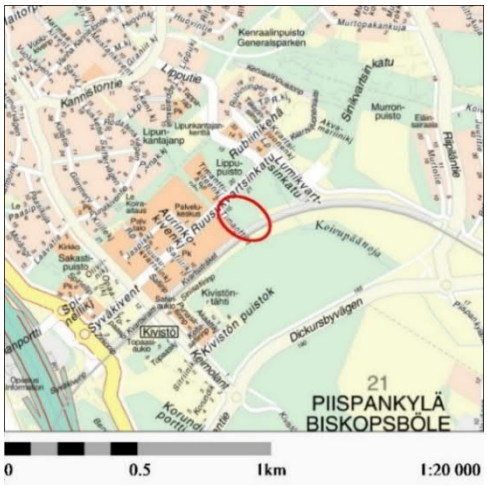
Asemakaavamuutos koskee katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi puurakenteista keskustakorttelia, joissa on monipuolisia asumisen ratkaisuja. Korttelit luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa.

Kaavan laatijat:
Asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten (31.8.2019 asti) ja asemakaavasuunnittelija Säde Palmu (31.8.2019 asti) ja asemakaava-arkkitehti Hertta Ahvenainen (1.9.2019 lähtien) /
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kivistön asemakaavayksikkö
Puhelin: 043 826 9012 (Ahvenainen), sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Timanttikuja / Ruusukvartsinkatu 15. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Timanttikujaan, etelässä Kehärataan ja Kaakossa Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 20.3.2015
- Puu-Kivistö nimettiin Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi ja Puu-Kivistön aloituskortteleille järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kaupunginhallituksen päätöksellä 5.2.2018, minkä seurauksena Puu-Kivistön aloituskorttelit rajattiin omaksi kaava-alueekseen
- Kaupunginhallitus vahvisti kilpailuvoittajan 17.9.2018
- Kaavahanke kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 uutena kaavana numerolla 232400
- Kaavahanke saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin Kivistön yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019 ja 18.6.2019 sekä Kivistön kyläjuhlilla 7.9.2019

- Viranomaisneuvottelu lahokaviosammalesta pidettiin 11.12.2018
- Uudenmaan ELY-keskus antoi lahokaviosammalen siirtoluvan 17.4.2019. Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 ja kaupunginhallitus 17.6.2019
- Kaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.6. – 26.8.2019
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 26.8.2019 mennessä. Lausuntoja saatiin 6 kappaletta ja muistutuksia 1 kpl.
- Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet kaupunkisuunnittelulautakunnassa 4.11.2019. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 6
2. Lähtökohdat 8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 19
3.3 Asemakaavan tavoitteet 26
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 26
4. Asemakaavan kuvaus 30
4.1 Kaavan rakenne 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 30
4.3 Aluevaraukset 32
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Ympäristön häiriötekijät 38
4.6 Nimistö 41
5. Asemakaavan toteutus 42
6. Kaavatyöhön osallistuneet 45
7. Asemakaavan seurantalomake 47
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 49
9. Muu suunnitelma-aineisto 57

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1: Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019
Liite 2: Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia
Liite 3: Vesihuollon esisuunnitelma
Liite 4: Sähköverkkojen luonnos
Liite 5: Putkijätejärjestelmän luonnos
Liite 6: Kaukolämpöverkon luonnos
Liite 7: Meluselvityskartta
Liite 8: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23141, “Bosco”
Liite 9: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”
Liite 10: Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma, kortteli 23141, "Bosco", 13.5.2019 (TIENO arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Sisco Oy, Maija Paju, taitelija Renata Jakowleff 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma ja vihertehokkuuden laskelma, kortteli 23142, "Kolmen kerroksen väkeä", 28.5.2019 (OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company, Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakodit, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23141, (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23142, (Sitowise Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, kortteli 23141, vihertehokkuuslaskelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma, kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja (Vantaan kaupunki, 2018)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, KEKO-laskennan tuloskortti, kortteli 23142 (2019)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) sekä Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017)
- Lahokaviosammalen luontokartoitus (Olli Manninen, 21.1.2019)
- Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos (Vantaan kaupunki, 2018)
- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)
- Rautatieliikenteen tärinävaikutusten tarkastelu Kivistöntähden asemakaava-alueellla (WSP Finland Oy 23.11.2018)

1. TIIVISTELMÄ

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Taustalla on kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston päätös (13.12.2017) lisätä kaupunkien puurakentamista. Sen seurauksena Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018), jolla haettiin kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueen korttelipihat, katuvihreä ja viherkatot tukevat Kivistön keskustan viherrakenteen toimintaa. Viherrakenteen puistoverkoston lähin osuus kulkee kaava-alueen itäpuolella Puuhelmenpuistossa, jossa pyritään säilyttämään osittain jopa luonnontilaisen kaltaista metsää. Asuinkortteleiden viherelementit parantavat alueen eliöstön selviytymismahdollisuuksia kaupungissa, mikä palvelee niin luonnon kuin virkistyksenkin tarkoituksia.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta. Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Lisäksi kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

Julkisivu kaakkoon kohteessa 1 "Bosco" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy vasemmalla Timanttikuja ja oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.

Julkisivu kaakkoon 1:500

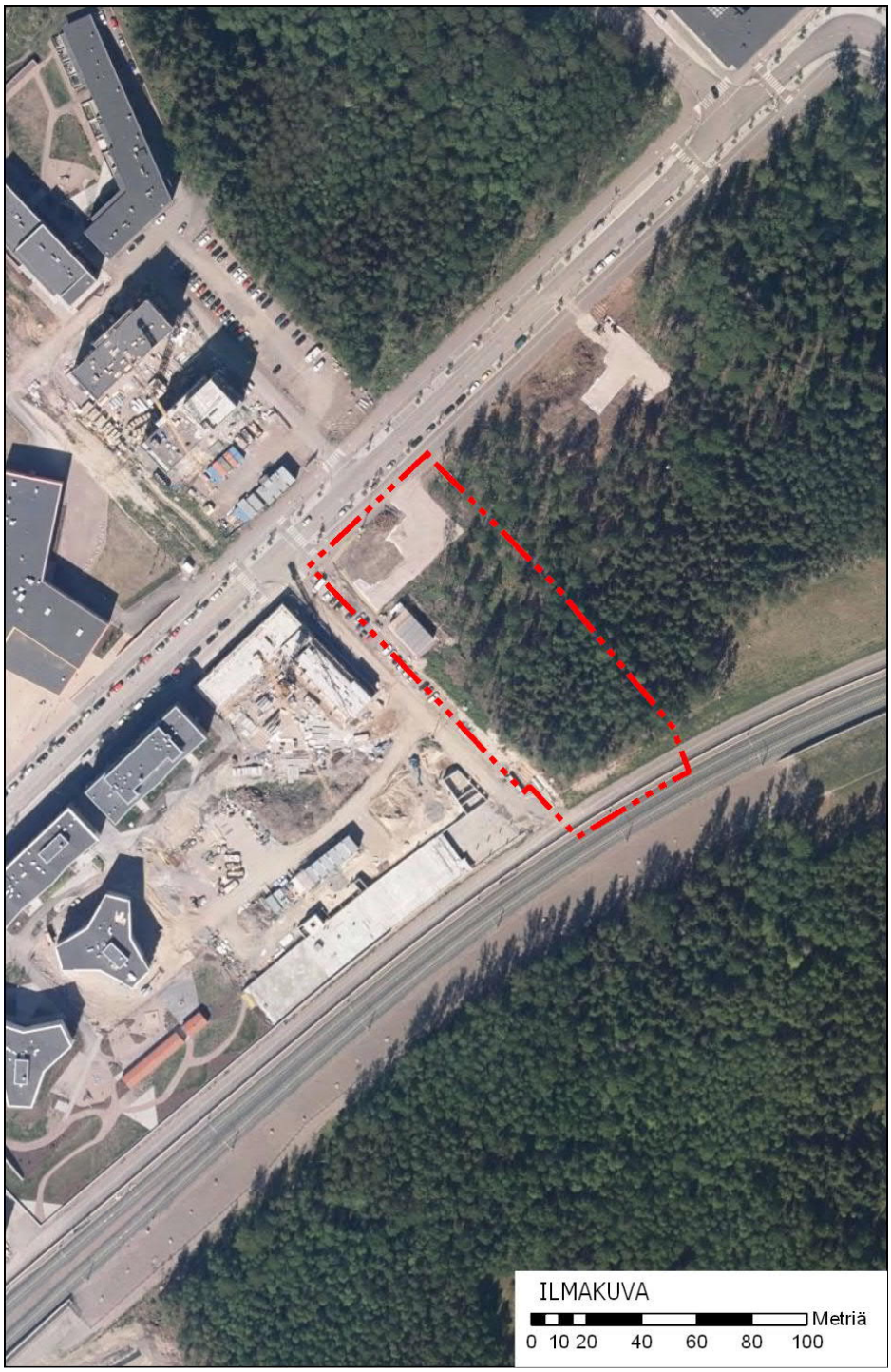
Julkisivu kaakkoon kohteessa 2 "Kolmen kerroksen väkeä" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kivistön rakentuvalla keskusta-alueella Kehäradan varressa. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Pohjoisosassa on väliaikaista pysäköintiä ja työmaakontti-aluetta. Alueen eteläosassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.



Ilmakuvassa näkyy kaava-alueen sijainti punaisella pistekatkoviivalla

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pääosin laaksoalueella, jonka etelä- ja länsipuolella sijaitsee laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne. Selänteen itäkoilliseen laskeva rinne rajaa suunnittelualuetta siten, että osa suunnittelualueesta sijoittuu rinteelle. Alueen maisemakuva on sulkeutunut ja metsäinen.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on toistaiseksi lähes rakentamattoman, mutta muilta osin viereisessä Puu-Kivistön asemakaavassa kaavoitetun sekametsän länsiosa. Metsäalueella on liito-oravahavaintoja, minkä takia suunnittelualueen itäpuolelle on asemakaavoitettu Puuhelmenpuisto, metsäkaistale, joka toimii liito-oravayhteytenä Kehäradalle ja jatkuu Kehäradan eteläpuolella tulevissa asemakaavoissa.

Suunnittelualueella on jonkin verran lahopuuta ja alueelta on tehty yksi lahokaviosammalhavainto (Manninen 2018). Lahokaviosammalen siirtämiseksi haettiin Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa yhdyskuntarakenteellisista syistä. ELY-keskuksen antama päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin luonnontilaista metsää ympäröiviä katuja ja alueen pohjoisosassa sijaitsevaa tilapäistä pysäköintialuetta lukuun ottamatta. Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Ennen junaradan rakentamista alueen halki virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maanpinta on kaava-alueella noin tasovälillä +43…+45.

Maaperäkartan mukaan Puu-Kivistön kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa: pohjois-/luoteisosa on savikkoa, etelä-/kaakkoisosa on hiekkaa ja näiden välissä on silttiä ja pieni alue moreenia. Alueen ympäristöstä on tehty pohjatutkimuksia, mutta vain yksi painokairaus osuu rajatun alueen sisäpuolelle. Tämän kairauksen mukaan päällimmäisenä maakerroksena ohuen pintamaan (humus/täyttö) alla on n. 0,5 m kerros silttiä, n. 3 m kerros hiekkaa ja hiekan alla kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon n. 4,5 m syvyydellä maanpinnasta, tasolle n. +40. Rajatun alueen ympäröivät pohjatutkimukset ovat hyvin samankaltaisia, korkotasoissa pientä vaihtelua.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Pohjavesi on havaittu yhdessä mittauspisteessä (kaava-alueen kaakkoisrajalla) korkeimmillaan noin tasolla +38,9, eli noin 4 – 6 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan pääsääntöisesti rakentaa maanvaraisina. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu noin 7500 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on noin 5000 (seuturuutu.hsy.fi, 21.1.2019 tilanne). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita. Vuosien 2014 – 2018 välisenä aikana Vantaan juna-asemien läheisyyteen on valmistunut 10 400 uutta asuntoa. Kolmasosa näistä asunnoista on valmistunut kilometrin säteellä Kivistön juna-asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 7 300 asuntoa.

Sosiaalinen ympäristö ja asuminen

Kivistön keskustaan on rakennettu vuosina 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa. Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uudessa asuntokannassa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asuntotarjontaa. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla Vantaa määrittelee nykyisin halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa. (Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, KV 18.6.2018)

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun *Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike* -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 -vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Yleisötilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asumisen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 500 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Elokuussa 2019 Aurinkokivessä sijaitseva alakoulu laajenee yhtenäiskouluksi. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä alueesta. Viereiselle Puu-Kivistön kaava-alueelle on mahdollistettu lähes 200 lapsen päiväkoti vastaamaan kasvavan asukasmäärän tarpeisiin.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun päässä. Kaikki keskustakorttelit liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina. Suunnittelualue muodostaa luontevan jatkeen Kivistön keskustakortteleille ja täydentää Puu-Kivistön kaava-alueen kaupunkirakennetta.

Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat suorat katulinjaukset sekä 5-7 kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Keskustan keskeinen kokoojakatu, Ruusukvartsinkatu, on mitoitukseltaan leveä. Jalankulkuun ja pyöräilyyn on varattu leveä katualue. Vaihtoehtoisia kulkureittejä ei juuri ole, mikä hivenen yksipuolistaa koettua kaupunkikuvaa. Myös kivijalkaliikkeiden määrä on vähäinen, mikä yksipuolistaa kaupunkikuvaa myös toiminnallisesti.

Virkistys

Kivistön keskusta rajoittuu laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metriä maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Kivistön alueelle laaditaan kaavarunkoa, johon liittyy urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Suunnittelualuetta lähellä sijaitsevat Kvartsijuonenpuisto ja liito-oravien ydinalue Lippupuisto sekä siihen liittyvät Lipunkantajankenttä, Lipunkantajanpuisto ja Lipunkantajanraitti. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä edustaa liikunnallista tekemistä. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön aseman kupeesta, Hämeenlinnanväylän länsipuolelta, avautuu yhteys Petikkoon.

Liikenne

Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa pyöräilyn laatukäytävä, Kvartsiraitti. Asemakaava laatimisen yhteydessä tutkittiin Kehäradan ylittävää kevyen liikenteen siltaa ja sen liittymistä erityisesti eteläisempään kortteliin. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti on muuttunut maksulliseksi alkuvuodesta 2018. Kivistön keskustassa on ollut automaattiautojen pilottihankkeita. Viimeisin on ollut kesällä 2018 liittyen alGO- hankkeeseen, joka on kotimaisen robottibussin kehitystyö.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Timanttikujalla (110 M 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (500 M + 500 M 2014 / 225 M 2014).

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotusaseman kautta. Myllymäen paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (200 PVC 2015 / paineviemäri 110 PVC 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (560 M 2014).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (400 B 2015 / 500 B 2015), Timanttikujan ja Ruusukvartsinkadun risteyksessä (315 M 2015), Ruusukvartsinkadulla (1000 B 2014) sekä Kvartsiraitilla (800 B 2013).

Nykytilanteessa kaava-alue on rakentamatonta aluetta, joten sadevedet valuvat kaava-alueen eteläosaan Kvartsiraitin varren painanteeseen. Painanteesta vedet ohjautuvat edelleen Kvartsiraitin alle rakennettuun hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Lapinkylässä Koivupäänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on Ruusukvartsinkadun katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue sijaitsee 50 – 55 desibelin lentomelualueella. Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne). Rautatiemelua on vähäinen määrä kaava-alueen eteläosassa, mutta kuitenkin päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB. HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

2.1.4 Maanomistus

Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Puu-Kivistön aloituskorttelit toteuttavat resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan

virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

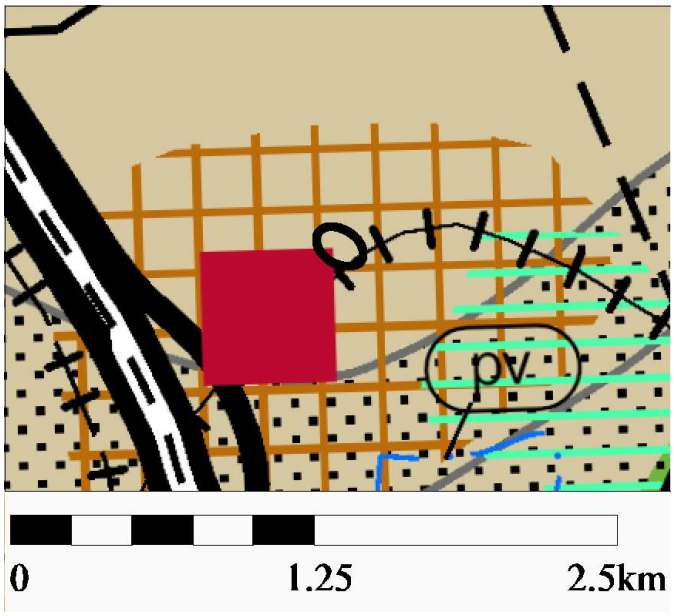
Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin monin tavoin:

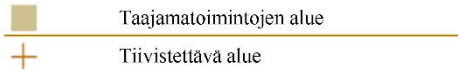
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.





Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla viivalla.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona 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 (tummanruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

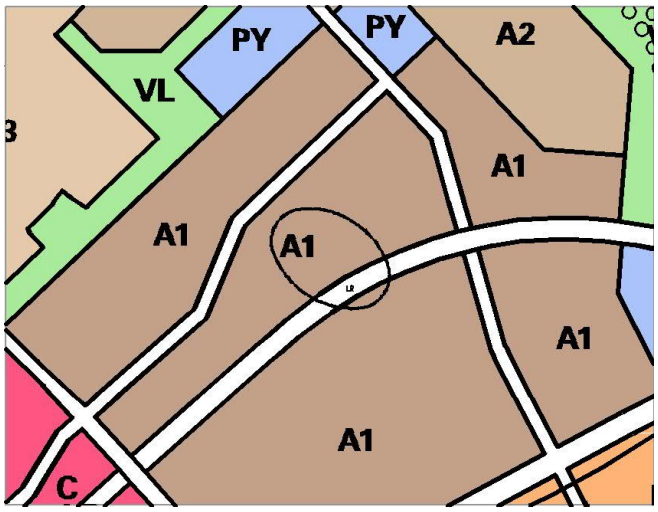
MASU 2050- ja HLJ2015-suunnitelmat korvaava MAL2019-suunnitelma on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

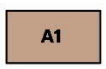
Ote MASU 2050 -suunnitelmasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaava

Suunnittelualue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), joka rajautuu Kehärataan etelässä. Kilpailualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.





Tehokas asuntoalue

Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla viivalla.

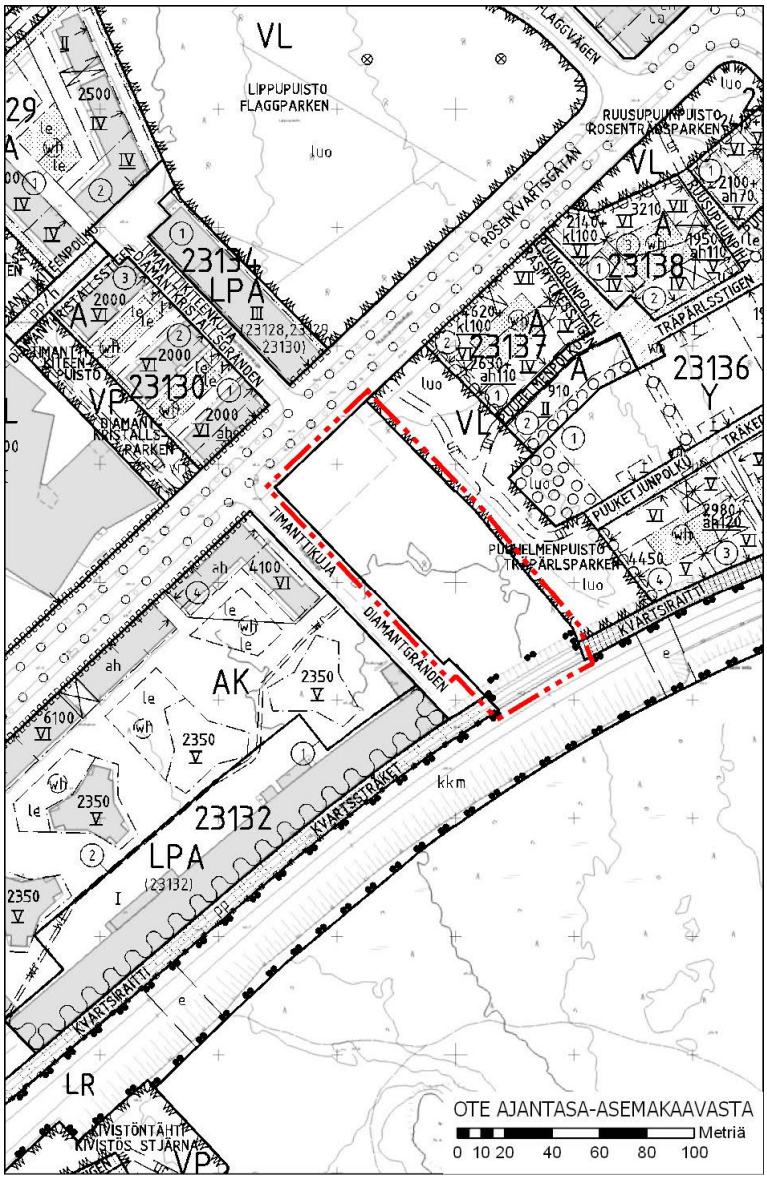
Vantaan yleiskaava 2020

Koko Vantaan kattava Vantaan yleiskaava 2020 on työn alla, ja Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat yleiskaavaluonnoksen (KH 28.1.2019) mukaiset. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaavaluonnoksessa Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat aluetta AC eli alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. AC-alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus osana keskustarakennetta. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta

ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa. Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on rautatiealueeksi sekä jalankululle ja pyöräilylle kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100). Lisäksi kaava-alueen länsireunassa, Timanttikujalla, on pieni alue Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) asemakaavassa katualueeksi kaavoitettua aluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Puurakentamisen erityiskohde ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Vantaan kaupunginhallitus on 5.2.2018 nimennyt Puu-Kivistön Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki järjesti kaikille toimijoille avoimen Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (päätös kaupunginhallitus 5.2.2018) 14.2. - 31.5.2018. Puu-Kivistön aloituskorttelit on eriytetty omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Kilpailulla etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tavoitteellinen asumisen kerrosala kilpailualueella oli yhteensä vähintään 15 000 k-m2, joka jakautui kahteen kilpailukohteeseen (kilpailukohde 1 korttelissa 23141 ja kilpailukohde 2 korttelissa 23142). Kilpailulla haettiin ehdotuksia, jotka edistävät puurakentamista sekä luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa. Ehdotuksilta edellytettiin myös monipuolisia asumisratkaisuja sekä yhteisöllisiä ja vehreitä pihoja ekologisuutta arvostaville asukkaille.

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä ja työryhmä, johon kuului Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia. Kilpailuehdotusten arviointi perustui kilpailuohjelmassa määriteltyihin arviointiperusteisiin. Kilpailukohteessa 1 valittiin ensimmäinen, toinen ja kolmas sija. Kilpailukohteessa 2 valittiin vain ensimmäinen sija. Kilpailuehdotusten arvioinnista laadittiin arviointipöytäkirja. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tuloksista päätettiin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 17.9.2018.

Kilpailukohteen 1 voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”, jonka ovat suunnitelleet yhteistyössä Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala.

Kilpailukohteen 2 voitti kilpailuehdotus ”Kolmen kerroksen väkeä”, jonka ovat suunnitelleet Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company ja VSU maisema-arkkitehdit Oy.

Kilpailun voittajaehdotukset ja yhteistyö kilpailun voittajien kanssa on toiminut lähtökohtana asemakaavaratkaisuille. Tontit lähtökohtaisesti myydään kilpailun voittajille suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa määrätyllä tavalla. Sekä asemakaavoituksessa että asemakaavan voimaan tulon jälkeisessä jatkosuunnittelussa noudetaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa. Lisätietoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailusta: www.vantaa.fi/puu-kivisto n_suunnittelukilpailu.

Kaikki luvussa 2.2 “Suunnittelutilanne” esitellyt tavoitteet ovat vaikuttaneet myös suunnittelukilpailun tavoitteiden asettamiseen.

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017)

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja

johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet sopimuskaudelle 2016 – 2019

Helsingin seudun kunnat ja valtio allekirjoittivat kesällä 2016 maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen vuosiksi 2016 – 2019. Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600

Asemakaava-alue sisältyy asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kivistön suuralueen visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017)

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko (käynnissä; luonnos kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018)

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön ratkaisuille. Kaavarungolla päivitetään Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600. Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineisto on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 20.8.2018. Kaavarunkoehdotusta valmistellaan parhaillaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Puu-Kivistön aloituskorttelien alue oli aiemmin osa Puu-Kivistön asemakaava-aluetta (nro 231900), joka on saatettu vireille 20.3.2015. Puu-Kivistön asemakaavan laatimisen aikana Puu-Kivistön aloituskorttelit päätettiin eriyttää omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää puurakentamista edistävä kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Puurakentamisen edistäminen tavoite pohjautuu kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston kokoukseen 13.12.2017, missä päätettiin lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on valittu Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää 29.1.2018 Kaupunginhallitukselle seuraavaa

a) nimetään Puu-Kivistö puurakentamisen erityiskohteeksi

b) järjestetään Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu ja oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään kilpailu

Kaupunginhallitus teki esityksen mukaisen päätöksen 5.2.2018.

Kaupunki etsi avoimella Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018) kahdelle asuinkorttelille toteuttajia. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018. Asemakaavan ja asemakaavamuutos kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 numerolla 232400. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.11.2018 ja mielipiteet siihen pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikka), Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 13.12.2018

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tukeutuu Ruusukvartsinkadulle, Timanttikujalle ja Lumikvartsinkadulle vuosina 2014 ja 2015 rakennettuun kunnallistekniikkaan. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

> Vastine: Asemakaava-alueen tukeutuminen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan on otettu huomioon. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Fingrid Oyj, maankäyttö ja ympäristö 13.12.2018

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

> Vastine: Ei vastattavaa.

Finavia Oyj, tekniikka ja ympäristö 13.12.2018

Finavia Oyj toteaa, että kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhokäyrä) Lden 50-55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Finavia katsoo, että riittävien ääneneristävyysvaatimusten asettaminen on erityisen tärkeää puurakenteisten asuintalojen toteuttamisessa. Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista seurataan huolellisesti ja eristyksen toimivuus todennetaan valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Lisäksi Finavia katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa ja -markkinoinnin tulisi sisältää elementtejä, joiden johdattelemina alueen tulevat uudet asukkaat hahmottaisivat, että alueella havaittavat lentokoneet ovat osa alueen kokonaisuutta.

> Vastine: Kaava-määräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.12.2018

Sähköverkko. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. 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 (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä 10.12.2018

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Puu-Kivistön aloituskortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vastattavaa.

Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2018

Vantaan kaupunginmuseo on todennut 12.10.2018 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksesta aloituskokouksen yhteydessä, että suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: Suunnitelmassa ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Museovirasto 19.11.2018

Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Vastine: Ei vastattavaa.

Yleisötilaisuudet

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaavan lähtökohtia ja voittaneita kilpailuehdotuksia esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 14.11.2018. Tilaisuudessa oli yhteensä 51 osallistujaa. Lisäksi ennen tilaisuutta järjestettiin kaavakävely suunnittelualueelle.

Asemakaavan suunnitteluaineistot olivat esillä ja suunnittelijat olivat tavattavissa myös yleisötilaisuudessa 6.3.2019. Tilaisuudessa oli yhteensä 21 osallistujaa.

Asemakaavaehdotusta esiteltiin ja suunnittelijat olivat tavattavissa yleisötilaisuudessa 18.6.2019 sekä Kivistön kyläjuhlissa 7.9.2019.

Viranomaisyhteistyö

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä (*buxbaumia viridis*). Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018 ja lopullinen selvitys valmistui 21.1.2019. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella sijaitsee yksi lahokaviosammalen kasvupaikka.

Mannisen selvityksessä lahokaviosammalia löydettiin myös muilta Kivistön keskustan vireillä olevilta asemakaavahankealueilta, joten kaupunki päätti jo alustavat tulokset saatuaan järjestää aiheeseen liittyen viranomaisneuvottelun yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. 11.12.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee ELY-keskukselta lupaa esiintymien siirtämiseksi soveltuville metsäalueille.

Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-

nimiselle lähivirkistysalueelle. Poikkeamisen perusteena olivat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat. Siirtopaikkana toimiva 2,4 hehtaarin laajuinen Lippupuiston alue on kokonaisuudessaan soveltuvaa ympäristöä lahokaviosammalelle, ja sen itäreunalta on löydetty yhteensä kolme lahokaviosammalen kasvupaikkaa.

Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Siirtoon liittyvät ehdot on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa *5 Asemakaavan toteutus*. ELY-keskuksen päätös on tämän selostuksen liitteenä (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 17.6.2019 päätti asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 26.6. – 26.8.2019 ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 26.8.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja niitä saatiin 26.8.2019 mennessä 6 kpl: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus ja HSL. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys jätti asemakaavaehdotuksesta muistutuksen.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Alle on koostettu lyhennelmät saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin annetuista vastineista sekä mahdollisista niiden pohjalta tehdyistä muutoksista ehdotukseen. Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin on esitetty kokonaisuudessaan erillisissä liitteissä.

Lausunto NRO 1 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 1.7.2019

Osoitteiden selkeys ja loogisuus tulee huomioida. Pelastusteiden rakentamisen toteutettavuus tulee varmistaa. Paloturvallisuuden asettamat vaatimukset tulee huomioida asuinrakennusten sijoittelussa. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto.

> Vastine: Asemakaavaratkaisun suunnittelun yhteydessä on huomioitu pelastusteiden mahdollistaminen ja selkeän nimistön antaminen kaava-alueelle. Tarkempi suunnittelu tehdään osana korttelialueen jatkosuunnittelua. Kaavaratkaisussa on osoitettu pelastusreitti Timanttipolulle. Timanttipolku on merkitty kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Huoltoajon salliminen mahdollistaa myös pelastustien osoittamisen Timanttipolulle; katualuetta pidetään avoimena ja aurattuna talvisin. Kortteleiden suunnittelussa on huomioitu paloturvallisuus sekä palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.* Tarkempi paloturvallisuuden suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa. Sammutusvesiverkoston suunnittelu on osa kaava-alueen jatkosuunnittelua.

Lausunto NRO 2 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 4.7.2019

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Jätehuollon suunnittelussa tulee huomioida kierrätyshuoneiden toimivuus ja niille asetut vaatimukset.

> Vastine: Asemakaavamääräyksiin on kirjattu määräys jätehuoneiden sijoittamisesta alueelle ja määrätty, että kierrätyshuoneen tulee olla helposti huollettavissa. Tarkempi jätehuoneiden suunnittelutyö tehdään osana korttelialueen jatkosuunnittelua.

Lausunto NRO 3 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.8.2019

Alueella sijaitsevat sähkö- ja kaukolämpökaapelit on huomioitava.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista.

Lausunto NRO 4 Finavia Oyj 19.8.2019

Esitetyt melulta suojaavat asemakaavamääräykset ovat kohteeseen soveltuvia. Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista seurataan ja todennetaan siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Vastine: Kohteiden äänieristävyyden toteuttamisen seuraamista ja toimivuuden todentamista ohjataan asemakaavan selostuksessa kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Selostukseen kohtaan 5. Asemakaavan toteutus on lisätty lause: Kohteiden äänieristävyyden toteuttamista tulee seurata huolellisesti ja eristyksen toimivuus tulee todentaa valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Lausunto NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus 26.8.2019

Rakennusten äänieristävyyden määräyksiä tulee täsmentää. Selostuksessa tulee kuvata tarkemmin, miten radan aiheuttama tärinä ja runkomelu on huomioitu. Kaupungin tulee huomioida, että lahokaviosammaleen siirtopäätöksestä on valitettu. Siirtopäätös ei ole lainvoimainen.

Vastine:

Melun heijastusvaikutukset
Asemakaavamääräyksiin on kirjattu melun heijastusvaikutuksista seuraavaa: *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.* Määräystä on täsmennetty lisäämällä määräyksiin lause: *Heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.*

Ulko-oleskelualueiden melunsuojaus
Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on ollut Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnitteluja tontinluovutuskilpailun voittaneet ehdotukset. Korttelin 23141 voittanut ehdotus oli Bosco, joka perustui veistosmaisiin rakennusmassoihin. Tämän vuoksi suunnittelussa on haluttu pitäytyä ehdotuksen kaltaisessa massoittelussa. Meluselvityksen (*Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 2019*) mukaan suunnitelluilla piha-alueilla Valtioneuvoston päätöksessä nro 993/1992 esitytmelutason ohjearvot täyttyvät, joten piha-alueiden meluntorjunta on toteutettu kaavaratkaisussa riittävällä tasolla. meluselvityksessä todetaan, että mikäli rakennusmassoittelu, meluesteiden tai oleskelualueiden sijoittelu muuttuu, tilanne täytyy tarkistuttaa akustiikkasuunnittelijalla. Jotta tällaisessa tilanteessa varmistetaan ohjearvojen täyttyminen ulkoalueiden oleskelualueilla, lisätään kaavamääräyksiin määräys: *Ulkoalueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).*

Parvekkeiden meluntorjunta
Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy yöajan melutasojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso on Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 54 dB eli 9 dB yli ohjearvon. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei kuitenkaan ole enää pakko suojata melulta, minkä

vuoksi asemakaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä
Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaava-alueen kohdalla Kehäradan kaavassa olevaan tärinänvaimennusvaatimuksena ratarakenteeseen on asennettu muutaman senttimetrin paksuinen sepelinalusmatto yleiset vaatimukset täyttävänä ratkaisuperiaatteena.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueen viereiselle Kivistöntähden asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu Rautatieliikenteen tärinävaikutusten tarkastelu (WSP Finland Oy 23.11.2018). Tarkastelua on käytetty hyödyksi arvioidessa Puu-Kivistön aloituskortteleiden alueelle aiheutuvaa raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua. Tarkastelun tuloksia on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.5.1 Melu. Lisäksi kaavamääräyksiin lisätään määräys: *Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*

Lahokaviosammaleen siirto
Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta on löydetty yksi (1) lahokaviosammalkasvupaikka (*Buxbaumia viridis*). ELY-keskus on myöntänyt luvan lahokaviosammalkasvupaikan siirrolle (Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019, Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan selostuksen liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus on lähettänyt Vantaan kaupungille selityspyynnön valitukseen liittyen ja Vantaan kaupunki on vastannut selityspyyntöön 16.8.2019. Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen lahokaviosammalesiintymän säilymisen riskit, lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla, lahokaviosammalen siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen siirtäminen ei ole mahdollista, tutkitaan alueen maankäyttöä uudelleen huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen. Mikäli valitus hylätään ja Uudenmaan ELY-keskuksen päätös jää voimaan, voidaan kaava-alueen maankäyttö toteuttaa asemakaavan mukaisesti.

Lausunto NRO 6 HSL

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei vastattavaa

Muistutus NRO 1 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys 24.8.2019

Alueen metsäisiä luontoarvoja ei ole asiallisesti selvitetty. Alueen kaavoitusta ei tulisi edistää, ennen kuin lahokaviosammaleen siirron poikkeusluvasta tehty valitus on ratkaistu oikeusasteissa.

Vastine: Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta on löydetty yksi (1) lahokaviosammalen kasvupaikka (*Buxbaumia viridis*). ELY-keskus on myöntänyt luvan lahokaviosammalen kasvupaikan siirrolle (Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019, Puu-Kivistön aloituskortteleiden

asemakaavan selostuksen liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus on lähettänyt Vantaan kaupungille selityspyynnön valitukseen liittyen ja Vantaan kaupunki on vastannut selityspyyntöön 16.8.2019. Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen esiintymän säilymisen riskit, lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla, lahokaviosammalen siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen kasvupaikkaa ei voida siirtää, tutkitaan alueen maankäyttöä uudelleen huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen. Mikäli valitus hylätään ja Uudenmaan ELY-keskuksen päätös jää voimaan, voidaan kaava-alueen maankäyttö toteuttaa asemakaavan mukaisesti.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta. Muutokset on kirjattu edelliseen kappaleeseen kunkin lausunnon ja muistutuksen vastineeseen. Lisäksi kaavakarttaan on tehty muita teknisiä korjauksia. Tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan ehdotuksen määräyksiä täydentäviä ja tarkentavia muutoksia sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavaratkaisua. Lisäksi selostusta on täydennetty nähtävillä olon jälkeisen vuorovaikutuksen ja osallistumisen sekä tarkistettujen merkintöjen ja määräysten osalta.

Lista oleellisimmista korjauksista ja tarkastuksista asemakaava-aineistoon:

- Asemakaavan nähtävilläolon jälkeen on todettu, että kilpailukohteen 1 (korttelin 2314) voittaneen kilpailijaryhmän rakennuttajalla ei ole edellytyksiä rakentaa korttelia. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaratkaisua on muutettu siten, että kortteli on mahdollista rakentaa toisen rakennuttajan toimesta. Korttelin 23141 karttamerkintöjä rakennusten korkeuden osalta on tarkennettu siten, että korkeimpien kerroslukujen alleviivaus on poistettu. (Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.) Tällöin kaavaratkaisuun jää väljyyttä toteuttaa se myös toisen rakennuttajan toimesta.
- Lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Selostuksen liitteeksi 10 on lisätty liite Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019
- Radan aiheuttama runkomelu ja tärinä on kuvattu tarkemmin selostuksessa kohdassa *4.5.1 Melu.* Kaavamääräyksiin lisättiin määräys: *Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*
- Ääneneristävyyden kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: *Melun heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille ja ulko-alueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).*
- Kaavakarttaan lisättiin ajoliittymäkielto Ruusukvartsinkadun puoleiseen osaan korttelia 23141.
- Kaavakarttaan lisättiin nuoli osoittamaan rakennusalan sivua, joka on rakennettava tontin rajaan kiinni.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat keskustakorttelit Kivistön keskustaan. Asemakaavalla mahdollistetaan innovatiivisten ja resurssiviisaiden kortteleiden toteuttaminen Kivistön aseman ja tulevan Lapinkylän aseman läheisyyteen.

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa tehokkaalle asumiselle osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleja, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskustaan. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on puurakentaminen. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös rautatiealueen kaventamista suunnittelualueen kohdalla niin, että rautatiealuemerkintä kattaa radan toiminnallisuuden edellyttämän alueen ja kaupungin jo toteuttama katualue Kvartsiraitti merkitään katualueeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtina ovat olleet Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia, MAL-tavoitteet, resurssiviisauden tiekartta, maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. Niiden keskeiset tätä kaava koskevat tavoitteet on esitelty tarkemmin selostuksen kohdassa 2.2.1.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön lähtökohtana toimivat Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet kilpailuehdotukset sekä yhteistyö voittajien kanssa. Asemakaavoituksessa noudatettiin Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa.

Asemakaavasuunnittelun aikana tehtiin tiivistä yhteistyötä kilpailuvoittajien kanssa. Kilpailuvoittajien laatimat ja kaavatyön pohjana toimineet viitesuunnitelmat muuttuivat prosessin aikana jonkin verran, kun käytännön ratkaisut tarkentuivat. Tavoitteena oli toisaalta mahdollistaa ja toisaalta varmistaa kilpailun voittajaehdotusten mukainen rakentaminen.

Molempien korttelien suhteen tarkistettiin rakennusten etäisyyttä kaava-alueen rajoista sekä Timanttipolun kautta kulkevasta infrastruktuurista. Samalla varmistettiin toimivat pelastusratkaisut, jotka osaltaan muovasivat kulkuväylien ja rakennusten tarkempaa mitoitusta.

Kortteli 23141 ”Bosco”

Kilpailukohteen 1 (myöhemmin kortteli 23141) voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”. Voittajaehdotus on moni-ilmeinen kaupunkikortteli, joka perustuu rohkeaan ja veistokselliseen arkkitehtuuriin ja monipuoliseen ja inspiroivaan puun käyttöön. Ehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota korttelin liikkumisympäristöön, valaistusolosuhteisiin sekä vehreään ja yhteisöllisyyttä edistävään korttelipihaan.

Kaavan laatimisen aikana korttelissa 23141 rakennuksia siirrettiin puistoalueesta ja Timanttipolulta, mikä vaikutti pihan ja rakennusalojen tiivistämiseen. Sen seurauksena rakennuksia korotettiin kerroksella, jotta päästäisiin lähemmäs kilpailuohjelman mukaista kerrosneliötavoitetta. Kerroskorotus tutkittiin massamallissa ja todettiin, että kattojen viistettyjen muotojen myötä

vaikutelma ei ole liian massiivinen. Viereisten kortteleiden rakennukset ovat myös korkeita, joten korotus oli kaupunkikuvallisesti järkevä.

Visualisointi kohteen 1 kilpailuvoittajasta ”Bosco” osana kilpailuaineistoa (2018)

Visualisointi korttelista 23141 osana lopullisia viitesuunnitelmia (13.5.2019).

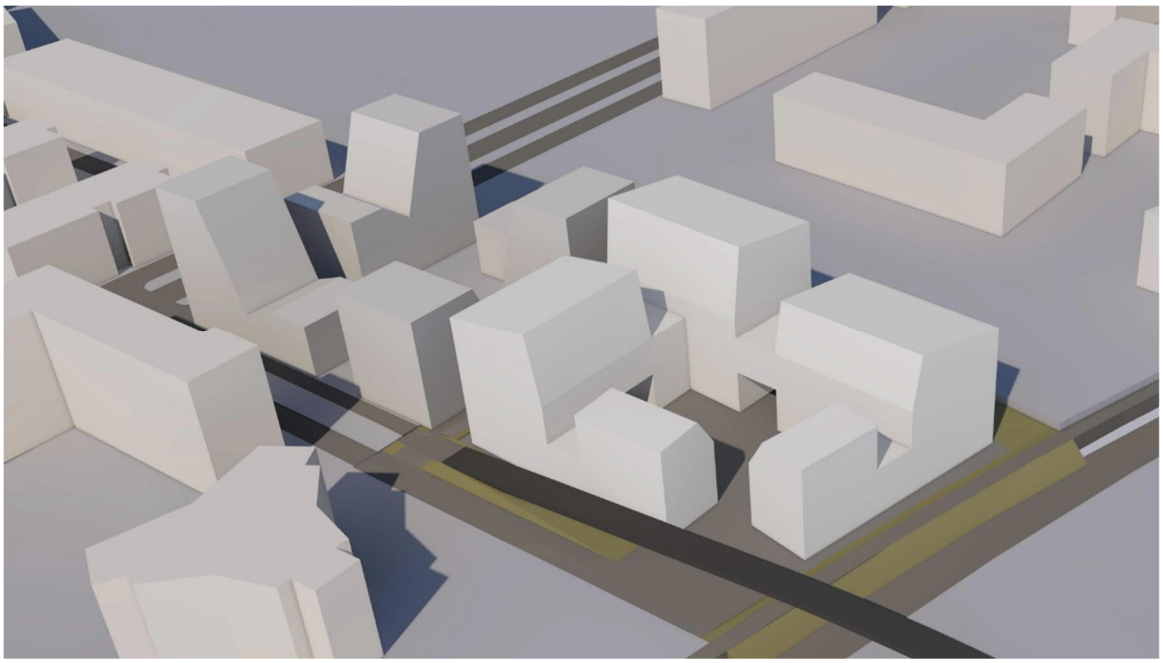
Kortteli 23142 ”Kolmen kerroksen väkeä”

Kilpailukohteen 2 (myöhemmin kortteli 23142) voitti kilpailuehdotus nimeltä “Kolmen kerroksen väkeä”. Kilpailuehdotus on arkkitehtuuriltaan raikas, tyylikäs ja moderni korttelikokonaisuus, joka edustaa kepeää pohjoismaista arkkitehtuuria. Puu on keskeisessä roolissa edistäen sekä modernia että perinteistä puunkäyttöä. Tiivis, mutta osin avoin korttelirakenne sekä vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot luovat kiinnostavan ja monimuotoisen kaupunkikorttelin sekä ison ja valoisan piha-alueen. Kilpailuehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota monipuolisiin

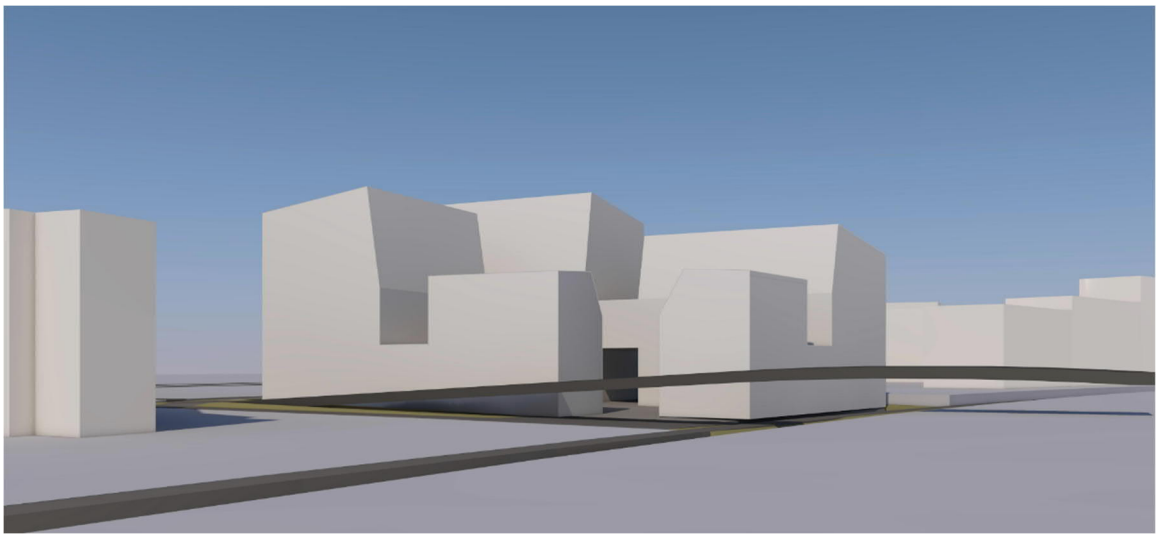
asumisratkaisuihin. Kilpailuehdotuksessa oli mukana myös ehdotelma Kehäradan ylittävän kevyen liikenteen sillan S-kirjaimen muotoisesta ratkaisusta.

Korttelin 23142 kevyen liikenteen silta on kaavatyön yhteydessä linjattu S-muotoisen sillan sijaan suorana siltana Timanttikujalta kehäradan yli sen eteläpuolelle. Timanttikujan puoleisten rakennusten kivijalkakerrosta vasten rakennettava silta aiheutti toimintojen uudelleen sijoittelua korttelissa. Kilpailuehdotuksessa pelastustiet oli suunniteltu puiston puolelle, mutta liito-oravien yhteysväylänä toimivaan puistoon ei ole mahdollista toteuttaa pelastusreittiä, joten kaavan laatimisen aikana korttelin pelastusratkaisu mietittiin uudelleen.

Visualisointi kohteen 2 kilpailuvoittajasta "Kolmen kerroksen väkeä" osana kilpailuaineistoa (2018)



Massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).



Kevyen liikenteen sillan näyttävä massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue asuinkäyttöön. Kaava-alue jakautuu kahteen asumisen korttelialueeseen. Korttelialueiden välistä, Timanttikujalta viereiseen Puuhelmenpuistoon, kulkee kevyen liikenteen väylä Timanttipolku. Kaava-alueen etelälaidassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.

4.1.1 Mitoitus

Asuintalojen korttelialue, A

- Pinta-ala 0,64 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 13 570 k-m^2
- Tehokkuusluku (e) 2,13
- Autopaikkamitoitus asuminen 1 ap / 130 k-m^2, palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m^2
- Pyöräpaikkamitoitus 1 pp / asuinhuone, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m^2
- Asuntojen arvioitu lukumäärä 200

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan laatimisen lähtökohtana on ollut Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailun erityisenä tavoitteena oli puurakentamisen edistäminen Vantaalla. Puu-Kivistö on Vantaan puurakentamisen erityiskohde, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puurakentamisen edistämisen lisäksi kortteleiden suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu ehdottomia sisältövaatimuksia sekä muita tavoitteita. Ehdottomat sisältövaatimukset koskivat puurakentamista, rakennusoikeuden määrää, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, huoneistotyyppijakaumaa, autopaikkojen ja pyöräpysäköintiä, väestönsuojatiloja, kevyen liikenteen sillan suunnittelua ja kilpailijaryhmän kokoonpanoa. Kilpailuehdotusten oli täytettävä kilpailuohjelmassa esitetyt ehdottomat vaatimukset. Ne ovat olleet myös asemakaavan laatimisen lähtökohtana, tosin tarkemman suunnittelun myötä rakennusoikeuden määrää on hiukan laskettu asemakaavaehdotukseen. Lisäksi asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoihin sekä huoneistotyyppijakaumiin liittyen ei asemakaavaehdotukseen kirjattu määräyksiä, vaan ne kirjataan myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin.

4.2.1 Kilpailuohjelman tavoitteet suunnittelulle ja toteutukselle

Ehdottomien sisältövaatimuksien lisäksi Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa esitettiin laadullisia tavoitteita kilpailuehdotuksille. Nämä tavoitteet olivat myös osa ehdotusten arviointiperusteita. Kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet olivat:

- Puurakentamisen edistäminen
- Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit
- Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut
- Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

- Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Seuraavien alaotsikoiden alla on arvioitu kaavaehdotuksen ratkaisuja suhteessa kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin.

Puurakentamisen edistäminen

Kilpailualue on osa Puu-Kivistön aluetta, joka on Vantaan kaupungin puurakentamisen edistämisen erityiskohde. Näin ollen puurakentamisen edistäminen on yksi keskeisimmistä kilpailualueen tavoitteista. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Lisäksi julkisivujen on oltava pääosin puuta. Lisäksi edellytetään, että pihan rakenteissa ja kalusteissa käytetään pääasiallisena materiaalina puuta.

Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli suosia kaupunkikortteliratkaisua, jossa talot rajaavat katuja luoden rajat julkiselle ja yksityiselle tilalle sekä mahdollistaen koko korttelin yhteisen sisäpihan. Lisäksi kortteleiden tavoiteltiin olevan tiiviitä ja tilahierarkialtaan vaihtelevia, muodostuen useista erilaisista rakennuksista. Kortteleissa ratkaistaan nämä tavoitteet hyvin erilaisilla ratkaisuilla. Korttelin 23142 ratkaisu perustuu umpikorttelimaiseen ratkaisuun. Korttelin 23141 ratkaisu taas perustuu neljään erilliseen, tontin reunoille sijoitettuun rakennukseen, joiden keskelle muodostuu suhteellisen suojainen sisäpiha.

Korttelien elävyyttä tukee myös tavoite tehdä julkisivuista aktiivisia ja mielenkiintoisia. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleiden maantasokerrokset ovat luonteeltaan avoimia ja toiminnoiltaan aktiivisia ja että kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuin- ja liikehuoneistoja sekä yhteistiloja. Julkisivuihin liittyen asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerrosten erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla, julkisivuaiheilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita. Lisäksi rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.

Kilpailuohjelmassa on tavoiteltu myös kattomaailman elävöittämistä esim. kattoterassein ja/tai viherkatoin. Tämä on asemakaavamääräyksiin kirjattu korttelikohtaisesti niin, että korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut

Kilpailuohjelman ehdottomissa vaatimuksissa käsiteltiin asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja sekä huoneistotyyppijakaumia. Näihin liittyviä velvoitteita kirjataan kilpailuohjelmaa mukaillen myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin. Ehdottomien vaatimusten lisäksi monipuolisia asumisratkaisuja on haettu mm. edellyttämällä asemakaavamääräyksissä, että ainakin maantasokerros ja ylin kerros ovat vapaalta huonekorkeudeltaan korkeampia kuin rakentamismääräyskokoelma edellyttää. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään kortteleihin yhteistiloja, kuten saunaa ja pesulaa. Molemmissa kortteleissa on myös määrätty yhteiskäyttöön tulevasta oleskelutilasta, merkitsemällä kyseisen tilan rakennusoikeus erikseen asemakaavakartalle. Lisäksi maantasokerroksen huoneistoihin edellytetään toteutettavan huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli yhteisölliset ja vehreät korttelipihat ja kiinnostava liikkumisympäristö. Molemmissa kortteleissa on yhteispihat ja lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Korttelien vehreyden määrää arvioidaan myös vihertehokkuuslaskelmilla. Asemakaavamääräyksissä korttelien vihertehokkuuden tavoitearvoksi on määritelty vähintään 0,8. Alustavat pihasuunnitelmat sekä vihertehokkuuslaskelmat kortteleittain ovat tämän selostuksen liitteinä.

Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Kilpailuohjelmassa on todettu, että tavoitteena on, että taide on osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Kilpailuvaiheessa on jo määritelty taiteen teemat ja sijainnit korttelissa. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on asuintalojen korttelialuetta. Muutoin alue on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuintalojen korttelialue

Asuintalojen korttelialueelle mahdollistetaan urbaanit ja monimuotoiset puurakenteiset korttelit. Rakennusten korkeudet vaihtelevat saman korttelin sisällä merkittävästi. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat, joiden ilmeeseen vaikuttaa hulevesien imeyttäminen. Korttelit sijaitsevat pääosin asemakaavoittamattomalla alueella, mutta pieni osa Timanttikujan katualueesta muuttuu asuintalojen korttelialueeksi eteläisemmässä korttelissa. Kortteleiden kaavaratkaisut on laadittu kilpailuehdotusten pohjalta.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kortteleiden väliin jäävä Timanttipolku toimii kevyen liikenteen yhteytenä kaava-alueelta itään Puuhelmenpuistoon ja edelleen Puu-Kivistön korttelialueen läpi. Timanttipolun katutila on suhteellisen kapea, mutta sinne mahtuvat silti pelastuksen ja huollon vaatimat toiminnot sekä maanalainen infra ja sen edellyttämät varaukset. Kaava mahdollistaa asuntojen ja parvekkeiden avautumisen Timanttikujalle, mikä vaikuttaa katutilan luonteeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön uuden keskustan itäosaan Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliin. Kivistön kaupunginosassa asuu tällä hetkellä noin 7600 asukasta (HSY / tilanne 15.4.2019), josta noin 3 500 asukasta asuu Kivistön uuden keskustan alueella. Asemakaavaratkaisu vahvistaa Kivistön uutta keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 200 uutta asuntoa.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen ulkopuolella Ruusukvartsinkadulla ja Lipputiellä. Alue sijaitsee myös noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää

Rakeisuuskartassa on esitetty mustalla olemassa olevat rakennukset ja punaisella kaava-alueen rakennukset. Harmaalla lähivuosina rakentuvat lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Ruusukvartsinkadun kaupunkimaista ilmettä ja jatkaa Kivistön keskustan tiivistä rakennetta Kehäradan pohjoispuolella. Kaava-alue jatkaa Puu-Kivistön korttelien rakeisuudeltaan pienimittakaavaisempaa ja intiimimpää rakennetta verrattuna aiemmin rakennettuihin kortteleihin ja on massoittelultaan kaupunkimaisen tiivistä. Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden muodostama alue tulee arkkitehtonisesti erottumaan ainutlaatuisena muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista. Puurakentamisen erityiskohteena alueella rakennusten puurakenteisuuden lisäksi julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta. Puu-Kivistön aloituskortteleiden arkkitehtuuri on monimuotoista ja se muodostaa katujen varsille elävän kivijalkakerroksen.

Visualisointi korttelin 23141 "Bosco" lopullisesta viitesuunnitelmasta Ruusukvartsinkadulta katsottuna

Asuminen

Kaava-alueelle mahdollistetaan kaksi monimuotoista asumisen puukorttelia. Asuntojen määrä ja jakauma tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaikki asuinkorttelit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja kaupunki ohjaa korttelien asuntojakaumaa sopimuksilla. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kuva korttelin 23142 "Kolmen kerroksen väkeä" kilpailuaineistosta

Palvelut ja työpaikat

Korttelin 23141 tontille 1 on osoitettu liiketilaa varten rakennusoikeutta 60 k-m^2. Kortteleihin ei ole tulossa muita palveluita.

Kaava-alue sijaitsee vain reilun puolen kilometrin päässä Kivistön asemalta ja tulevasta kaupunkikeskuksesta. Ruusukvartsinkadun varressa alle 200 metrin päässä sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus ja alle 300 metrin päässä päivittäistavarakauppa. Lähivirkistyspaikat kuten Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen sijaitsevat noin 400 metrin päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ympäröi kaava-aluetta, mikä on kaavatalouden kannalta keskeistä. Uudet korttelit täydentävät aiempien suunnitelmien mukaista Kivistön keskustaa ja vahvistavat sen kehitystä.

Kaavan toteuttamisen kustannukset ovat tavanomaisia. Kaupunki saa tuloja maan myynnistä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen samassa korttelissa. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja erityisesti asukkaille, jotka arvostavat autotonta ympäristöä. Lähellä sijaitsevat koulut ja päiväkodit houkuttelevat myös lapsiperheitä.

Kaava-alueella on edellytetty molemmissa kortteleissa yhteisiä oleskelutiloja. Yhteissaunoista on edellytetty yhteyttä kattoterassille tai pihalle. Rakennusten terassit ja viherkatot tarjoavat yhteisöllisiä oleskelumahdollisuuksia. Pihoille ja kattoterasseille mahtuu hyvin esimerkiksi viljelylaatikoita.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle metsäiselle alueelle, jota alueen asukkaat käyttävät jonkin verran virkistykseen. Kaavan myötä metsäisen alueen pinta-ala pienenee, mutta Kivistön uuden keskustan alueella kokonaisuudessaan on huolehdittu virkistyksen reitistöistä. Kaava-alueen läheiset lähivirkistysalueet ovat osa liito-oravien elinympäristöverkostoa ja ne liittyvät saumattomasti muihin lähialueen puistoihin ja lähivirkistysalueisiin sekä tukevat myös alueen asukkaiden mahdollisuuksia liikkua viheralueita pitkin keskusta-alueelta edelleen laajemmille virkistysalueille.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, noin 500 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta sekä noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Lähimmät paikallisbussiliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin päässä kaava-alueesta Ruusukvartsinkadun varrella. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Ruusukvartsinkadulla ja Lumikvartsinkadulla. Kivistön keskustan palvelut ovat vielä puutteelliset, joten monille auton käyttö arkiliikkumiseen on edelleen välttämätöntä. Palvelutason parannuttua suunniteltuun tasoon, on alueella tavoitteena mahdollistaa autoton arki.

Kaava-alueen mitoitus perustuu Kivistön keskusta-alueen kattavaan Kivistön keskustan kaavarunkoluonnokseen (nro 021600) ja liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma liikenne.

Kaava-alueen sisäinen liikenne on rajattu lähinnä jalankulkuun ja pyöräilyyn. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon Ruusukvartsinkadulle ja radan varren pyöräilyn laatukäytävälle Kvartsiraitille.

Vesihuolto

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaava-alue voidaan liittää Timanttikujan, Ruusukvartsinkadun ja Kvartsiraitin vesihuoltolinjoihin.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on molemmille kortteleille laadittu hulevesien hallintasuunnitelmat, jotka ovat selostuksen liitteenä osana korttelien viitesuunnitelmia. Rakennusluvan yhteydessä tonteille laaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa huomioidaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin vaatimukset.

Ympäristöhäiriöt

Kaavasta aiheutuu asemakaavan toteuttamiseen liittyvää häiriötä rakentamisen aikana. Konkreettista fyysistä työmaan aiheuttamaa häiriötä rakennettuun ympäristöön on kaavassa minimoitu edellyttämällä rakennuksille riittävää etäisyyttä tontin reunoista. Rakennukset tulee rakentaa kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta, jotta perustukset ja rakentamisen aikainen toiminta pysyvät tontilla.

Tieliikennemelu ei kaavan seurauksena juuri kasva. Työmaan aikana saattaa lähiympäristölle aiheutua häiriötä kuten pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö on osa viherrakennetta. Viherrakenne on sekä luonnontilaisten että rakennettujen viheralueiden ja muiden kasvullisten alueiden muodostama verkosto. Viherrakenne palvelee sekä luontoa että ihmistä.

Asemakaava-alue rajautuu idässä ekologisena viheryhteytenä ja erityisesti liito-oravayhteytenä toimivaan Puuhelmenpuistoon. Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista.

Uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osalta rakentamattomaan metsään. Metsän maaperän ylimmät osat ja kasvillisuus eivät säily kaavan toteuttamisen seurauksena. Kaava-alue on kuitenkin osa laajempaa kokonaisuutta, jossa kaupungin kasvun aiheuttamat negatiiviset luontovaikutukset on minimoitu ja viherrakenteen toimintakyky pidetään rakentamisen määrään nähden parhaana mahdollisena.

Tiivistämällä uusi rakentaminen tehokkaasti lähelle Kehäradan asemia, on mahdollista säilyttää laajempi ja toimivampi viheralueiden verkosto koko Vantaalla sekä toteuttaa yhdyskuntarakenne

muuten mahdollisimman resurssiviisaalla tavalla. Myös Kivistön kaupunginosan tasolla viherrakenteen ekologisesta ja virkistyksen verkostosta huolehditaan kaupunkisuunnittelun keinoin. Tiiviin rakentamisen lomaan jätetään laaditun kaavarunkoluonnoksen mukaisesti viherkäytäviä, jotka palvelevat sekä virkistyksen reitistönä, että alueen eliöstöä ekologisina yhteyksinä. Näitä käytäviä pitkin sekä eliöt että ihmiset voivat liikkua Kivistön keskustaa ympäröiville laajemmille viheralueille ja niiden välillä. Mikäli sama määrä rakentamista sijoitettaisiin alueelle matalammalla tehokkuudella, se veisi enemmän maapinta-alaa, mikä pienentäisi siten säilytettävien viheralueiden pinta-alaa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden rakentamisen myötä eliöt menettävät osan elinpinta-alastaan viherrakenteessa. Tätä kompensoidaan mahdollisimman pitkälle edellyttämällä rakennuksiin viherkattoja ja vehreitä pihoja, joiden kasvillisuus täydentää eliöstön elinolosuhteita. Näin korttelialueen kasvullisista osista tulee osa tiivistyvän kaupungin viherrakennetta. Eliöiden kyky käyttää hyödykseen sirpaloituvaa elinympäristöverkkoa vaihtelee lajien välillä, eikä rakennettu vihreä koskaan ominaisuuksiltaan korvaa luonnontilaista ympäristöä, mutta voi täydentää sitä.

Alueella erityisenä lajina on viranomaisneuvottelun kautta huomioitu lahokaviosammal (*buxbaumia viridis*), mitä on avattu tarkemmin kohdan 3.2 “Osallistuminen ja yhteistyö” alla. Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän luvan mukaisesti asemakaava-alueelta löytynyt kasvupaikka siirretään läheiseen Lippupuistoon, joka on lajille soveltuva elinympäristö ja jota ei käytetä virkistysalueena. Lajin säilymistä uudessa sijainnissa seurataan ja lajin suotuisa suojelutaso ratkaistaan yleiskaavatasolla koko kaupungin osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi keskusta-alueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä. Pääkaupunkiseudun kasvu edellyttää merkittävää määrää uutta rakentamista. Rakentamisen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastoystävällisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia.

Rakennettavat keskustakorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntävät pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudet korttelit tukeutuvat olemassa oleviin joukkoliikennepalveluihin. Korttelit mahdollistavat autottoman elämän hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Keskittämällä rakentaminen tiiviisti, voidaan säilyttää laajempien viheralueiden verkosto koko kaupungin tasolla. Laaja ja hyvin kytkeytynyt viherverkosto tuottaa suuren määrän erilaisia ekosysteemipalveluita, joita pienemmiksi yksittäisiksi alueiksi pirstoutunut viherrakenne ei yhtä tehokkaasti tuota. Pienilläkin vihreillä laikuilla kaupunkirakenteen seassa on kuitenkin oma roolinsa ekosysteemipalvelujen tarjoamisessa lähellä ihmisiä. Ekosysteemipalvelut sekä ehkäisevät ilmastonmuutosta sitomalla hiiltä, että auttavat sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin mm. viilentämällä kaupunki-ilmaa, vähentämällä hulevettä ja tarjoamalla eliöille paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuviin olosuhteisiin.

Puu-Kivistön aloituskorttelit on osa Vantaan puurakentamisen erityiskohdetta. Tavoitteena on tukea puurakentamista, joka varastoi hiilidioksidia rakennuksen rakenteisiin.

Ilmastonmuutos voi muuttaa eliöiden elinolosuhteita ja pahimmillaan tuhota kokonaisia ekosysteemejä, missä mahdollisimman monipuolinen viherrakenne lisää eliöyhteisöjen resilienssiä eli sopeutumiskykyä muutoksien edessä. Kortteleissa on viherkattoja, joiden tyyppinä niittykatto tai kasvillisuudeltaan monimuotoinen kattopuutarha tukevat alueella elävien eliöiden selviytymismahdollisuuksia. Esimerkiksi hyönteiset ja linnut voivat käyttää niitä osana elinympäristöään, joka muutoin pienenee. Viherkatot vähentävät myös hulevesien syntymistä ja vähentävät kaupunkeihin etenkin helteellä kertyvää lämpöä. On tärkeää, että viherkattojen materiaalit ovat ympäristöystävällisiä, eivätkä siten siirrä päästöjä materiaalien valmistusmaihin.

Vaikka korttelipihat ovat pieniä, niillä edellytetään vähintään viherkerrointa 0,8 riittävän vihermassan saavuttamiseksi. Lisäksi pihoille satava vesi tulee imeyttää tonteilla, mikä ehkäisee tulvimista. Ilmastonmuutos kasvattaa rankkasateiden määrää, mikä lisää tarvetta hulevesien järjestelmälliseen hallintaan.

Asemakaavan korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden osalta on kaavan vaikutuksia arvioitu suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun, rakentamisen aikaisiin häiriötekijöihin sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista on laadittu erillinen meluselvitys.

4.5.1 Melu

Lentomelu

Asemakaava-alue sijaitsee lentomelualueella M3 (50 – 55 desibelin) lentomelualueella, jonka vuoksi rakennuksen ulkoseinän äänitasoerovaatimus mitoitetaan lentomelua vastaan 32 dB. Koko Kivistön keskustan alueella on kuitenkin sovittu lentomelun osalta käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB, mikä on melusuojauksen lähtökohta myös tässä asemakaavassa. Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota lentomelun aiheuttamiin vaatimuksiin, joihin vastaa esimerkiksi asemakaavamääräykset koskien äänieristystä sekä kattomateriaaleja ja -muotoja.

Meluselvitys

Osana Puu-Kivistön asemakaavan laadintaa tälle kaava-alueelle on vuonna 2016 laadittu meluselvitys (Puu-Kivistön meluselvitys, Ramboll Finland Oy). Rakennusmassojen muutosten ja kasvaneiden liikennemäärien takia tämän kaavan laatimisen yhteydessä kaava-alueelle laadittiin uusi meluselvitys, jossa tutkittiin, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Meluselvityksen laatijana toimi Helimäki Akustikot Oy.

Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kaava-alueen tieliikenteen merkittävimmät lähteet ovat Ruusukvartsinkatu ja Lumikvartsinkatu. Ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, joten ennustetilanne on mitoittava.

Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta. Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040. Raideliikenteen

osalta liikennemäärät ja ajonopeudet korttelin kohdalla on saatu vuoden 2016 selvityksestä (Ramboll Finland Oy).

Melu ulko-oleskelualueilla

Liikenteestä johtuva äänitaso on päiväaikaan 8 dB korkeampi kuin yöllä, mutta ulko-oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 10 dB yöajan vaatimusta pienempi, joten yöajan melutasot ovat tässä tapauksessa mitoittavat. Meluselvityksen mukaan molempien kortteleiden pihojen oleskelualueilla melutasot ovat yöaikaan alle 45 dB, joten melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan oleskelualueilla. Yöajan melutilanne pihoilla on esitetty karttaliitteessä 7A. Jos rakennusmassoittelu, meluesteiden tai oleskelualueiden sijoittelu muuttuu, tilanne täytyy tarkistuttaa akustiikkasuunnittelijalla.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 61 dB ja yöllä 54 dB. Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva äänieristysvaatimus annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei selvityksessä otettu huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

Rautatieliikenteen osalta rakennuksen julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat yöllä korkeimmillaan 78 dB.

Kivistön alueella yleisesti on asemakaavoissa sovittu käytettävän rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksena lentomelua vastaan 35dB. Meluselvityksen mukaan kyseinen äänitasovaatimus on mitoittava, eivätkä liikennemäärät nosta julkisivun äänitasoerovaatimusta kyseistä lentomelun äänitasoerovaatimusta korkeammaksi.

Parvekkeiden melu

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy yöajan melutasojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso on Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 54 dB eli 9 dB yli ohjearvon. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei kuitenkaan ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi tässä kaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Raideliikenteen enimmäisäänitasot

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 edellytetään erillisessä ohjeessa kiinnittämään suunnittelussa huomiota myös esimerkiksi raide- ja lentoliikenteen hetkellisiin suuriin äänitasoihin. A-painotettu enimmäisäänitaso rakennuksen asuinhuoneissa ei saisi ylittää 45 dB. Impulssimaiseen, kapeakaistaiseen tai pienitaajuiseen ulkomeluun tulisi kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa, erityisesti kun kyse on rakennuksen nukkumiseen tai lepoon käytettävistä tiloista.

Puu-Kivistön aloituskortteleissa raideliikenteen tuottama hetkellinen suuri äänitaso on radan varressa korkeimmillaan 78 dB, jolloin 45 dB sisätiloissa ei ylity asemakaavamääräyksiin kirjatulla 35dB äänitasoerovaatimuksella.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaava-alueen kohdalla Kehäradan kaavassa olevaan tärinänvaimennusvaatimuksena ratarakenteeseen on asennettu muutaman senttimetrin paksuinen sepelinalusmatto yleiset vaatimukset täyttävänä ratkaisuperiaatteena.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueen viereiselle Kivistöntähden asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu Rautatieliikenteen tärinävaikutusten tarkastelu (WSP Finland Oy 23.11.2018). Tarkastelua on käytetty hyödyksi arvioidessa Puu-Kivistön aloituskortteleiden alueelle aiheutuvaa raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua.

Tarkastelussa on arvioitu ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa ja vaimentumista radan läheisyydessä sekä tarkasteltu vasteiden suuruutta suhteessa sallittuihin arvoihin. Selvityksen mukaan vasteet ovat varsin kohtuulliset ja viitearvojen alapuolella. Laskennassa oletuksena on ollut rakennusten perustaminen tukipaaluille, jolloin erityisesti pystykomponentit ovat hallinnassa. Tarkastelussa pidettiin keskikorkeutena kahdeksaa (8) kerrosta – tämä rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, etteivät myöskään vaakasuuntaiset värähtelyt muodostu ongelmaksi.

Tärinäselvityksessä todettiin, että arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat vajavaiset tiedot rakennusten rakenteellisista yksityiskohdista, kuten jäykistyksestä ja perustamistavasta ja, että näillä voi olla vaikutusta rakennuksessa koettavaan tärinään. Tärinän vaikutuksia arvioitaessa mallinnuksen avulla voi olla perusteltua hieman ylikorostaa yksittäisiä vaikutteita johtuen epävarmuustekijöistä. Jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet voivat pitkien junien vaikutuksesta resonoidessaan aiheuttaa merkittävää tärinäefektiä rakennuksessa.

Runkomelun osalta todettiin, ettei erillistä selvitystä kaavavaiheessa tehdä koska runkomelun mallintaminen käytössä olevilla tiedoilla on liian epämääräistä. Kaava-alueen eteläisin kortteli on kuitenkin kohonneen runkomeluriskin alueella ja siksi kaavamääräyksiin kirjattiin, että korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja - tärinän torjuntatarve.

4.5.2 Ilmanlaatu

Puu-Kivistön aloituskorttelit sijaitsee yli 800 m etäisyydellä Hämeenlinnanväylästä, joka on alueen merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tiealue. Tällä etäisyydellä moottoritien läheisyys ei enää nosta ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Sen sijaan asemakaava-alueella on kaupunkiseudun taustapitoisuuksien mukainen ilmanlaadun taso. HSY:n ilmanlaatumallinnuksen mukaan alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Kivistön ilmanlaatu ei asemakaavan vaikutuksesta merkittävästi huonone, vaikka ilmanlaatua parantava metsäpinta-ala pienenee asemakaava-alueen verran. Keskittämällä uusi rakentaminen tiiviisti radan varrelle, voidaan vaikuttaa alueelliseen ilmalaatuun kahdella tavalla. Ensinnä, ekosysteemipalveluna ilmanlaadun säätelyä tuottavia viheralueita pystytään säilyttämään suurempina kokonaisuuksina koko kaupungin tasolla. Toiseksi, hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitseva rakentaminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet autottomaan elämäntapaan, mikä edistää hyvää ilmanlaatua koko pääkaupunkiseudulla.

4.5.3 Rakentamisen aikaiset häiriöt

Rakentamisen aikana alueelle kohdistuu häiriöitä työmaasta. Työmaan aikana saattaa aiheutua ainakin pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua. Kortteleihin rajautuvaan puistoalueeseen liittyviä häiriövaikutuksia on pyritty pienentämään jättämällä kahden metrin etäisyys rakennusmassojen ja asemakaava-alueen reunan välille. Puuhelmenpuisto suositellaan aidattavan työmaan ajaksi, jotta työmaan pysyminen tontilla on erityisen hyvin varmistettu. Suojaetäisyys ei poista työmaan aiheuttamia melu-, haju- tai hiukkaspäästöjä. Työmaan aiheuttamat häiriöt ovat kuitenkin väliaikaisia ja tavallinen osa asemakaavan toteutusta.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle tulee yksi uusi kevyen liikenteen reitti. Vantaan nimistöryhmä hyväksyi sille nimeksi Timanttipolku / Diamantstigen 25.2.2019.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kaava on saanut lainvoiman. Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen perustuu Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneisiin kilpailuehdotuksiin ja kaava-alueen tontit on tarkoitus luovuttaa kilpailun voittaneille rakennuttajille.

Selostuksen liitteenä on alustavat suunnitelmat kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, vesihuolto- ja pihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

Kaava-alueeseen kuuluva Kvartsiraitti on jo toteutettu ja se on käytössä pyöräilyn laatukäytävänä. Raittia käytetään myös junaradan pelastustienä.

Kaava-alueen viereen, Timanttikujan jatkeeksi tuleva, Kehäradan ylitse kulkeva kevyen liikenteen silta on suunniteltu niin, että se voidaan toteuttaa eri aikaan kuin sen viereen tuleva kortteli 23142.

Kaava-alueen pysäköintipaikat on mitoitettu sijoitettavan Puu-Kivistön kaava-alueelle (nro 231900) sijoittuvaan pysäköintilaitokseen (kortteli 23140). Asemakaavan pysäköinnin toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat asuntorakentajat. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa Puu-Kivistön asemakaava-alueen rakentumattomilla alueilla, Puu-Kivistön kaava-alueella jo sijaitsevalla väliaikaispysäköintialueella sekä Lumikvartsinkadun itäpuolella sijaitsevalla tilapäisellä ns. messupysäköintialueella. Myös väestösuojatilat on suunniteltu sijoitettavan LPA-kortteliin 23140.

Rakentamisen aikana asemakaava-aluetta itäpuolella rajaava puisto (Puuhelmenpuisto) tulee aidata, jotta työmaan aiheuttamat ympäristöhäiriöt voidaan minimoida.

Rakennuskohteiden äänieristävyyden toteuttamista tulee seurata huolellisesti ja eristyksen toimivuus tulee todentaa valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Lahokaviosammalesiintymän siirto

Asemakaava-alueelta löydetty yksi (1) lahokaviosammalkasvupaikka (*Buxbaumia viridis*) saadaan siirtää alueelta ELY-keskukselta 17.4.2019 saadun luvan mukaisesti (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Siirtoluvan mukaan kasvupaikka siirretään Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle aivan kaava-alueen välittömään läheisyyteen Ruusukvartsinkadun toiselle puolelle. Kaava-alueella sijaitseva kasvupaikka on siirrettävä ennen kuin alueen rakentaminen alkaa.

Siirto on sallittu seuraavien ehtojen mukaisesti:

1. Lupa siirtoon on voimassa Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla 31.12.2020 saakka.
2. Siirto on tehtävä sammalasiantuntijan ohjauksessa.
3. Kaikki lajin nykyisenä kasvualustana toimivat kannot ja rungot on siirrettävä sekä lisäksi niiden läheisyydestä on siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa ja soveltuvaksi kehittymässä olevaa kuusilahopuuta.
4. Siirron onnistumista on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla 10 vuotta siirron toteuttamisesta. Ensimmäiset 5 vuotta seurantaa on tehtävä vuosittain. Sen jälkeen 7 vuoden ja 10 vuoden kuluttua toteuttamisesta.

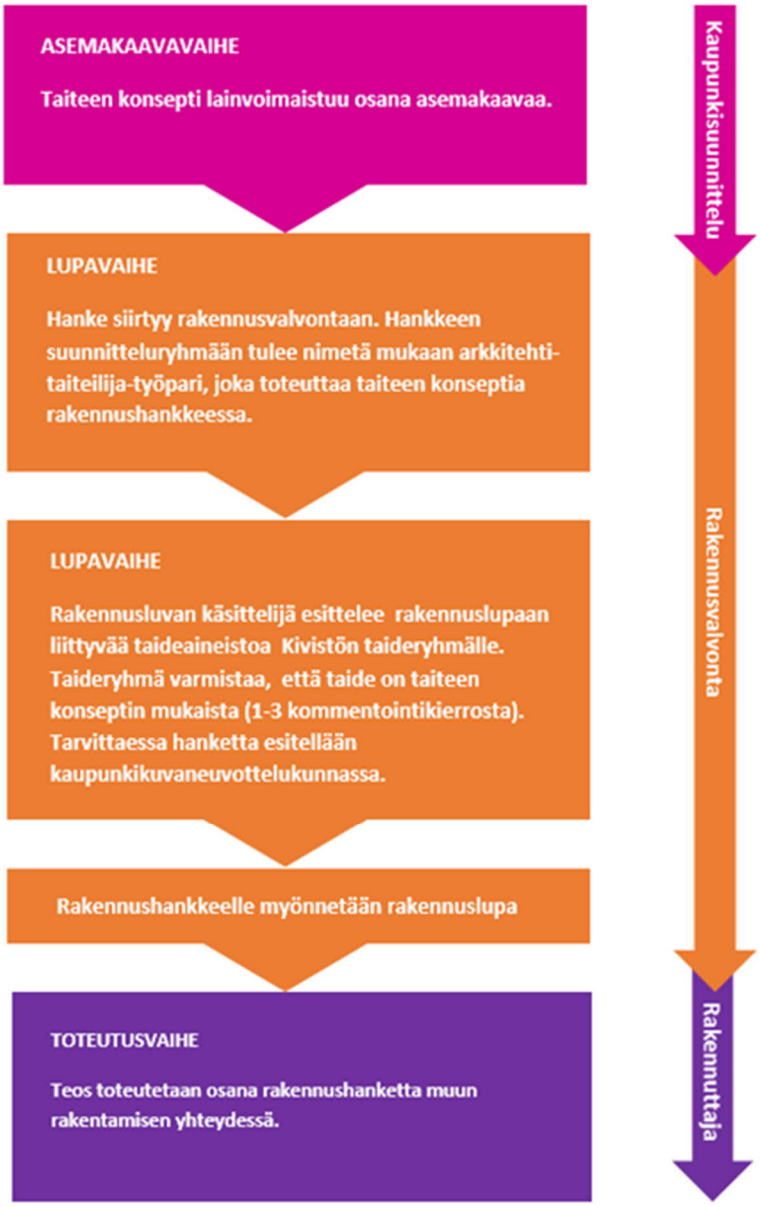
5. Seurannan tuloksista on raportoitava ELY-keskukselle seurantavuosittain 31.12. mennessä. Viiden seurantavuoden jälkeen on laadittava tuloksista väliraportti ja seurannan päätyttyä loppuraportti.

Helsingin hallinto-oikeus on lähettänyt Vantaan kaupungille selityspyynnön valitukseen liittyen ja Vantaan kaupunki on vastannut selityspyyntöön 16.8.2019 (liite 10). Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen esiintymän säilymisen riskit, lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla, lahokaviosammalen siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen kasvupaikkaa ei voida siirtää, tutkitaan alueen maankäyttöä uudelleen huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen. Mikäli valitus hylätään ja Uudenmaan ELY-keskuksen päätös jää voimaan, voidaan kaava-alueen maankäyttö toteuttaa asemakaavan mukaisesti.

Taiteen toteutus

Asemakaavan laadinnan yhteydessä molempiin kortteleihin on laadittu taiteen konseptit, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja ja taidesuunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Oheisessa kaaviossa on esitetty hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti
Hertta Ahvenainen, asemakaava-arkkitehti
Sonja Sahlsten, asemakaava-arkkitehti
Säde Palmu, asemakaavasuunnittelija
Outi Colliander, suunnitteluavustaja
Eeva Juusela, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Marja Leppänen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Jaana Virtanen, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Teemu Vihervaara, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Ville Mikander, suunnitteluinsinööri, kadunsuunnittelu
Mikko Kettunen, alueinsinööri, kadunsuunnittelu
Pirjo Suni, liikenneinsinööri, liikennejärjestelmäsuunnittelu

Rakennusvalvonta
Hanna Tiira, lupa-arkkitehti
Matti Kärki, kaupunkikuva-arkkitehti

Ympäristökeskus
Tina Kristiansson, ympäristösuunnittelija
Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija
Jarmo Honkanen, ympäristösuunnittelija

Kiinteistöt ja asuminen
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö
Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri
Hannes Oksanen, lakimies, talous- ja hallintopalvelut, Kivistön putkijäte Oy
Heino Pitkänen, lakimies

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Mikko Hämäläinen

Vantaan Energia
Antti Hartikainen
Tomi Virtanen

Marimatic Oy
Sami Pietikäinen

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
Teemu Keitaanpää

TIENO arkkitehdit
Edgars Racins
Janne Leino

Permiso Oy
Maija Paju

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Mari Ariluoma

OOPEAA office for peripheral architecture
Anssi Lassila
Tuuli Tuohikumpu
Liisa Heinonen

Lunden Architecture Company
Eero Lunden
Emma Koivuranta

Rakennusliike Reponen
Mika Airaksela
Hannu Saari

Taaleri Vuokrakoti Ky
Markus Halkola

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2019
Kaavan nimi	232400 Puu-Kivistön aloituskorttelit		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7150	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,6500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0650

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

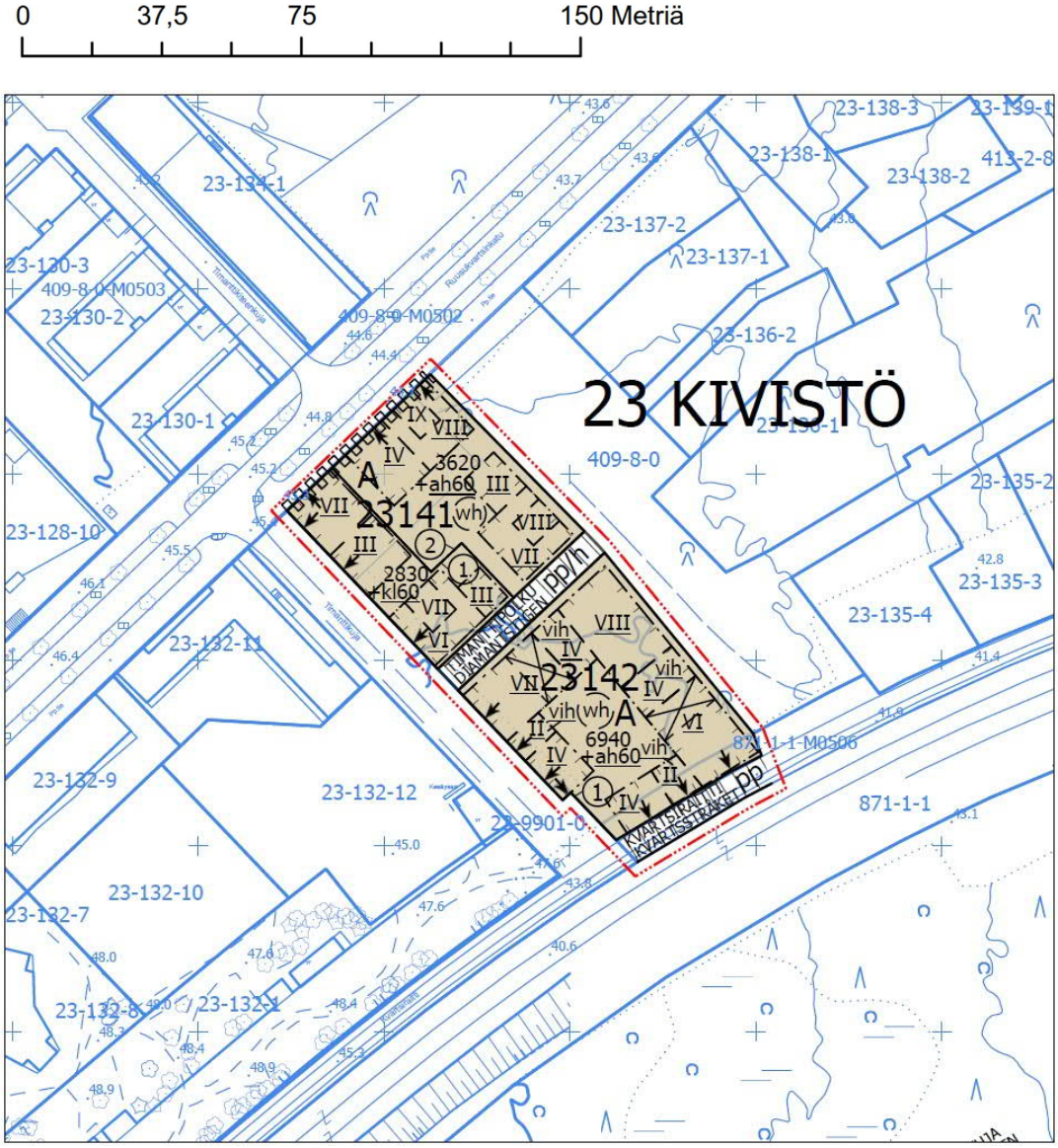
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

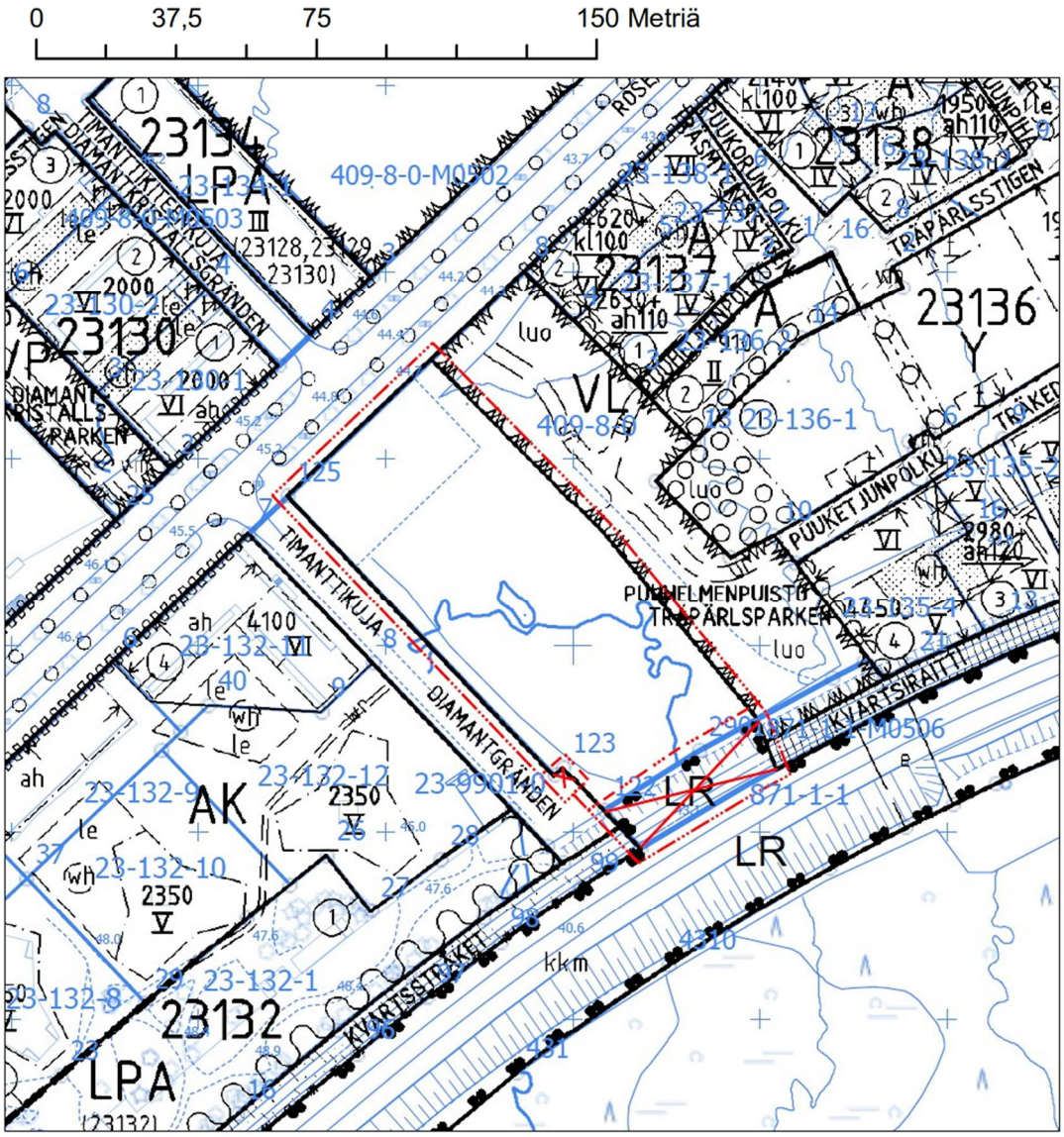
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
A	0,6368	100,0	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
Kadut					-0,0012	
Kev.liik.kadut	0,0782	100,0			0,0782	
LR					-0,0638	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Linje 3 m utanför planområdets gräns

A

Asuinrakennusten korttelialue

Kvartersområde för bostadshus

Rakennukset

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Ylimmän kerroksen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennuksiin saa rakentaa kellareita, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.

Korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Viherkattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Byggnader

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadens första våning ska ha en höjd av minst 4 m. Den översta våningens bostadsutrymmen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Källare får byggas i byggnaderna om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.

På samtliga tomter i kvarteret 23141 ska minst 30 % av byggnadernas takyta bestå av gröntak. På vih-markerade byggnadsytor i kvarteret 23142 ska minst 50 % av takytan bestå av gröntak. Gröntakens växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Rakennusoikeus

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m^2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m^2:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat esim. irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot.

Tämän lisäksi on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:
Talopesula ja riittävät kuivatustilat 2 kpl / kortteli
Sauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi 1 kpl / kortteli

Maantasokerrokseen on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään ah-lisärakennusoikeusmerkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.

Kierrätyshuoneita ja pihalla sijaitsevia talousrakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen.

Byggrätt

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.

Gemensamma lokaler som betjänar boendet får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Tillräckliga förrådsutrymmen ska byggas för de boendes bruk, t.ex. förråd för lös egendom, friluftsutrustning och barnvagnar.

Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas:
Tvättstuga och tillräckliga torkrum 2 st. / kvarter
Bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / kvarter

Gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret ska byggas i minst den omfattning som anges av beteckningen ah för tilläggsbyggnadsrätt. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.

Återvinningsrum och ekonomibyggnader på gården räknas inte in i byggrätten.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerroksen erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita.

Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Viherkatoille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä kulkuyhteys ja oleskelutilaa.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

Kivijalkakerrokset ja asuinpihat

Kortteli tulee rajata pääosin katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoalueiden puolelle tulee muodostaa koko korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Erityisesti Timanttipolun ja Timanttikujan kulmaan on molemmissa kortteleissa sijoitettava aktiivista toiminnallista tilaa. Kivijalkakerroksen huoneistojen pääsisäänkäynti on oltava pihalta tai kadulta.

Katujen varsilla sisäänkäyntejä on oltava vähintään 20 metrin välein. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksen porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai puiston ja pihan puolelta.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä.

Timanttipolun puoleinen tontin osa rakennusten ja katualueen väliseltä osuudelta tulee kivetä luontevasti osaksi katualuetta, jos sitä ei hyödynnetä huoneistoon liittyvänä etupuutarhana.

Fasader

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar. De översta våningarna ska skilja sig från övriga våningar till exempel genom indragna våningar eller en mångsidig takvärld som gör att bostäderna i den översta våningen blir exceptionellt höga.

Byggnadernas takformer ska vara varierande och taken ska huvudsakligen vara sluttande.

I fasaderna tillåts inte synliga elementfogar.

I mån av möjlighet ska tillträde ordnas till gröntaken och vistelseutrymme.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Stenfotsvåningar och bostadsgårdar

Kvarteret ska avgränsas huvudsakligen till den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområden ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. Stenfotsvåningarnas funktionalitet ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. I båda kvarteren ska aktivitetslokaler placeras, särskilt i hörnet av Diamantstigen och Diamantgränden. Huvudentrén till stenfotsvåningens lägenheter ska vetta mot gården eller gatan.

Längsmed gatorna ska det finnas entréer med minst 20 meters mellanrum. Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Stenfotsvåningens trapphus ska ha ingångar från gatan eller parken och från gården.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På de tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna genom egna huvudingångar.

Tomtens andel av partiet mellan byggnaderna och gatuområdet på Diamanstigens sida ska stenläggas så att den bildar en naturlig del av gatuområdet, om den inte utnyttjas som entréträdgård i anslutning till lägenheten.

Ulkoalueet
Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan rakenteissa ja kalusteissa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Utomhusområden
För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

I gårdens konstruktioner och inventarier ska trä användas som huvudsakligt material. Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Trapphusens framsidor ska stenläggas.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Hulevedet
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Dagvatten
För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m²
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 pp / asuinhuone
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Trafik och parkering
Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy
service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 1 cp / bostadsrum
service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Ulko-alueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. Melun heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.

Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Miljöstörningar och energiförsörjning
Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB. Utomhusområden som används för vistelse måste uppfylla riktvärden för utomhusområden (ny område) enligt SRb 993/92.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer. Reflektionseffekter av buller får inte riktas mot bostadshusens fasader eller gårdar och lekplatser.

Vid planering av byggnaderna i kvarteret 23142 ska behov vibrationer beaktas.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

	Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille (23141 ja 23142) on sijoitettava yhteiskäyttöinen kierrätyshuone vähintään 15 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.	Ett återvinningsrum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområdena (23141 och 23142) för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
	Taide Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	**Konst** I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.
	Uusiutuva energia Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa.	**Förnybar energi** I detaljplanenområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas.
	Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.	Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi, om inte taket används för annan verksamhet, som vistelse, eller förverkligas som gröntak.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller**
①	**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**
23	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdelsnummer**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi**	**Stadsdelens namn**
23141	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
TIMANTTIPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
3620	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**

2830+kl60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
3620+ah60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku yhteiskäyttötilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för gemensamma utrymmen.**
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**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
	Ohjeellinen rakennusala	**Riktgivande byggnadsyta**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
vih	**Ohjeellinen viherkatto.**	**Riktgivande gröntak.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___.___.20___

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___.___.20___

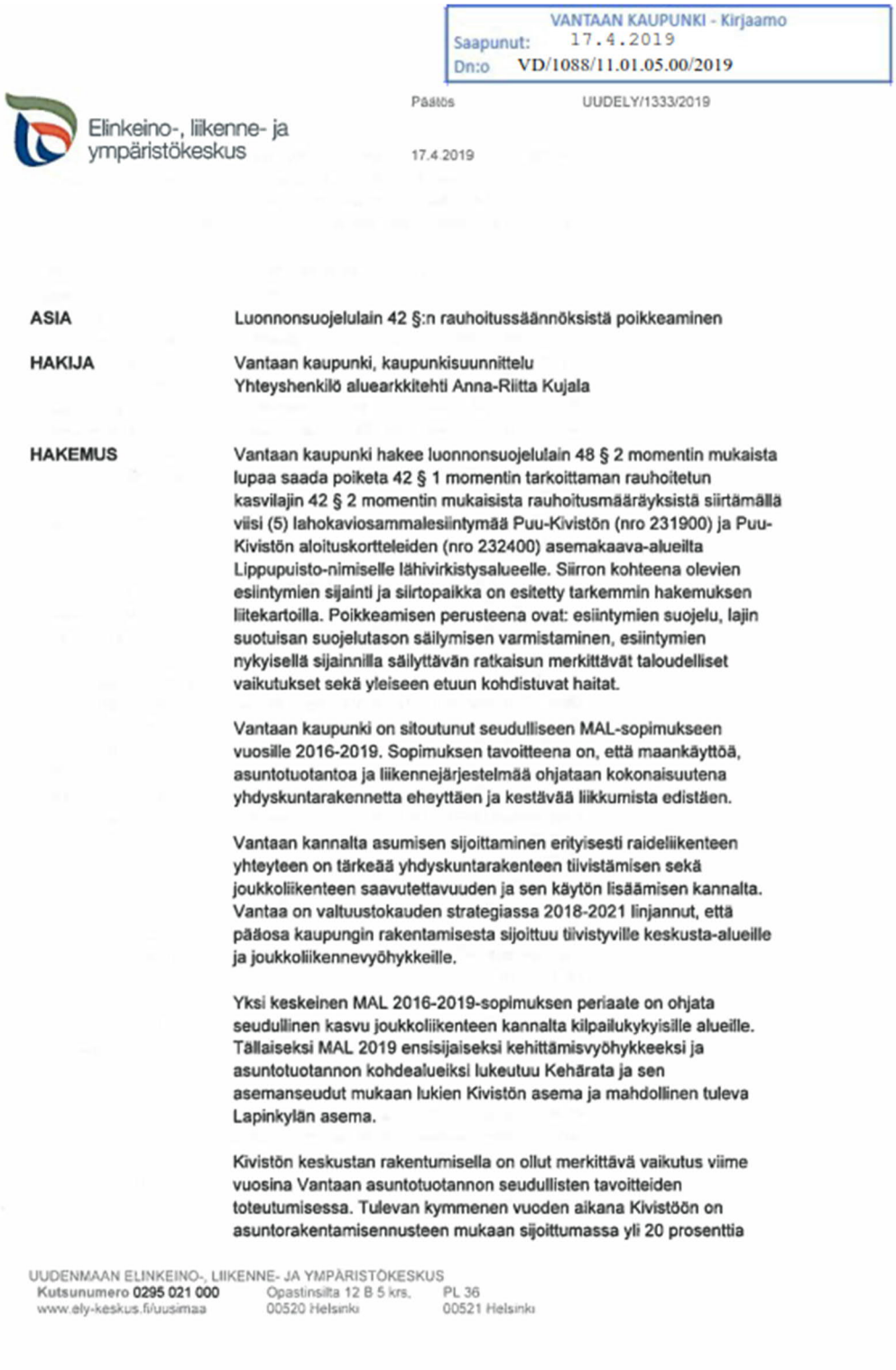
Godkänd av stadsfullmäktige ___.___.20___

10.6.2019 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot SSA, SPA/SSA, HAH
17.6.2019 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot
26.6.-26.8.2019 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan
4.11.2019 KALA

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1:

Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019



VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 17.4.2019
Dn:o VD/1088/11.01.05.00/2019

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätös UUDELY/1333/2019

17.4.2019

ASIA Luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeaminen

HAKIJA Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Yhteyshenkilö aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

HAKEMUS Vantaan kaupunki hakee luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaisista rauhoitusmääräyksistä siirtämällä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Siirron kohteena olevien esiintymien sijainti ja siirtopaikka on esitetty tarkemmin hakemuksen liitekartoilla. Poikkeamisen perusteena ovat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat.

Vantaan kaupunki on sitoutunut seudulliseen MAL-sopimukseen vuosille 2016-2019. Sopimuksen tavoitteena on, että maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Vantaan kannalta asumisen sijoittaminen erityisesti raideliikenteen yhteyteen on tärkeää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä joukkoliikenteen saavutettavuuden ja sen käytön lisäämisen kannalta. Vantaa on valtuustokauden strategiassa 2018-2021 linjannut, että pääosa kaupungin rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Yksi keskeinen MAL 2016-2019-sopimuksen periaate on ohjata seudullinen kasvu joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tällaiseksi MAL 2019 ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi ja asuntotuotannon kohdealueiksi lukeutuu Kehärata ja sen asemanseudut mukaan lukien Kivistön asema ja mahdollinen tuleva Lapinkylän asema.

Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B 5 krs, PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön juna-aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja alueen tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Maankäytön osalta Kivistön keskustan kehitystä ohjaa voimassa oleva Marja-Vantaan osayleiskaava sekä valmisteilla oleva Kivistön keskustan kaavarunkoehdotus (kaavarunkoluonnos, kaupunginhallitus 27.8.2018), jossa määritellään Kivistön keskusta-alueiden kaupunkirakenteen täydentämisen periaatteet. Periaatteena on toteuttaa tehokasta kaupunkirakennetta MAL-tavoitteiden saavuttamiseksi erityisesti Kivistön ja mahdollisen Lapinkylän asemien välittömässä ympäristössä sekä näiden asemien välisellä alueella. Kaavarunkotyössä keskeiseksi on tunnistettu myös vahvan viherrakenneverkoston vaaliminen ja kehittäminen. Tavoitteella pyritään vastaamaan pääkaupunkiseudun tiivistämisen paineisiin sekä hyödyntämään Kehäradan potentiaalia henkilöautoriippuvuuden vähentämisessä ja hiilineutraaliuden tavoitteen saavuttamisessa.

Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) on tullut vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki päätti järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (kaupunginhallitus 5.2.2018). Kilpailussa etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tässä yhteydessä Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailualue erotettiin alkuperäisestä Puu-Kivistön asemakaava-alueesta omaksi kaava-alueekseen. Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käytiin kevään ja kesän 2018 aikana ja Vantaan kaupunginhallitus päätti 17.9.2018 voittajista. Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava (nro 232400) tuli vireille 12.11.2018. Puu-Kivistön asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 231900) oli ehdotuksena nähtävillä 16.5. – 14.6.2018 ja kuulutettiin lainvoimaiseksi 14.11.2018.

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä. Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön asemakaavojen alueelta löytyi viisi (5) lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymistä neljä (4) sijaitsee Puu-Kivistön lainvoimaisen asemakaava-alueen itäosassa suunniteltujen asuinkortteleiden, julkisten palveluiden ja katualueiden kohdalla. Yksi esiintymä sijaitsee alueen länsiosassa vireillä olevan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella, aluetta koskeneen

suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa asuinkortteleiden alueeksi määritellyllä alueella.

Hakemuksen mukaan siirtopaikkana toimiva 2.4 hehtaarin laajuinen Lippupuiston alue on kokonaisuudessaan soveltuvaa elinympäristöä lahokaviosammalelle. Kartoituksessa Lippupuiston itäreunalta löytyi yhteensä kolme esiintymää. Lisäksi kartoituksessa todettiin, että erityisesti Lippupuiston länsireunan vanha lahopuustoinen kuusimetsä on erittäin sopivaa lahokaviosammalelle vaikkei sieltä esiintymiä löytynytkään.

Lippupuiston metsän lahokaviosammalelle soveltuvuuden lisäksi sen etuja ovat sijainti hyvin lähellä siirrettävien esiintymien nykyistä sijaintia sekä se, että alueen säilyminen nykyisellään on jo asemakaavalla hyvin turvattu. Lippupuiston alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi VL (Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3, nro 231400, lainvoimainen 20.2.2013). Alueella sijaitsee tunnettuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi koko Lippupuiston alue on asemakaavassa määritelty luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Kaavamääräyksissä todetaan mm. että "alueen käyttöä ja hoitoa koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa".

Esiintymät esitetään siirrettäväksi mahdollisuuksien mukaan roudan aikaan, kun kannot/rungot ovat jäässä ja kestävät paremmin hajoamatta siirtämisen. Siirtopaikka sijaitsee aivan esiintymien välittömässä läheisyydessä (käytännössä kadun toisella puolella), mikä vähentää siirrosta aiheutuvien vaurioiden syntymistä matkan lyhyyden takia. Tarkemmat siirtopaikat Lippupuistosta valitaan yhdessä Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen nimeämän asiantuntijan kanssa. Lisäksi siirtotoimenpidettä valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen nimeämä asiantuntija.

Hakija esittää, että siirrettyjen esiintymien säilymistä uudella alueella seurataan vuosittain vähintään viiden vuoden ajan. Seurannasta laaditaan vuosittain seurantaraportti. Lisäksi Lippupuiston osalta selvitetään, onko puistosuunnitelmaa tarpeen päivittää erityisesti ihmisten liikkumisen ohjaamisen näkökulmasta, jotta olemassa olevien ja alueelle siirrettävien lahokaviosammalesiintymien säilyminen Lippupuistossa voidaan taata, myös keskustan asukasmäärän kasvaessa.

Pelkästään Vantaalla on viime vuosina tehty lukuisia uusia lahokaviosammalesiintymähavaintoja. Poikkeamisesta huolimatta lajin suotuisan suojelutason voidaan hakijan mukaan katsoa säilyvän Vantaalla hyvänä monien muiden hyvin turvattujen esiintymien ansiosta.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) myöntää Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) kasvupaikkojen siirtämiseen seuraavilla ehdoilla:

1. Lupa siirtoon on voimassa Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla 31.12.2020 saakka.
2. Siirto on tehtävä sammalasiantuntijan ohjauksessa.
3. Kaikki lajin nykyisenä kasvualustana toimivat kannot ja rungot on siirrettävä sekä lisäksi niiden läheisyydestä on siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa ja soveltuvaksi kehittymässä olevaa kuusilahopuuta.
4. Siirron onnistumista on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla 10 vuotta siirron toteuttamisesta. Ensimmäiset 5 vuotta seurantaa on tehtävä vuosittain. Sen jälkeen 7 vuoden ja 10 vuoden kuluttua toteuttamisesta.
5. Seurannan tuloksista on raportoitava ELY-keskukselle seurantavuosittain 31.12. mennessä. Viiden seurantavuoden jälkeen on laadittava tuloksista väliraportti ja seurannan päätyttyä loppuraportti.

PERUSTELUT

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on luonnonsuojelulain 42 §:n mukaisesti luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulain 42 §:n 2 momentin nojalla kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä.

Lahokaviosammal on myös luonnonsuojelulain 47 §:ssä tarkoitettu erityisesti suojeltava laji. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kielto tulee voimaan, kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikan rajat. Hakemuksen kohteena olevan esiintymispaikan suojelusta ei ole tehty rajauspäätöstä.

Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin mukaan mitä 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

ELY-keskus voi luonnonsuojelulain 48 §:n 2 momentin mukaan myöntää luvan poiketa 42 §:ssä säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos

lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Uudenmaan alueelta oli tiedossa vuoden 2018 loppuun mennessä yhteensä 378 lahokaviosammalen kasvupaikkaa (Lammi, E. & Vauhkonen, M. 2019: Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi). Vantaalta lajia on löytynyt kaikkiaan 124 erilliseltä rungolta tai kannolta 37 eri metsiköstä. Poikkeaminen kohdistuu Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla ns. Timanttikujan metsän esiintymään, jolta on tiedossa viisi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymä on luokiteltu lajille erittäin merkittäväksi (Lammi & Vauhkonen 2019). Kokonaisuutena tarkastellen poikkeaminen kohdistuu kuitenkin vain hyvin pieneen osaan lajin tunnetuista kasvupaikoista. Kivistön keskustan alueellakin säilyy edelleen useampia esiintymiä. Siirron seurauksena Lippupuiston esiintymä voi vahvistua siten, että siitä tulee lajille erittäin merkittävä. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat alueellisesti ja myös paikallisesti vähäisiä, eikä havaittavaa vaikutusta lahokaviosammalen suojelutasoon aiheudu.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Luonnonsuojelulaki 42, 47 ja 48 §
Luonnonsuojeluasetus 20 § liite 3(a)
Valtioneuvoston asetus (1372/2019) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuosina 2019 ja 2020.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Asian on ratkaissut johtava asiantuntija Ilpo Huolman ja esitellyt ylitarkastaja Kirsi Hellas. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

PÄÄTÖS

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

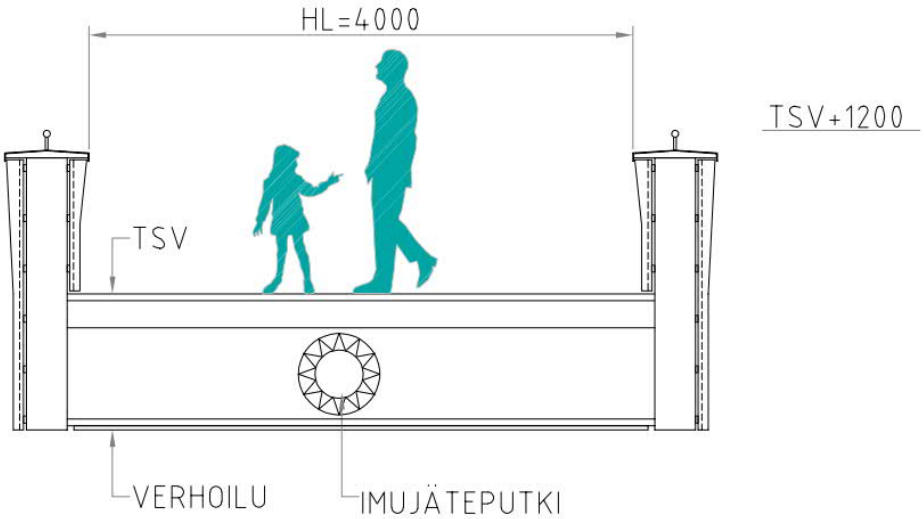
Liite 2:

Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia (15.5.2019)

Timanttisilta lounaaseen päin. Vasemmalla näkyy kaavahankkeen eteläisempi kortteli (”Kolmen kerroksen väkeä”, kortteli 23142).

Näkymä Timanttisillalta kohti Kehäradan eteläpuolelle tulevia kortteleita.

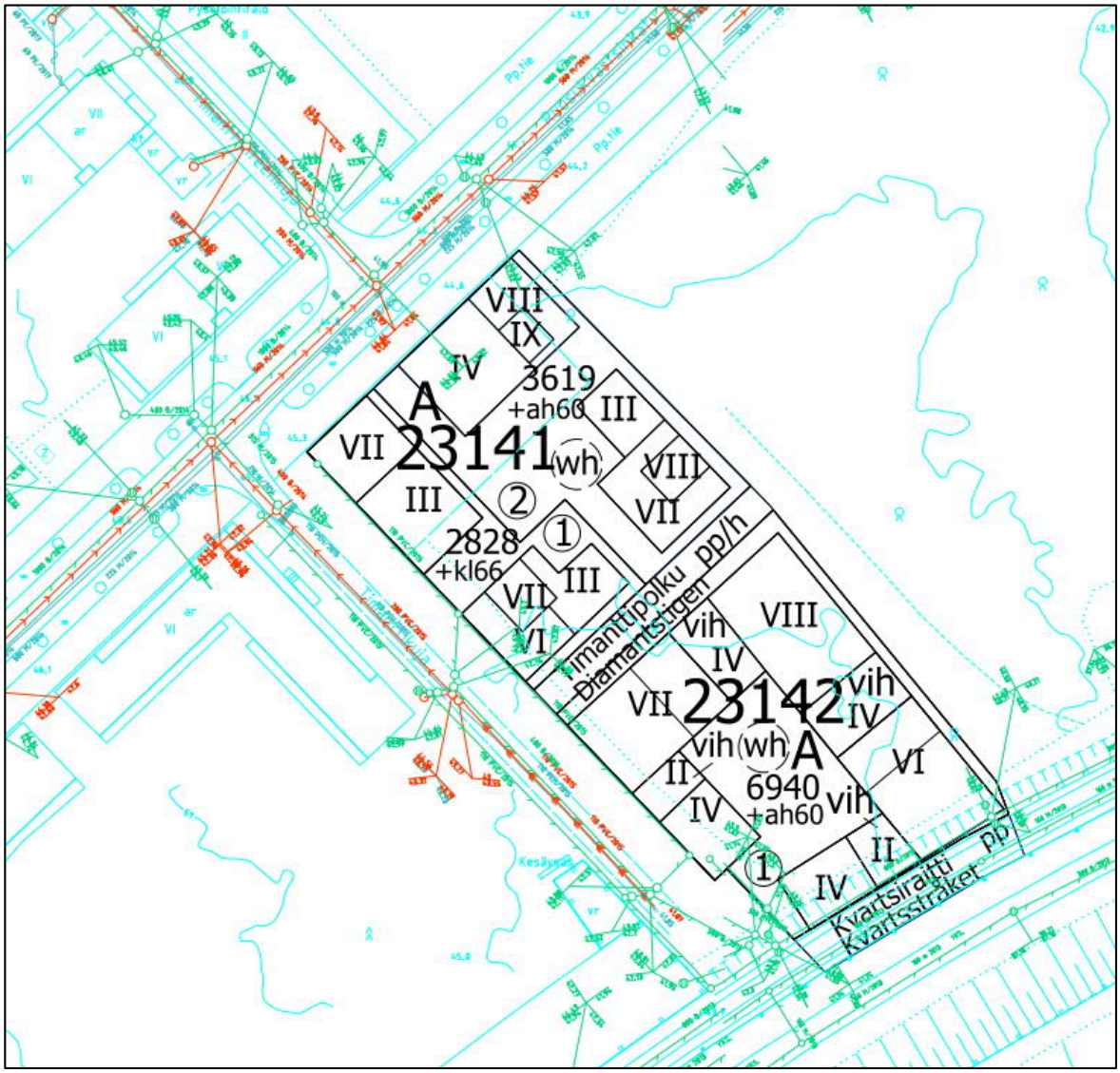
Näkymä Timanttisillalle Timanttikujan päästä.



Sillan periaatepoikkileikkaus

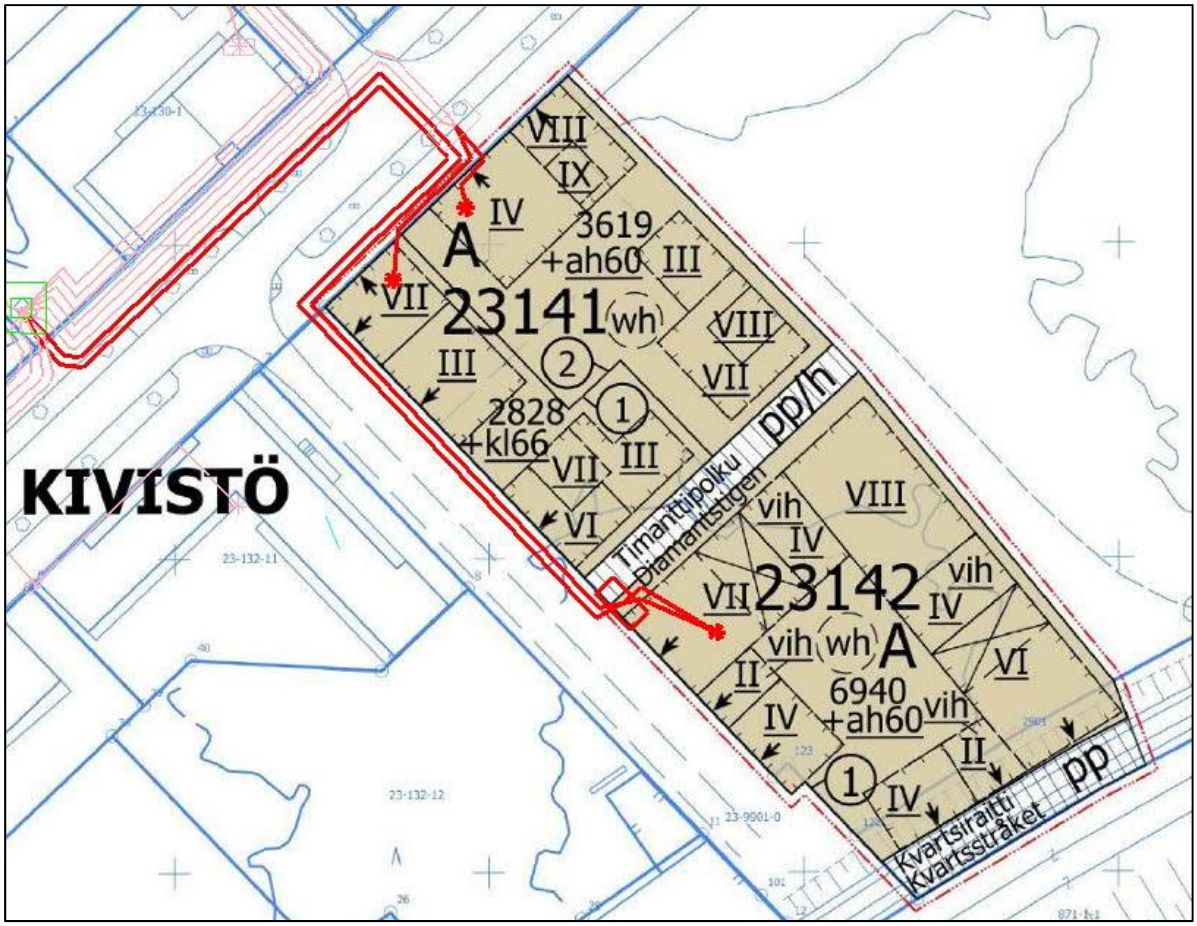
Liite 3:

Vesihuollon esisuunnitelma



Liite 4:

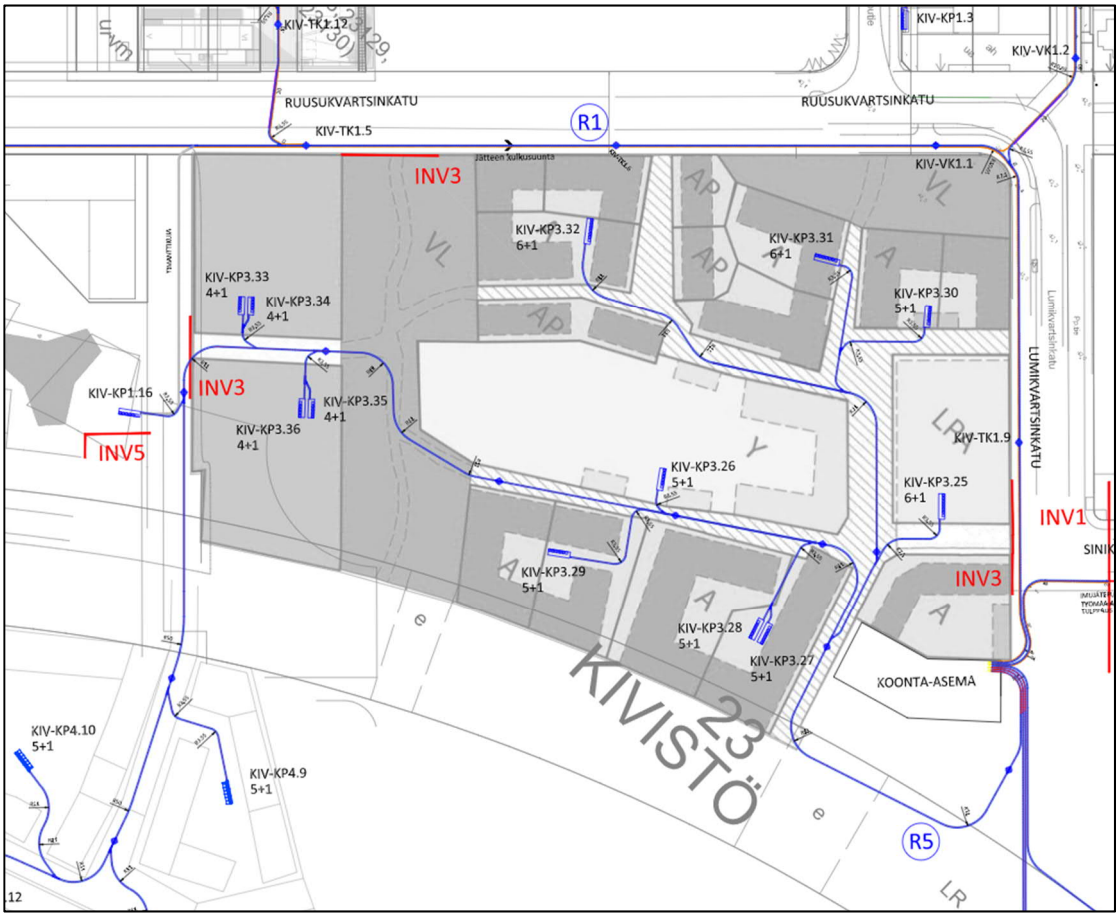
Sähköverkkojen luonnos



Liite 5:

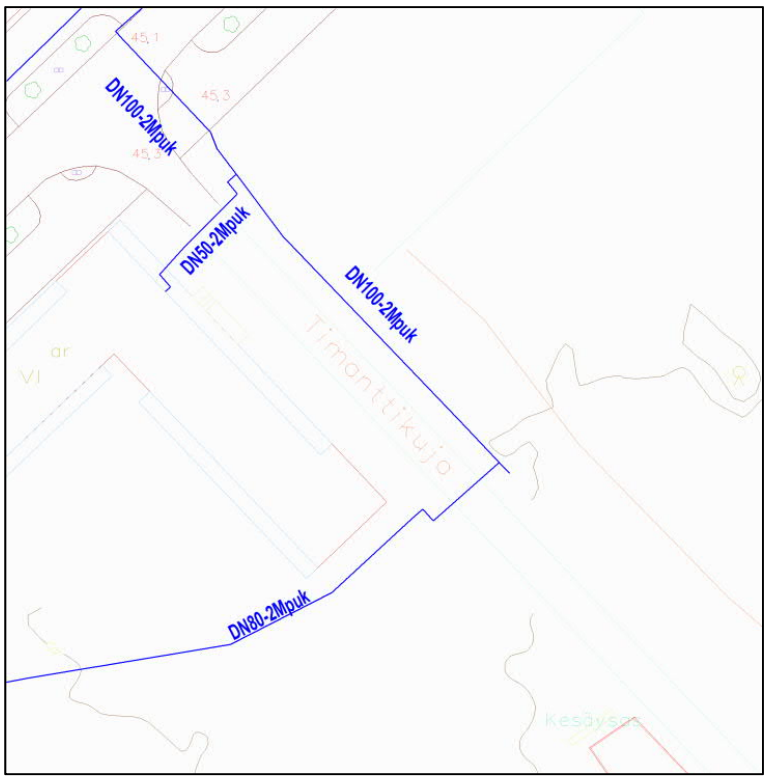
Putkijätejärjestelmän luonnos

Ote Kivistön keskustan imuputkijätesuunnitelmasta (7.6.2019)

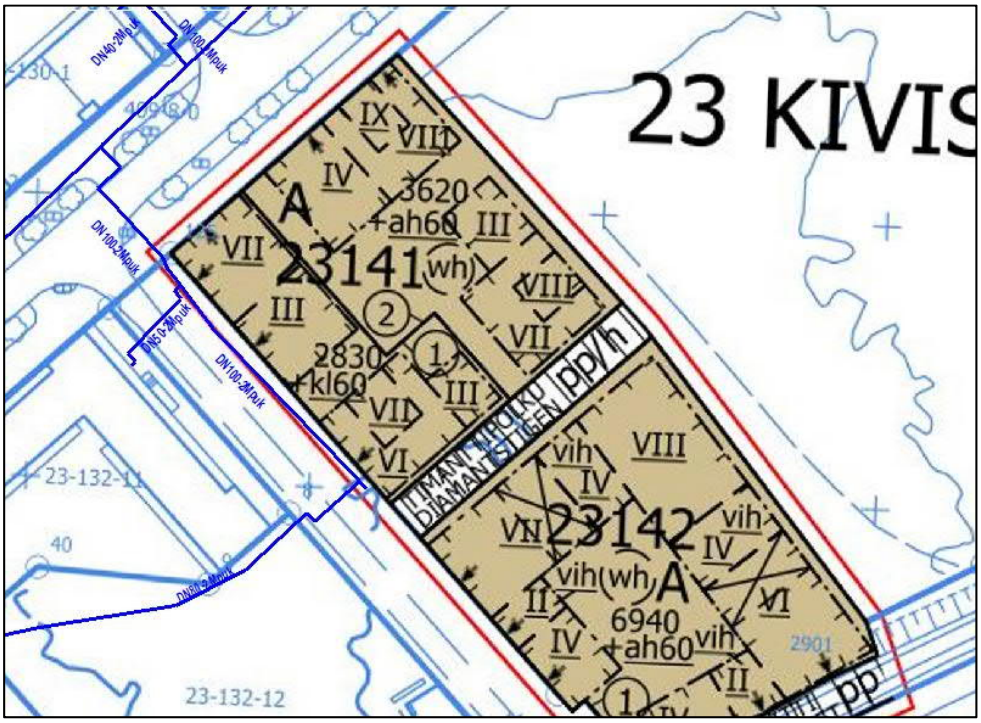


Liite 6:

Kaukolämpöverkon luonnos



Kaukolämpöverkko pohjakartalla



Kaukolämpöverkko asemakaavaehdotuskartalla

Liite 7A:

Pihojen yöajan melutilanne ennustetilanteessa vuonna 2040

Yöajan keskiäänitaso
$L_{A,\ eq,\ 22\text{-}7}$

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava:
1:1000 (A4)

Työ:	19147-1a, Puu-Kivistö
Liitteen sisältö:	Melukartta Tieliikenne- sekä raideliikennemelu Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta
Liikenne:	Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) yöllä klo 22-07
Laatinut:	Santtu Huusko, RI
Pvm:	24.5.2019

HELIMÄKI AKUSTIKOT
Vaihde 020 7118 590
www.helimaki.fi

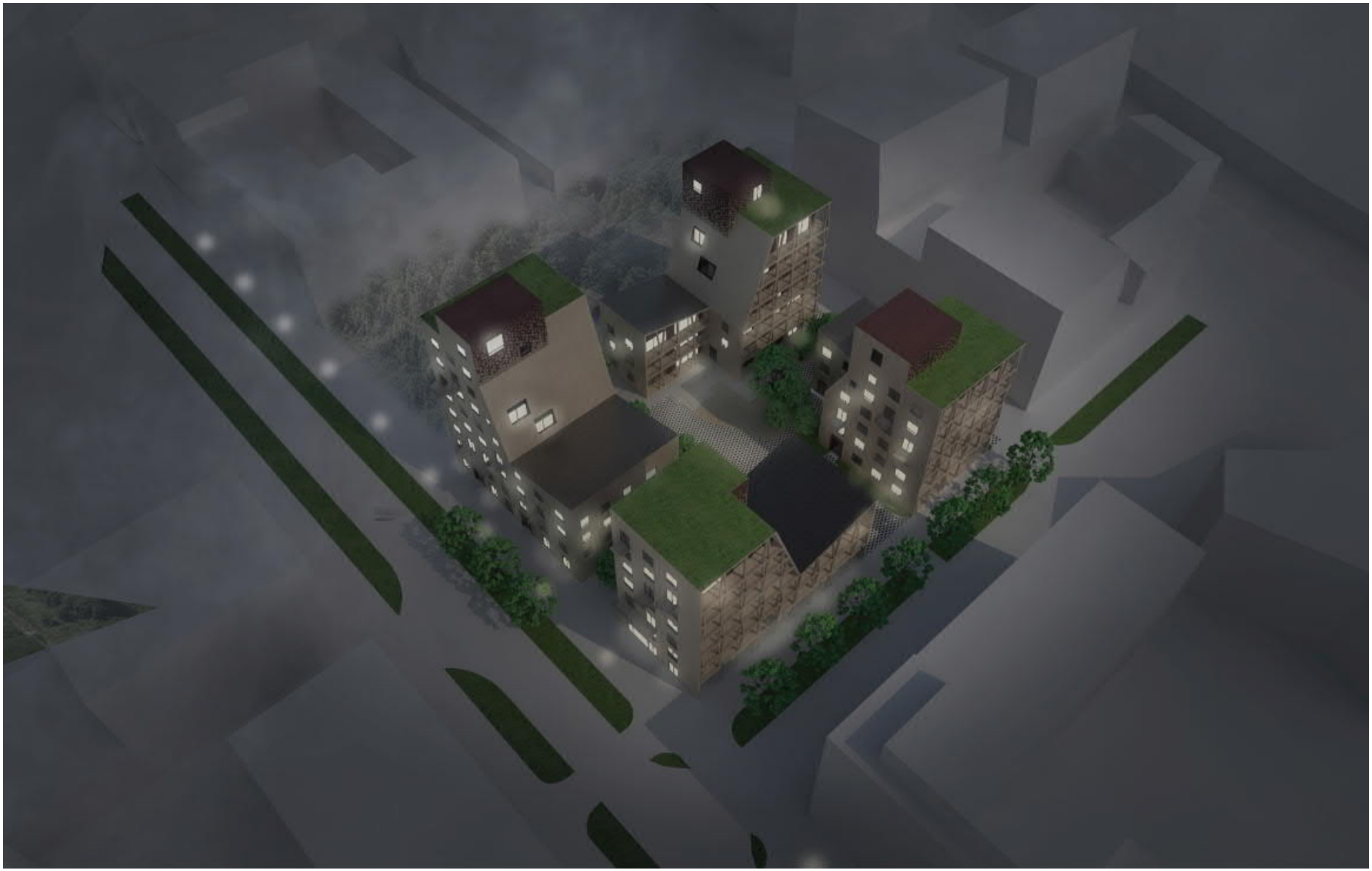
Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.
Olemme osa Sitowisea.
SITOWISE

Liite 8A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä etelän suunnasta

Liite 8B:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä lännen suunnasta



Liite 8C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan risteyksestä

Liite 8D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Pihasuunnitelma

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6
Elementtikohtaiset minimitasot
- Vähintään 1 säilytettävä elementti
Tontin pinta-ala, m²
3258
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
2472
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
5048
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
1415
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
786
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
25
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
123,6
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa

puiset terassit

pölkkykiveys katetuilla alueilla

detaljit

puiset kalusteet ja leikkivälineet

omenapuut

pihaviljelmät

kasvihuone ja kesäkeittiö

hiiltä sitova kasvualusta

heinät ja perennat

punalehtiset kasvit

köynnökset

havukasvit

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite xxx
Kortteli- ja tonttinumero xxx

Päivämäärä: 29.5.2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

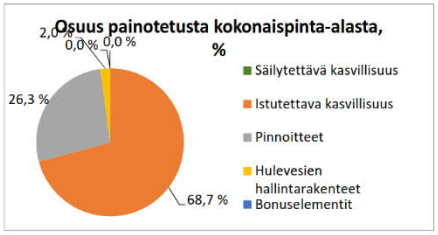
Saavutettu vihertehokkuus
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

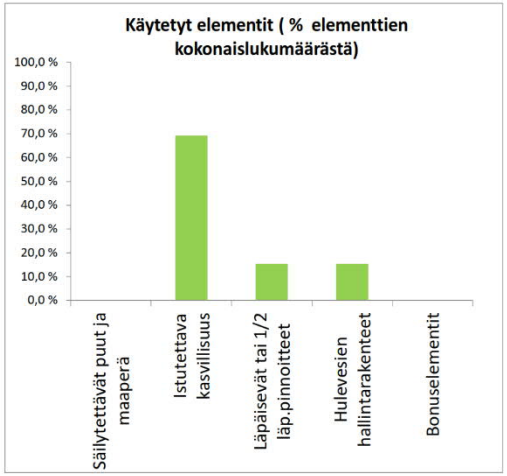
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

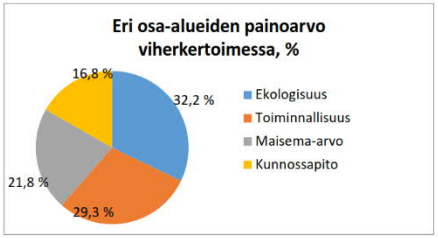
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	13	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään xx. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostus: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään x kpl ja pikkupuita väh.x kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään x m2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule-ja nurmikiveä vähintäänx m2. (Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään x m2. Viherkattoja tulee olla vähintään x m2.)







Liite 8F:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Hulevesisuunnitelma

Täysin läpäisemättömiä pintoja 1057m²

Viherkattoja 1415 m²

Viivytys 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa
-> 11 m³ viivytystarve

Hulevesien viivytys/imeytysalue,
pinta-ala 48m², keskisyvyys 0,3m,
josta sadepuutarha 20 m²
viivytystilavuus yhteensä noin 14 m³

NOMAJI

Puu-Kivistö, kortteli 1
alustava hulevesisuunnitelma
1:300 LUONNOS 15.5.2019

Liite 8G:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Taiteen konsepti

Lahokaviosammal

"Sammaleen voima"

Taiteen konsepti Bosco - korttelissa

Renata Jakowleff , taiteilija

"Vuoden 2018 Ornamo-palkinnon voittaja Renata Jakowleffin mielestä taiteilijoiden ideoita ja kritiikkiä tulisi kuunnella ja hyödyntää enemmän rakennetun ympäristön suunnittelussa ja koko yhteiskunnassa."

Jakowleff on unkarilaissyntyinen, Suomessa työskentelevä taiteilija, joka on urallaan tehnyt pitkäjänteistä ja kokeellista työtä lasin ja viime vuosina myös betonin parissa. Hän on valmistunut taiteen maisteriksi Taideteollisesta korkeakoulusta (nyk. Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu) vuonna 2010.

Valmistumisestaan lähtien Jakowleff on ollut aktiivinen kansainvälisissä näyttelyissä, messuilla ja kilpailuissa ja pitänyt lukuisia yksityisnäyttelyitä. Hänen teoksiaan on valtion ja Suomen lasimuseon kokoelmissa sekä ulkomaisissa yksityisissä kokoelmissa.

Taiteen konsepti

"Sammaleen voima" - taidekonsepti on osa asuntokorttelin rakennettavaa kokonaisuutta.

Teoksen lähtökohtana on asumisen tieltä väistyvä lahokaviosammal.
Uhanalainen sammal palaa rakennettuun ympäristöön ja sen tiloihin taiteen keinoin.

Kiinteästi rakennuskohteen arkkitehtuuriin tai ympäristöön liittyvänä Lahokaviosammal-teema tuo asumisen arkeen luonnon saavutettavuutta.

"Metsän seinä
on vain vihreä ovi
josta valo
ohjaa ystävänsä..."

Risto Rasa 1974

TIENO Arkkitehdit

Puu-Kivistön aloituskorttelit, Kortteli 23141 VIITESUUNNITELMA
TAITEENKONSEPTI 13.5.2019
TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi

Liite 9A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Näkymä sisäpihalle

Liite 9B:

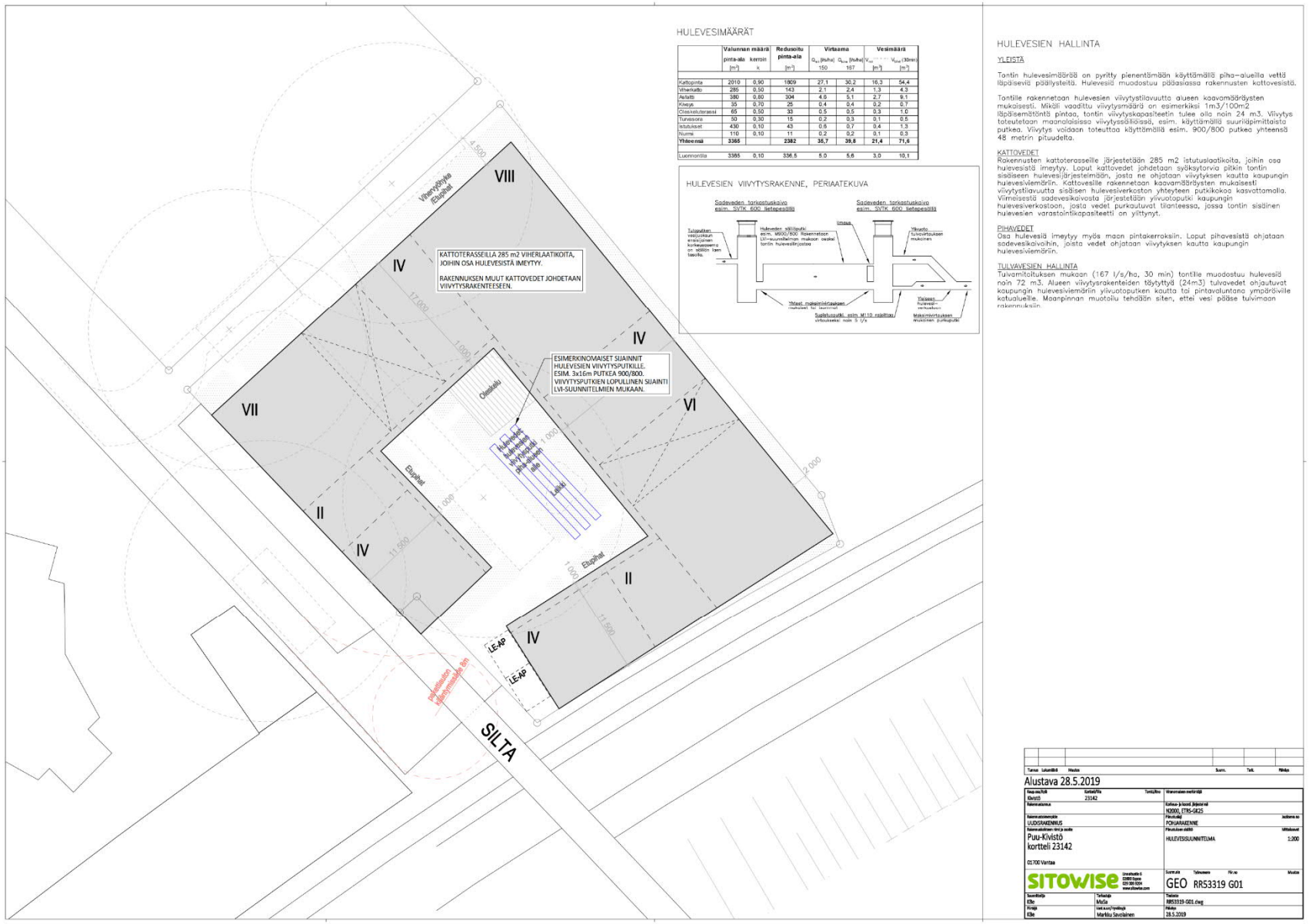
Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Pohjapiirros 1. krs

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Pohjapiirros 1 krs. 1:300

Liite 9C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Hulevesisuunnitelma



Liite 9D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

Tuloskortti

Päivämäärä: 09/05/2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite: Timanttikuja

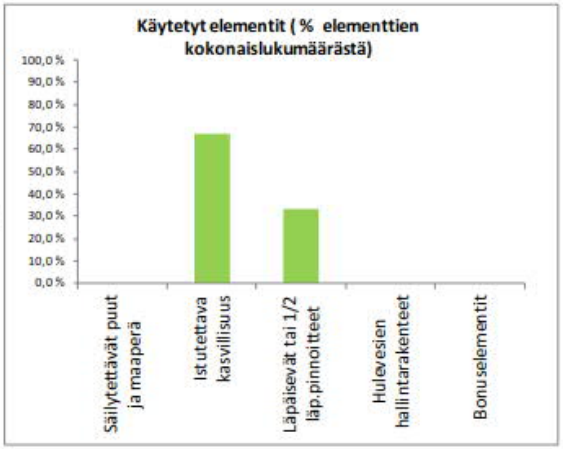
Tuuli Tuohikumpu / OOPEAA

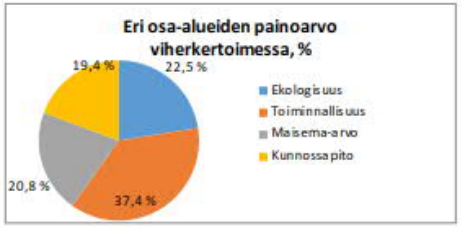
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



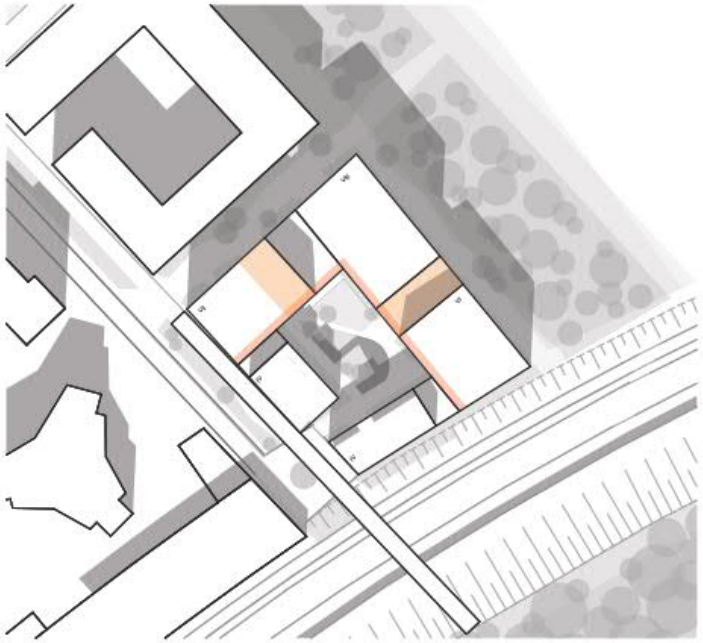


Liite 9E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Taiteen konsepti

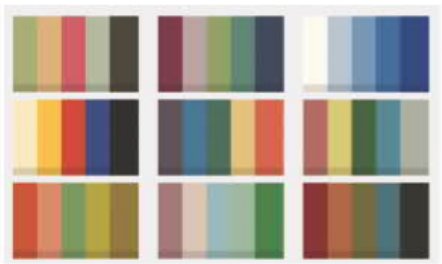
Taiteen konsepti

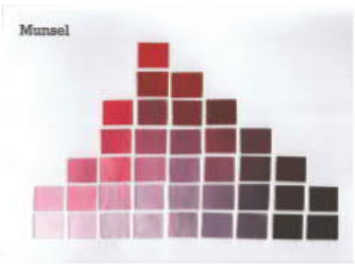
JULKISIVUTEOS
Taideteos koostuu koko sisäpihan parvekejulkisivun kattavasta väriteoksesta, joka muodostaa arkkitehtuurin kanssa vaikuttavan tilataideteoksen. Arkkitehtuuri ja taideteos muodostavat saumattoman kokonaisuuden. Julkisivulaudoituksen värimaailma vaihtuu liukuvasti sävystä toiseen.



TAITEEN PAIKKA
Taide sijoittuu sisäpihan parvekvyöhykkeen taustalle ja kahteen porttikongiin.

TAITEILIJA ELINÄ FÖRSTI
Referenssikuvia taiteilijan töistä.

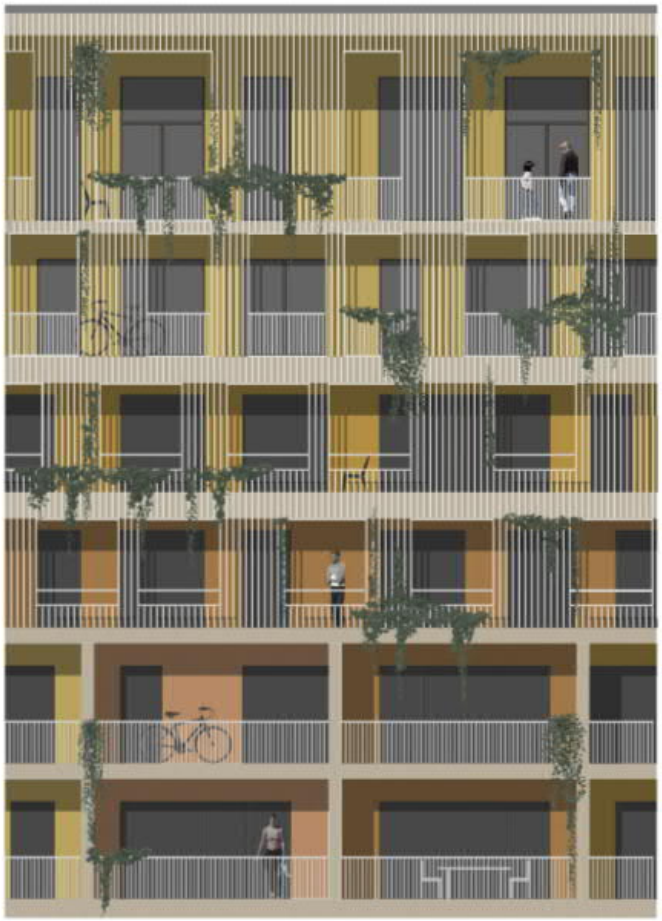




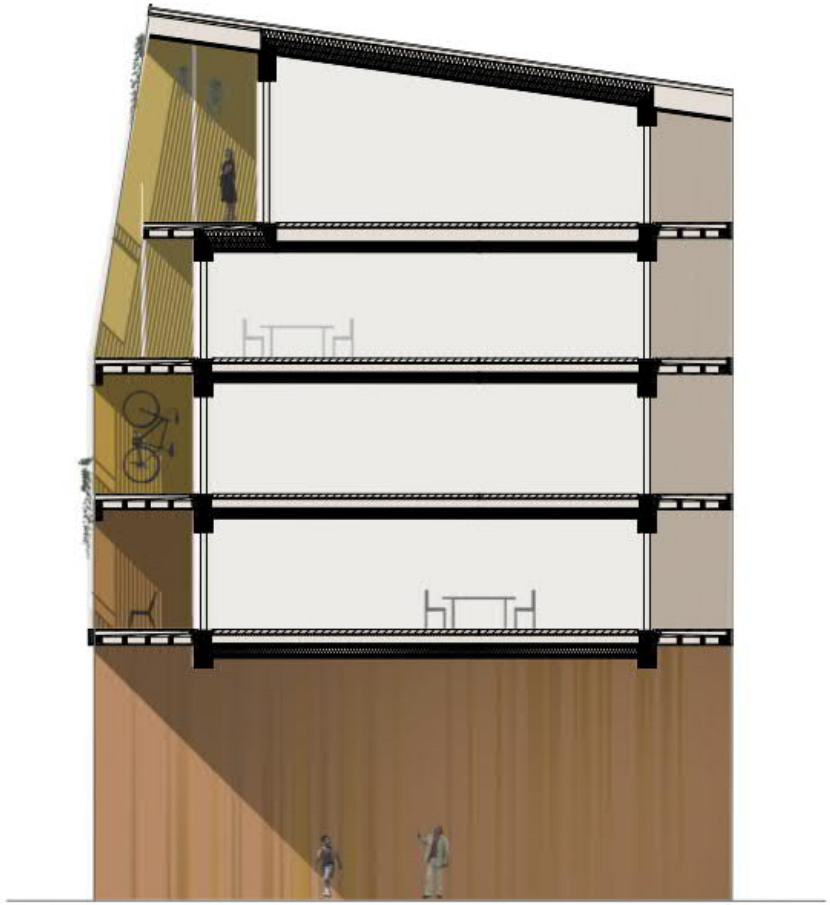
TAITEEN KONSEPTI / REFERENSSIT
Referenssikuvia. Esimerkkejä ja ideakuvia väriliukumista, jotka sijoittuvat parvekkeiden taustalle ja kongeihin. Teos toteutetaan yhteistyössä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti



PARVEKKEIDEN TAUSTA
julkisivuotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taideteos sijoittuu. Värit rytmittävät julkisivua ja jakavat sen osiin kerroksittain, mikä luo inhimillistä mittakaavaa.



PORTTIKONGIT
leikkausotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taidetta sijoittuu. Porttikongissa havainnollistettu lähinnä teoksen paikka ja mittakaava. Varsinainen teos suunnitellaan yhdessä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti

Liite 10:

Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019

Selitys 1/6
VD/1088/11.01.05.00/2019
16.8.2019

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö asiassa Dnro 02961/19/5402

Asian tausta

Vantaan kaupunki on 1.2.2019 Uudenmaan ELY-keskukselle jättämässään poikkeuslupahakemuksessaan esittänyt keskeisimmät perusteet siirtoluvan hakemiselle. Vantaan kaupunki viittaa selityksenään siirtolupahakemuksessa esitettyihin perusteluihin ja täydentää niitä tällä selityksellä. Tärkeimmät perusteet Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n (myöhemmin SLL) valituksen hylkäämiselle ovat:

1. Puu-Kivistön alueen esiintymän säilymisen riskit
2. Lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla
3. Lahokaviosammalen siirron pilotointi
4. Yleiseen etuun liittyvät perusteet

Selitys

Vantaan kaupunki esittää Helsingin hallinto-oikeudelle selityksenään seuraavaa:

Puu-Kivistön alueen esiintymän säilymisen riskit

Uudenmaan ELY-keskuksen *Uudenmaan lahokaviosammalesiintyminen luokittelu ja priorisointi* -raportin (30.4.2019) mukaan vuoden 2018 loppuun mennessä Uudeltamaalta oli tiedossa yhteensä 378 kasvupaikkaa, joista 124 on löytynyt Vantaalta. Raportin mukaan Uudellamaalla lahokaviosammalta ei kuitenkaan ole löydetty lainkaan virkistyskäytön kuluttamista asutuksen lähimetsistä. Valituksen alainen siirtolupapäätös koskee Puu-Kivistön (nro 231900, lainvoimainen 14.11.2018) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400, vireillä) asemakaavojen aluetta Vantaan Kivistön kaupunginosassa noin 600 metrin etäisyydellä Kehäradan Kivistön juna-asemasta. Alueelta on löydetty yhteensä viisi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Alue ja sen lähiympäristö on ollut pitkään lähes rakentamatonta ja vähän hoidettua metsää, ja alueen suurimittaisempi rakentaminen on alkanut vasta vuonna 2015.

Vantaan kaupunki katsoo, että Kivistön asemanseudun ja siten myös Puu-

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi
Puhelin: (09) 839 11

Kivistön lähialueen viime vuosina voimakkaasti kasvanut asukasmäärä ja sen odotettu merkittävä kasvu ovat lisänneet ja lisäävät tulevaisuudessa asuinalueen lähimetsien virkistyskäyttöä. Virkistyskäytön lisääntyminen alueella uhkaa lahokaviosammalesiintymän säilymistä nykyisellä paikallaan. Tällä hetkellä yhden kilometrin etäisyydellä asemasta on noin 5 110 asukasta (hsy.seuturuutu.fi, poimintapäivä 15.4.2019). Lisäksi yhden kilometrin etäisyydellä asemasta asumisen asemakaavavarantoa on noin 72 000 k-m^2 (hsy.seuturuutu.fi, poimintapäivä 5.11.2018). Lisäksi Puu-Kivistön kaava-alueella, johon siirtolupa kohdentuu, on asumisen asemakaavavarantoa yhteensä 39 190 k-m^2. Koko asemakaavavaranto tarkoittaa yhteensä noin 2 450 uutta asukasta yhden kilometrin etäisyydelle Kivistön asemasta. Siirtolupa-alueen lähiympäristössä, 500 metrin etäisyydellä siirtolupa-alueen keskipisteestä, asukkaita on 2 159 (15.4.2019) ja asumisen asemakaavavarantoa on noin 6 605 k-m^2 (5.11.2018). Näiden tietojen pohjalta lähialueella liikkuu päivittäin tuhansia ihmisiä ja lisäksi asukasmäärä kasvaa vielä merkittävästi lähivuosina jo voimaan tulleiden asemakaavojen rakentumisen myötä.

Kivistön keskustan asukasmäärän lisääntyessä liikkuminen lisääntyy kaikilla keskusta-alueen luontoalueilla. Lisääntyvä kulutus uhkaa näin ollen kaikkia lahokaviosammalen kasvupaikkoja Kivistön keskusta-alueella. Keskusta-alueen lahokaviosammalen kasvupaikkojen suojelua edesauttaisi kasvupaikkojen erottaminen liikkumisen reiteistä. Puu-Kivistön alueen lahokaviosammalkasvupaikat on esitetty siirrettäväksi Lippupuistoon, joka on asemakaavalla vahvistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Lippupuiston 2,4 hehtaarin laajuinen alue on Olli Mannisen selvityksen (Lahokaviosammalkartoitus Kivistössä syksyllä 2018, 21.1.2019) mukaan erittäin hyvin lajille soveltuvaa metsää. Jo nyt Puu-Kivistön metsäalueelle kohdentuu merkittävää käyttöä. Kulkureittejä ei ole mahdollista ohjata kuten asemakaavoitetussa Lippupuiston metsikössä, joka kuuluu kaupungin metsänhoito-ohjelmaan ja jossa luontaiset polut ovat jo syntyneet. Vantaan kaupungin uudessa metsänhoitosuunnitelmassa Lippupuiston alue on määritelty arvometsäksi, jossa on lahopuustoa moniasteisesti, ja joka säästetään kasvamaan luonnontilaisena.

Lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla

Vantaalta on tehty ensimmäiset lahokaviosammalhavainnot vuonna 2011. Vuonna 2016 kaupunki teetti kartoituksen (Manninen 2018), jossa tarkistettiin yli 60 lajille sopivaa metsäaluetta ja lisäksi vuonna 2018 sammalta etsittiin vielä muutamilta muilta metsäalueilta (Manninen 2019). Vuoden 2019 alkuun mennessä Vantaalla oli löytynyt lahokaviosammalta 124 erilliseltä rungolta tai kannolta 37 metsiköstä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin: (09) 839 11

Kuten ELY-keskus raportissaan (30.4.2019) toteaa, lajin esiintymistä mm. luonnonsuojelualueilla ei ole vielä juurikaan tutkittu, joten on todennäköistä, että uusia esiintymiä tulee jatkossa löytymään. Vantaan kaupunki on myös heinäkuussa 2019 julkaissut tarjouspyynnön, jolla haetaan tekijää Vantaan lahokaviosammalten suojelusuunnitelman laatimiseksi. Suojelusuunnitelman tavoitteena on osoittaa lajin suotuisan suojelutason säilyminen kaupungin kasvaessa ja kehittyessä. Tavoitteena on samalla mahdollistaa kaupunkirakenteen kehittyminen resurssiviisaalla tavalla ja varmistaa valmisteilla olevan yleiskaavan 2020 kaavavarannon toteutettavuus. Suojelusuunnitelman tavoitteena on myös selkiyttää yksittäisten kaavahankkeiden lähtökohtia ja osoittaa alueet, joilla lahokaviosammal tulee sisällyttää asemakaavatasoisiin luontoselvityksiin. Työ valmistuu tavoiteaikataulun mukaan tammikuun 2020 loppuun mennessä.

Lahokaviosammalen siirron pilotointi

SLL toteaa valituksessaan: *"Lahokaviosammalen siirtämisen onnistumisesta ei ole Suomessa kokemuksia."* Kuten Uudenmaan ELY-keskus 19.6.2019 antamassaan lausunnossaan toteaa *"Kyseessä on toinen pääkaupunkiseudulla tapahtuva lahokaviosammalen siirtolupa. Näin ollen kyseessä on siirtokokeilu, joka onnistuessaan edistää lahokaviosammalen suojelua. Koska siirtokokeilun onnistumisesta ei ole aiempaa kokemusta, on asian selvittämisenkin kannalta hyvä tehdä useampia siirtoja."*

Puu-Kivistön alueen kasvupaikkojen siirto on erinomainen siirtopilottikohde, koska alueen keskeisen sijainnin takia metsän virkistyskäyttö ja siitä johtuva maapohjan kuluminen tulee lisääntymään ja kasvupaikkojen säilyminen voi olla uhattuna. Lisääntyvä virkistyskäyttö ja maapohjan kuluminen on uhka kaikille asutuksen lähellä oleville esiintymille. Tästä syystä on ensiarvoisen tärkeää saada kokemuksia lahokaviosammalen siirrosta. Siirtämisen lisäksi on tärkeää saada tietoa ja kokemusta kasvupaikkojen suojelusta. Tämä mahdollistuu siirtämiseen liittyvässä seurannassa ja raportoinnissa. Onnistuessaan siirtokokeilu antaa varmuuden siitä, että pahiten kulutuksen uhkaamat esiintymät voidaan tarvittaessa siirtää suojaisampiin metsiin, jolloin taataan lajin parempi säilyminen verrattuna esiintymien säilyttämiseen alkuperäisissä sijainneissaan.

Yleiseen etuun liittyvät perusteet

SLL esittää valituksessaan, että *"Vantaan kaupungin lupahakemuksessa korostetaan Puu-Kivistön rakentamisen perusteita yleisen edun ja etenkin MAL-tavoitteiden täyttämisen kannalta. Huomioiden rakentamisen jo tapahtunut ja suunnitelmissa olevat tavoitemäärät Kivistön alueella, ei Puu-*

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi
Puhelin: (09) 839 11

Kivistön alueen asemakaavojen mahdollistamaa lisärakentamista voi pitää Vantaan asuntorakentamisen kannalta keskeisen tärkeänä, saatikka seudullisesti tai valtakunnallisesti merkittävänä."

Vantaan kaupunki on 1.2.2019 Uudenmaan ELY-keskukselle jättämässään poikkeuslupahakemuksessaan perustellut, miksi Puu-Kivistön alueen kaavojen mahdollistama lisärakentaminen on niin Vantaan kaupungin kannalta kuin laajemminkin tarkasteltuna merkittävää.

Vantaan kaupunki, kuten koko pääkaupunkiseutu, joutuu vastaamaan merkittäviin kasvupaineisiin lähivuosikymmenten aikana. Tätä haastetta ratkotaan kaupunkien strategioilla, eri intressejä yhteensovittavalla kaupunkisuunnittelulla ja kaavoituksella. Vantaalla lähtökohtana ovat kaupungin väestöennuste sekä valtuustokauden strategia. Vantaan väestön ennustetaan kasvavan vuoden 2020 alkuun mennessä 231 600 asukkaaseen, vuonna 2030 reiluun 267 000 asukkaaseen ja ennustekauden lopulla vuonna 2045 noin 296 000 asukkaaseen. Eniten asuntoja valmistuu Kivistön, Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueille ja erityisesti niiden keskustoihin. (https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140839_Vaestoennuste_2018.pdf).

Vantaan kaupungin valtuustostrategissa 2018 – 2021 on määritelty tavat kaupungin kestävälle kasvulle: *"Valmistelussa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset, sosiaaliset ja taloudelliset näkökulmat. – – Pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille."* (https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136267_Valtuustokauden_strategia_2018-2021.pdf). Vantaan kestävä kaupunkikehitys perustuu siten tavoitteeseen painottaa asemanseutuja: joukkoliikenteeseen tukeutuva asuminen vähentää riippuvuutta autoista ja mahdollistaa laajempien, yhtenäisten viher- ja virkistysalueiden säästämisen. Tiiviissä keskusta-asumisessa edistetään kävelyä ja pyöräilyä, mutta nämä ilmastoystävälliset liikkumismuodot edellyttävät riittävää lähipalveluiden saatavuutta.

Maankäytön suunnittelussa Vantaan kaupunki haluaa löytää aina parhaimmat ratkaisut, joilla voidaan kussakin kohteessa tavoittaa mahdollisimman tasapainoinen sosiaalisesti, kulttuurisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kaupunkisuunnittelun toteutus. Tämä edellyttää kaikkien ulottuvuuksien arviointia, vertailua ja arvottamista eri mittakaavoissa. Maankäytön suunnittelun arvottamisessa on todettu välttämättömäksi keskittää yhdyskuntarakenteen kasvu asemien alueille, jotka sisältävät paikoin myös luontoarvoiltaan merkityksellisiä metsäalueita. Keskittämällä laajemmat ja luontoarvoiltaan monimuotoiset, mutta merkittävästi laajemmat metsäalueet,

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin: (09) 839 11

säästyvät rakentamiselta. Tällaisia alueita ovat muun muassa Tyttömäenmetsä, Petikko, Lillån puronvarsi Kiilassa ja Sotilaskorpi. Keskustasta etäämmällä sijaitseviin alueisiin ei myöskään kohdistu keskustaa vastaavaa arkiliikkumisen ja -virkistyksen kulutuspainetta.

Pääkaupunkiseudulle kohdentuu merkittäviä kasvupaineita lähivuosikymmeninä. Asemiin perustuva tehokas maankäyttö mahdollistaa joukkoliikenteeseen tukeutumisen, vähentää riippuvuutta autoista ja siten pienentää ilmastonmuutoksen kannalta epätoivottavia päästöjä. Riittävällä asukasmäärällä rajatulla alueella mahdollistetaan riittävät lähipalvelut, kuten päiväkodit, ja luodaan turvallista liikkumisympäristöä eri ikäisille asukkaille. Kaupunkirakenteen toteuttaminen kestävästi, kohtuuhintaisesti ja saavutettavasti vaatii huolellista infrastruktuurin suunnittelua.

Kivistön keskusta-alueen kehityksessä on Vantaan kaupunki arvioinut luontoarvoja ja vastaavasti raideliikenteen asemanseutujen tuomien mahdollisuuksien painoarvoa paikallisesti, alueellisesti ja jopa valtakunnallisesti. Myös Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen vaikutus on otettu huomioon: Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen vaikutusalueesta osa on lentomelualuetta, joka estää pysyvän asutuksen. Maankäyttömahdollisuudet turvalliselle ja terveelliselle asumiselle Kivistön asemanseudulla ovat siten lopulta hyvin rajalliset.

Yhteenveto

Vantaan kaupunki katsoo, että tapauksessa, jossa lahokaviosammalen kasvupaikkoihin kohdistuu perustellusti erittäin merkittävä maankäyttöpaine, on poikkeuslupa perusteltu edellyttäen, että lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirto toteutetaan huolellisesti yhdessä asiantuntijoiden valvonnassa ja että siirron onnistumista seurataan riittävän pitkään, jotta sen pohjalta voidaan turvata lahokaviosammaleen suotuisa suojelutaso ja lisätä lajiin liittyvää asiantuntemusta. Poikkeuksen myöntämisellä voidaan paikalleen jättämistä todennäköisemmin varmistua siitä, että erityisesti suojeltavaksi säädetyn uhanalaisen lajin suojelutaso säilyisi suotuisana. Poikkeuksen myöntäminen on myös varovaisuusperiaatteen mukainen, sillä ympäristöä suojeleviin toimenpiteisiin ryhtymistä ei estä täyden tieteellisen varmuuden puuttuminen toimenpiteellä vältettävistä seurauksista. Siirto-operaation pilotoinnista saatu tieto mahdollistaa parhaiten lajin suotuisan suojelutason säilymisen pitkällä aikavälillä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin: (09) 839 11

Vantaalla 16.8.2019

Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja
Vantaan kaupunki

Yhteyshenkilö aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 28
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin: (09) 839 11

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / HAH

Kaupunginhallitus 17.6.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 232400** / **Puu-Kivistön aloituskorttelit**. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Osoitteiden selkeys ja loogisuus tulee huomioida. Pelastusteiden rakentamisen toteutettavuus tulee varmistaa. Paloturvallisuuden asettamat vaatimukset tulee huomioida asuinrakennusten sijoittelussa. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto.	Ei tarkistuksia.
NRO 2 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Jätehuollon suunnittelussa tulee huomioida kierrätyshuoneiden toimivuus ja niille asetut vaatimukset.	Ei tarkistuksia.
NRO 3 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Alueella sijaitsevat sähkö- ja kaukolämpökaapelit on huomioitava.	Ei tarkistuksia.
NRO 4 Finavia Oyj	Esitetyt melulta suojaavat asemakaavamääräykset ovat kohteeseen soveltuvia. Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista	Selostukseen kohtaan *5. Asemakaavan toteutus* on lisätty lause ääneneristävyyden toteuttamisen seuraamisesta ja

	seurataan ja todennetaan siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.	todentamisesta.
NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	Rakennusten äänieristävyyden määräyksiä tulee täsmentää. Selostuksessa tulee kuvata tarkemmin, miten radan aiheuttama tärinä ja runkomelu on huomioitu. Kaupungin tulee huomioida, että lahokaviosammaleen siirtopäätöksestä on valitettu. Siirtopäätös ei ole lainvoimainen.	Ääneneristävyyden kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: • *Melun heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.* • *Ulkoalueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).* • *Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.* Radan aiheuttama runkomelu ja tärinä on kuvattu tarkemmin selostuksessa kohdassa *4.5.1 Melu.* Lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Selostukseen on lisätty liitteeksi (liite 10) Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019.

NRO 6 HSL	EI lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.

Vantaa

NRO 1
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 1.7.2019

Lausunto:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on tarvittaessa mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

- Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Vastine:
Asemakaavaratkaisun suunnittelun yhteydessä on huomioitu pelastusteiden mahdollistaminen ja selkeän nimistön antaminen kaava-alueelle. Tarkempi suunnittelu tehdään osana korttelialueen jatkosuunnittelua. Kaavaratkaisussa on osoitettu pelastusreitti Timanttipolulle. Timanttipolku on merkitty kaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Huoltoajon salliminen mahdollistaa myös pelastustien osoittamisen Timanttipolulle; katualuetta pidetään avoimena ja aurattuna talvisin. Kortteleiden suunnittelussa on huomioitu paloturvallisuus sekä palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.* Tarkempi paloturvallisuuden suunnittelu tehdään rakennuslupavaiheessa. Sammutusvesiverkoston suunnittelu on osa kaava-alueen jatkosuunnittelua.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

Vantaa

NRO 2
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 4.7.2019

Lausunto:

Vesihuolto:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Teemu Keitaanpää, puh 050 437 0973.

Jätehuolto:

Kierrätyshuone tulee järjestää suunnittelussa niin, että tyhjennysten suorittaminen on esteetöntä ja turvallista suorittaa. Tilan suunnittelun ohessa on syytä ottaa huomioon jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätepisteen järjestämiselle ja mahdollistaa jäteauton pysähtyminen mahdollisimman lähelle kierrätyshuonetta tyhjennyksen ajaksi. Kierrätyshuoneesta tulee olla suora pääsy kadunpuolelle jätteenkuormauksesta syntyvät meluhaitan minimoimiseksi. Joulukuusien noutoa varten täytyy nimetä paikka, mistä ne voidaan kuormata kootusti ja turvallisesti. Jos kiinteistön haltija haluaa lukita tai on lukinnut keräysvälineille johtavan reitin, on lukitus järjestettävä siten, että jätteiden noutaja voi avata lukituksen "HSY:n jätehuolto" -avaimella tai HSY:lle luovutetulla koodilla. Lukituksessa on käytettävä HSY:n jätehuoltosarjaan sarjoitettua lukkoa.

Vastine:
Asemakaavamääräyksiin on kirjattu määräys jätehuoneiden sijoittamisesta alueelle ja määrätty, että kierrätyshuoneen tulee olla helposti huollettavissa. Tarkempi jätehuoneiden suunnittelutyö tehdään osana korttelialueen jatkosuunnittelua.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 3
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.8.2019

Lausunto:

Sähköverkko

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

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

Timanttikujan alueelle tullaan rakentamaan pienjänniteverkkoa tonttien sähköistämiseksi. Alustavat suunnitelmakuvat on esitetty kaavaselostuksessa. Tarkempi suunnittelu tehdään ennen toteutusvaihetta.

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. Alue on mahdollista liittää 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 Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

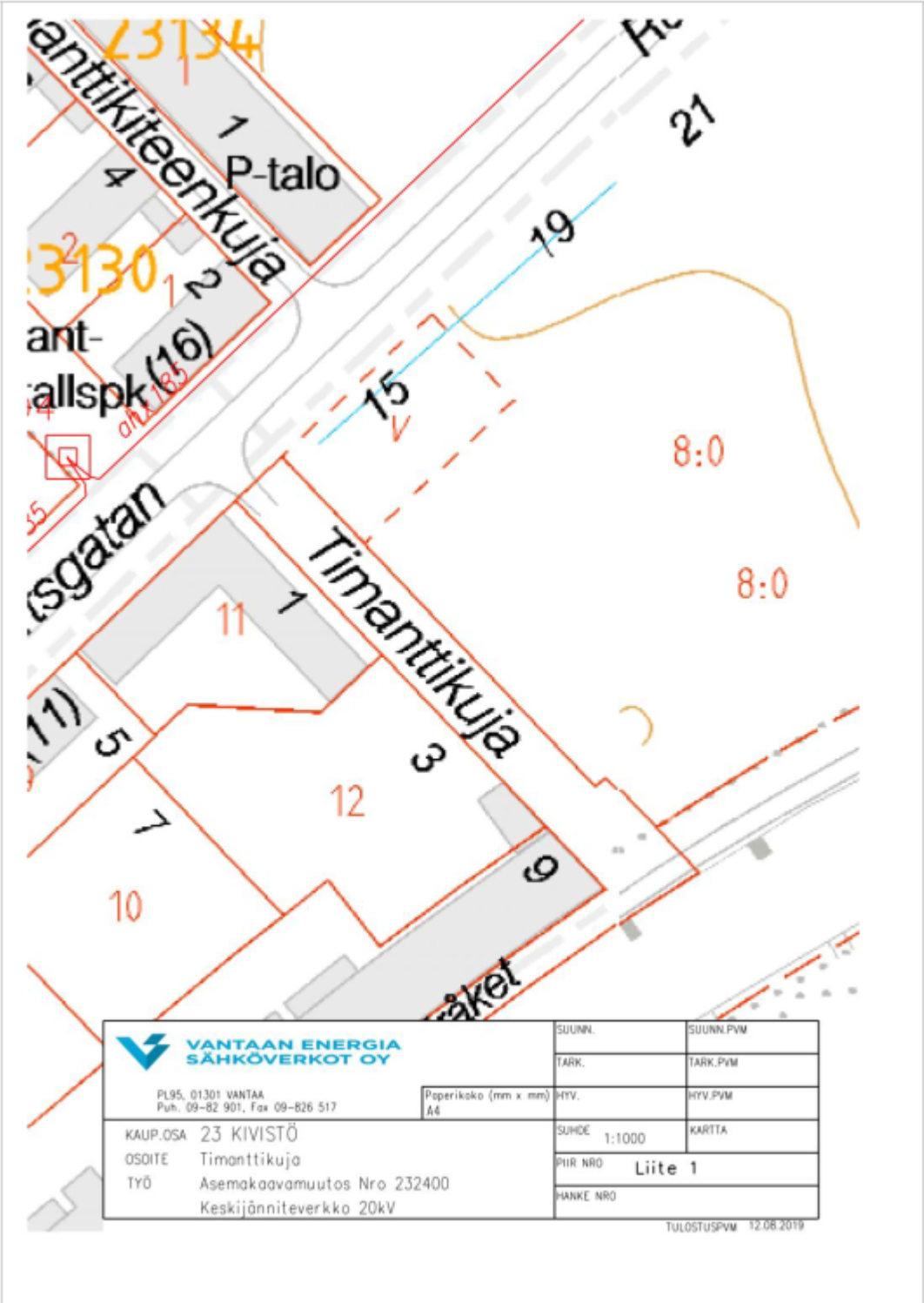
LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1000

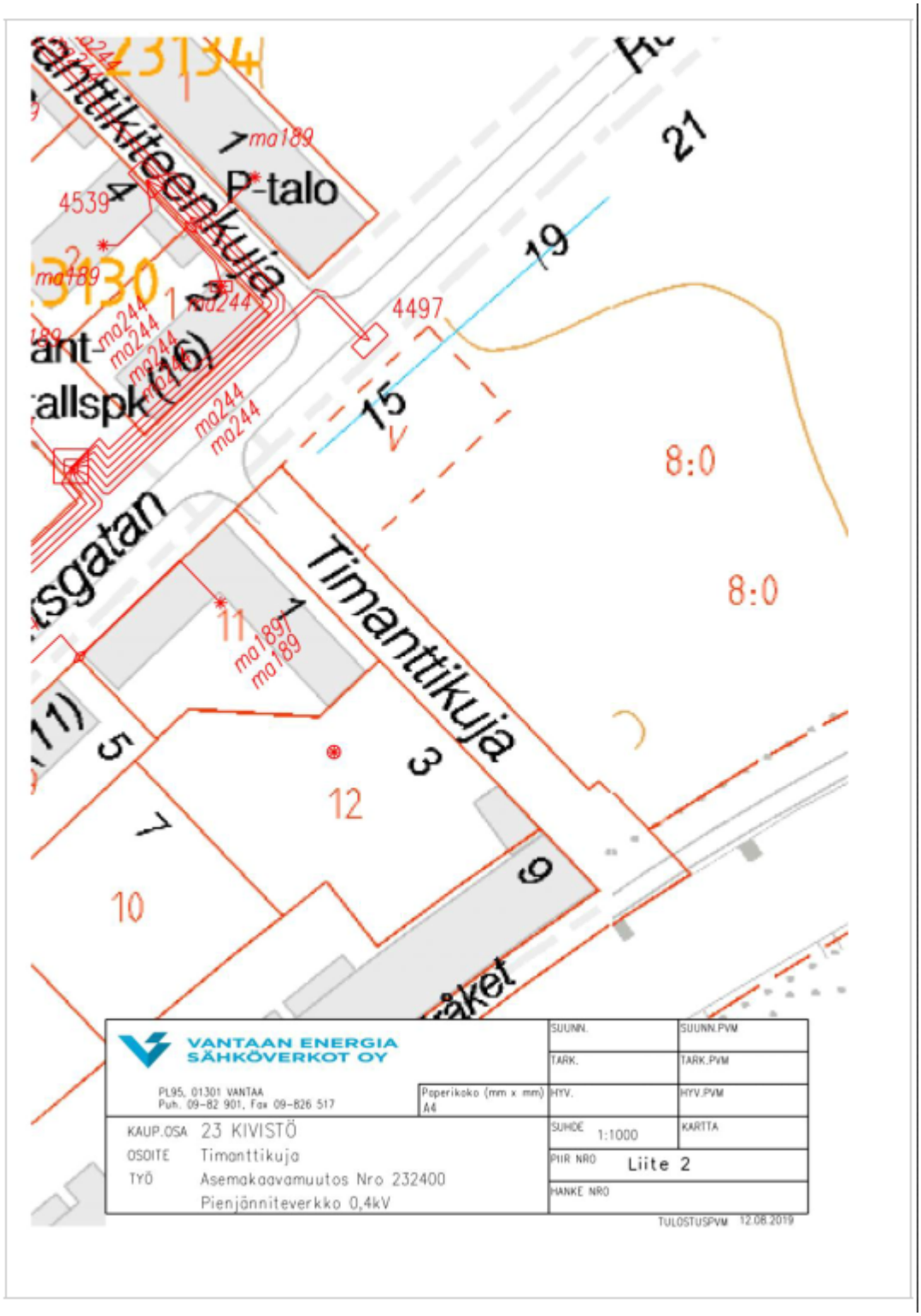
Vastine:
Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

Vantaa


P-talo
Timanttikuja
8:0
8:0
VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
A4
KAUP.OSA 23 KIVISTÖ
OSOITE Timanttikuja
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 232400
Keskijänniteverkko 20kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 12.08.2019

Vantaa


P-talo
Timanttikuja
4539
4497
ma189
ma244
21
19
15
8:0
8:0
11
12
10
5
7
3
9
VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm)
A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
KAUP.OSA 23 KIVISTÖ
OSOITE Timanttikuja
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 232400
Pienjänniteverkko 0,4kV
TULOSTUSPVM 12.08.2019

Vantaa

NRO 4
Finavia Oyj 19.8.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta nro 232400.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi puurakenteista keskustakorttelia, joissa on monipuolisia asumisen ratkaisuja.

Asemakaavan kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksen liitteenä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhokäyrä) L_{den} 50-55 dB lentokonemelualueella. Asemakaavaehdotuksessa on asetettu kohteen uusien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi vähintään 35 dB. Lisäksi suunnittelumääräyksissä ja kaavaselostuksessa on todettu, että melun heijastusvaikutuksia ei saa edistää kattojen materiaaleilla tai muodoilla. Finavia katsoo, että esitetyt ratkaisut ovat kohteeseen soveltuvia, mutta toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lausumansa, jossa Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista seurataan huolellisesti ja eristyksen toimivuus todennetaan valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Vastine:
Finavia Oyj:n lausunnon johdosta velvoite äänieristävyyden toteuttamisen ja toimivuuden seurannasta on lisätty selostukseen. Kohteiden äänieristävyyden toteuttamisen seuraamista ja toimivuuden todentamista ohjataan asemakaavan selostuksessa kohdassa *5. Asemakaavan toteutus.*

Tarkistukset:
Selostukseen kohtaan *5. Asemakaavan toteutus* on lisätty lause: Kohteiden äänieristävyyden toteuttamista tulee seurata huolellisesti ja eristyksen toimivuus tulee todentaa valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Vantaa

NRO 5
Uudenmaan ELY-keskus 26.8.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavaehdotuksesta (nro 232400).

Rakennusten ääneneristävyydestä on annettu määräyksiä, jotka ovat oikean suuntaisia. Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnasta annettua määräystä on syytä täsmentää sen suhteen, mihin suuntaan heijastuksia ei saa aiheuttaa. Olennaista on, että heijastukset eivät kohdistu oman tai naapuriasuintalojen julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.

Meluselvityksen kohdassa 6.3 esitetty parvekkeita koskeva melumääräys on syytä lisätä kaavamääräyksiin. Kaavassa tulee harkita myös vaatimusta läpitalon asunnosta, mikäli asunnon julkisivulla ylittyy 60 dB:n melutaso. Meluselvityksen perusteella tämä koskisi erityisesti Ruusukvartsinkadun puoleisia julkisivuja.

Korttelin 23141 piha-alueella voitaisiin päästä parempaan ääniympäristön laatuun, mikäli Ruusukvartsinkadun puoleinen julkisivu olisi yhtenäinen.

Kaavaselostuksessa on syytä kuvata tarkemmin, miten radan aiheuttama tärinä ja runkomelu on huomioitu.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että harkittaessa kaavatyön eteenpäin viemistä kaupungin on syytä ottaa huomioon, että lahokaviosammaleen siirtopäätöksestä on valitettu. Siirtopäätös ei ole lainvoimainen.

Vastine:

<u>Melun heijastusvaikutukset</u>
Asemakaavamääräyksiin on kirjattu melun heijastusvaikutuksista seuraavaa: *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.* Määräystä on täsmennetty lisäämällä määräyksiin lause: *Heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.*

<u>Ulko-oleskelualueiden melunsuojaus</u>
Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on ollut Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet ehdotukset. Korttelin 23141 voittanut ehdotus oli Bosco, joka perustui veistosmaisiin rakennusmassoihin. Tämän vuoksi suunnittelussa on haluttu pitäytyä ehdotuksen kaltaisessa massoittelussa. Meluselvityksen (*Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 2019*) mukaan suunnitelluilla piha-alueilla Valtioneuvoston

päätöksessä nro 993/1992 esityt melutason ohjearvot täyttyvät, joten piha-alueiden meluntorjunta on toteutettu kaavaratkaisussa riittävällä tasolla. Meluselvityksessä todetaan, että mikäli rakennusmassoittelu, meluesteiden tai oleskelualueiden sijoittelu muuttuu, tilanne täytyy tarkistuttaa akustiikkasuunnittelijalla. Jotta tällaisessa tilanteessa varmistetaan ohjearvojen täyttyminen ulkoalueiden oleskelualueilla, lisätään kaavamääräyksiin määräys: *Ulkoalueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).*

Parvekkeiden meluntorjunta

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy yöajan melutasojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso on Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 54 dB eli 9 dB yli ohjearvon. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei kuitenkaan ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi asemakaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaava-alueen kohdalla Kehäradan kaavassa olevaan tärinänvaimennusvaatimuksena ratarakenteeseen on asennettu muutaman senttimetrin paksuinen sepelinalusmatto yleiset vaatimukset täyttävänä ratkaisuperiaatteena.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueen viereiselle Kivistöntähden asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu Rautatieliikenteen tärinävaikutusten tarkastelu (WSP Finland Oy 23.11.2018). Tarkastelua on käytetty hyödyksi arvioidessa Puu-Kivistön aloituskortteleiden alueelle aiheutuvaa raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua. Tarkastelun tuloksia on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.5.1 Melu. Lisäksi kaavamääräyksiin lisätään määräys: *Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*

Lahokaviosammaleen siirto

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta on löydetty yksi (1) lahokaviosammalkasvupaikka (*Buxbaumia viridis*). ELY-keskus on myöntänyt luvan lahokaviosammalkasvupaikan siirrolle (Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019, Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan selostuksen liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus on lähettänyt Vantaan kaupungille selityspyynnön valitukseen liittyen ja Vantaan kaupunki on vastannut selityspyyntöön 16.8.2019. Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen lahokaviosammalesiintymän säilymisen riskit kovan virkistyskäyttöpaineen takia, lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla, lahokaviosammalkasvupaikan siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen siirtäminen ei ole mahdollista, tarkistetaan alueen maankäyttöä huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen.

Vantaa

Tarkistukset:

Kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

- *Melun heijastusvaikutuksia ei saa kohdistua asuinrakennusten julkisivuihin tai piha- ja leikkialueille.*
- *Ulkoalueiden oleskelualueilla tulee täyttää VNP993/92 ulkoalueiden ohjearvot (uusi alue).*
- *Korttelin 23142 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.*

Radan aiheuttama runkomelu ja tärinä on kuvattu tarkemmin selostuksessa kohdassa *4.5.1 Melu.*

Lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Selostuksen liitteeksi 10 on lisätty liite Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019.

NRO 6
HSL 26.8.2019

Lausunto:

HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen Puu-Kivistön aloituskorttelit (nro 232400).

HSL:n diaarinumero asialle on 247/10.02.03.00/2019.

Vastine:
Ei vastinetta.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / HAH

Puu-Kivistön aloituskorttelit-asemakaavaehdotus nro 232400 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **26.6. – 26.8.2019**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Alueen metsäisiä luontoarvoja ei ole asiallisesti selvitetty. Alueen kaavoitusta ei tulisi edistää, ennen kuin lahokaviosammaleen siirron poikkeusluvasta tehty valitus on ratkaistu oikeusasteissa.	Lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Asemakaavan selostukseen on lisätty liitteeksi (liite 10) *Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019*.

Vantaa

NRO 1
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys 24.8.2019

Muistutus:

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on perehtynyt kaava-aineistoon ja toteaa siitä muistutuksenaan seuraavaa.

Puu-Kivistön alue sekä siihen liittyvät läheiset metsäalueet (Koivupäänojan metsä, Lippupuisto, Murronpuisto sekä Piispankylän koillispuoliset metsät) ovat luontoarvoiltaan merkittäviä. Aluekokonaisuuden metsäisiä luontoarvoja ei ole asiallisesti selvitetty Marja-Vantaan osayleiskaavan yhteydessä, mikä aiheuttaa vuodesta toiseen ongelmia luontoarvojen vaalimisvelvoitteiden ja jopa luonnonsuojelulain minimihuomioinnin kanssa. Ne ovat myös valtakunnallisesti tärkeä erittäin uhanalaisen lahokaviosammalen keskittymäalue. Lajista on alueelta enemmän havaintoja kuin miltään muulta vastaavan kokoluokan alueelta Manner-Suomesta.

Toivomme Vantaan kaupungilta malttia alueen kaavoituksen edistämisen kanssa niin Puu-Kivistön aloituskortteleiden kuin Kivistön tähden kaavahankkeen osalta. Esitämme, että kaupunki ei edistä Puu-Kivistön metsäalueen asemakaavoitusta ennen kuin alueelle myönnetystä, lahokaviosammaleen liittyvästä Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeusluvasta tehty Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin valitus on asiallisesti ratkaistu oikeusasteissa.

Vastine:
Luontoselvitykset, jotka ovat olleet käytössä, on lueteltu kaavaselostuksessa sivulla 4 (10.6.2019). Nämä asiakirjat ovat saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta tai asemakaavan suunnittelijoilta pyydettäessä. Lisäksi Vantaan kaupunki on käynnistänyt koko kaupungin laajuisen lahokaviosammaleen suojelusuunnitelman laadinnan. Tavoitteena on, että suojelusuunnitelma valmistuu tammikuussa 2020.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta on löydetty yksi (1) lahokaviosammalen kasvupaikka (*Buxbaumia viridis*). ELY-keskus on myöntänyt luvan lahokaviosammalen kasvupaikan siirrolle (*Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019, Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan selostuksen liite 1*). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus on lähettänyt Vantaan kaupungille selityspyynnön valitukseen liittyen ja Vantaan kaupunki on vastannut selityspyyntöön 16.8.2019. Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen lahokaviosammalesiintymän säilymisen riskit kovan virkistyskäyttöpaineen takia, lajin suotuisan suojelutason säilyminen Vantaalla, lahokaviosammalkasvupaikan siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen siirtäminen ei ole mahdollista, tarkistetaan alueen maankäyttöä huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen.

Tarkistukset:
Lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaan liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksen kohdassa 5. Asemakaavan toteutus. Asemakaavan selostukseen on

lisätty liitteeksi (liite 10) *Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammalesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta, 16.8.2019*.

15 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 141100 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie / TLA**

KA/4265/10.02.04.00/2009
TLA/HP/TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien jatkeen rakentaminen ja pientaloalueen laajentaminen kadun pohjoispuolella yleiskaava 2007 mukaisesti. Pellaksenoja siirtyy asuinkortteleiden kohdalla Luhtitien eteläpuolelle. Luhtitie on osa HSL:n runkolinjaverkkoa Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m^2 pääosin kaupungin maalle. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Asemakaava koskee lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleita 14130-14132 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleita 14130-14132 sekä katu-, erityis- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala sekä osa korttelia 14131, virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 14131, kaupunginosassa 14 Varisto.

Alue sijaitsee Variston ja Pellaksen sekä Vapaalan pientaloalueiden välissä. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Vapaalan liikuntapuiston kenttäalueisiin ja idässä Myyrmäen kaupunginosan rajaan. Kaava-alueeseen kuuluu Vapaalanmetsä palstaviljelyalueineen, Luhtitietä, Kolokalliota (entistä Raappavuorenpuistoa) sekä Pellaksentie 9.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kiinteistöt 405-4-425, 405-4-432 ja 405-4-428 ovat yksityisessä omistuksessa, muutoin alueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Ramboll Oy (Luhtitien yleissuunnitelma) sekä Promethor Oy (meluselvitys).

Kaavaan liitetyt hakemukset
Asunto Oy Vantaan Pellaskulma.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden

kannalta erityisen tärkeää aluetta, matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle.

Asemakaava
Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen Luhtitien katualue, kadun pohjoispuolelle asuinpientalojen korttelialueiden laajennus, joka sijoittuu osin voimassa olevassa asemakaavan lähivirkistysalueelle suojaviheralue sekä lähivirkistysaluetta. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m2 pääosin kaupungin maalle. Luhtitien itäosa sisältyy kaavamuutoksiin Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuusenmäki 002156. Kaupunginosan raja siirtyy Luhtitie katualueen eteläreunaan. Luhtitien eteläpuolelle kaavalla osoitetaan Vapaalanpuiston lähivirkistysalue, johon sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenojan uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja koirapuisto. Samalla vanhan rakennuskaavan epäselvät aluemerkinnät poistuvat. Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Pellaksentie 9:n tonttia laajennetaan lähivirkistysalueelle nyt Asunto Oy Vantaan Pellaskulman omistamalle maalle tontin rakennusoikeuden pysyessä samana (610 k-m^2).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Luhtitien suunnittelua koskien on järjestetty neljä osallistumista: 18.9.-26.10.2009, 18.10.-13.12.2017, 3.1.-24.1.2018 sekä 19.3.-18.4.2019. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009, 18.10.2017, 3.1.2018 sekä 19.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä on saatu yhteensä 90 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty ja tutkittu asemakaavan laadinnan aikana ja niissä esitettyjä asioita on tutkittu kadun yleissuunnitelmaa laadittaessa. Mielipiteet on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostui ajoneuvoliikenteen lisääntyminen, ajonopeudet, turvallisuus, melu, tärinä, kadun liikennöinnin vaikutukset asuinviihtyvyydelle ja rakennusten rakenteille, kadun tarpeellisuus, kustannukset kunnallistaloudelle, kadun tarpeellisuus joukkoliikenteelle, palvelujen saavutettavuus, nykyisen alueen virkistys- ja luonnonarvot, vaikutukset pohjaveden korkeuteen ja hulevesiin.

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

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7000 k-m2, n. 70 asuntoa), joista kaikki ovat pientalojen rakennuspaikkoja.

Sopimus
Asemakaava edellyttää lunastuksia korttelissa 14131.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että osaltaan hakija As Oy Vantaan Pellaskulma maksaa muutoskustannukset (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 4000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
c) vahvistaa maksuluokka 1 ja todeta, että osaltaan hakija As Oy Vantaan Pellaskulma maksaa muutoskustannukset (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 4000 €.

Käsittely:
Merkittiin, että **kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen** esitti asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi Jääskeläisen palautusesityksen raukeavan kannattamattomana.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaan eriävän mielipiteen:
”Koska palautusesitykseni Luhtitien kaavasta kaupunginhallituksessa kannatuksen puutteessa tuli hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Myyrmäen alueella on menossa merkittävä kaavoitustyö ja suunnitteilla ja rakenteilla on huomattavasti uutta asuntotuotantoa. Esitetty alue ei ole tässä suhteessa korkean prioriteetin aluetta, vaikka se todennäköisesti tarjoaisikin mahdollisuutta perheille varattuun rakentamiseen – ilmeisesti suhteellisen korkeilla hinnoilla.

Nykyisten asukkaiden kannalta erityisen hankala on esitys rakentamisesta nykyisten omakotitalojen ja uuden Luhtitien linjauksen väliin, Luhtitien pohjoispuolelle. En pidä ehdotusta hyvänä.

Koska Luhtitien kaavan yhteydessä joudutaan merkittävällä tavalla puuttumaan olemassa olevaan luontoon, nousevat toteutuksen kustannukset. Kaavan vaikutukset nykyiseen asuntokantaan, luontoon sekä viihtyvyyteen alueella ovat esitetyssä muodossaan merkittävät.

Suurin muutos tulee koskemaan läpikulkuliikennettä, jonka tähtäyspiste on mm. Louhelan asemalla. Viimemainitun yhteydessä ei kuitenkaan ole, ilmeisesti vapaan alueen puutteessa ja olosuhteista johtuen pystytty luomaan toimivaa rakennetta liityntäliikenteen pysäköinnille.

Keskeisimmät tarpeet kaavoituksessa liittyvät liikenneyhteyksiin, joista julkinen liikenne ja palveluliikenne sekä jo alueella asuvien yhteydet Myyrmäkeen ovat keskeisimmät, ei suinkaan laajamittaisempi läpikulkuliikenne.
Käsitykseni mukaan kaavan aiheuttamat ongelmat ovat siinä määrin merkittävät, että nykyisessä kokonaistilanteessa kaavaa ei ole mielekästä tässä yhteydessä nyt esitetyllä tavalla toteuttaa.
Kantani on, että kaava olisi tässä vaiheessa tullut palauttaa valmisteltavaksi edellä mainitsemillani perusteilla ja evästyksillä.”

Asemakaavan otsikkoa on tarkistettu:

Asemakaava koskee virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osaa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala sekä osaa korttelia 14131, virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 14131, kaupunginosassa 14 Varisto.

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esiintyi seuraavia aiheita: uusien tonttien aitaus nykyisiä tontteja vastaan, uusien tonttien pysäköinnistä, liikenteestä ja varjostuksesta aiheutuvat haitat, maaperän tärinä ja kuivuminen, Luhtitien liikenteen lisääntyminen ja sen haitat sekä tonttiliittymien puuttuminen kahdelle korttelille.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi (5) ja saatiin neljä (4) kpl. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä. Lausunnoissa kannatettiin Luhtitietä, pidettiin kaavamääräyksiä puutteellisina VL- ja luo- alueiden sekä melumääräysten osalta.

Tehdyt tarkistukset
Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin: matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti, kortteleille 14130-14131 on lisätty tonttiliittymät Pellaksentieltä, lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, AP-korttelialueelle on lisätty kaavamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaisen tontin rajan aitausta. Kaavakartan merkintöjä ja nimistöä sekä asemakaavan selostusta on tarkistettu.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 15

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 asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 141100 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto / Luhtitie

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti asiaan eriävän mielipiteen:

”Koska palautusesitykseni tuli kannatuksen puutteessa hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Nykyinen Luhtitien pääte on hiljainen, pyöräilyä ja kävelyä ja virkistyskäyttöä suosiva tie. Läpikulkuliikenteen mahdollistaminen muulle kuin julkiselle liikenteelle on huomattavasti luonto- ja virkistysarvoja vaarantavaa. Vantaata kaavoitetaan nyt autot edellä, välittämättä kävelijän ja pyöräilijän mittakaavasta. Katu tulee rakentaa kapeampana ja vain bussiliikenteen sallivaksi. Melun lisääntymistä tulisi tarkastella myös muille kuin alueen asukkaille aiheutuvana meluhaittana; alue on virkistyskäytössä Vapaalan, Variston ja Myyrmäen asukkaille. Kaavaselostuksen liitteenä olevasta meluselvityksestä voi todeta tämän saman asian: tien rakentaminen luo liikennettä ja sitä myötä melua alueelle, jolla ei nyt ole melua. Myös eläinten kulkuyhteydet katkeavat etelä-pohjoissuunnassa.

Kaavan tulisi siis sallia vain kevyt ja julkinen liikenne Luhtitien jatkeelle.”

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 4.11.2019
- Muistutukset ja vastineet 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Luhtitien tärinäselvitys, 20.6.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 826 8456,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

141100 LUHTITIE

VARISTO JA VAPAALA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 141100 Luhtitie. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osa kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutos:

Virkistysaluetta, kaupunginosassa 13 Vapaala sekä osa kortteleista 14130-14132 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 14 Varisto.

(kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala sekä osaa korttelia 14131, virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 14 Varisto).

Tonttijako osaan korttelia 14131, kaupunginosassa 14 Varisto.

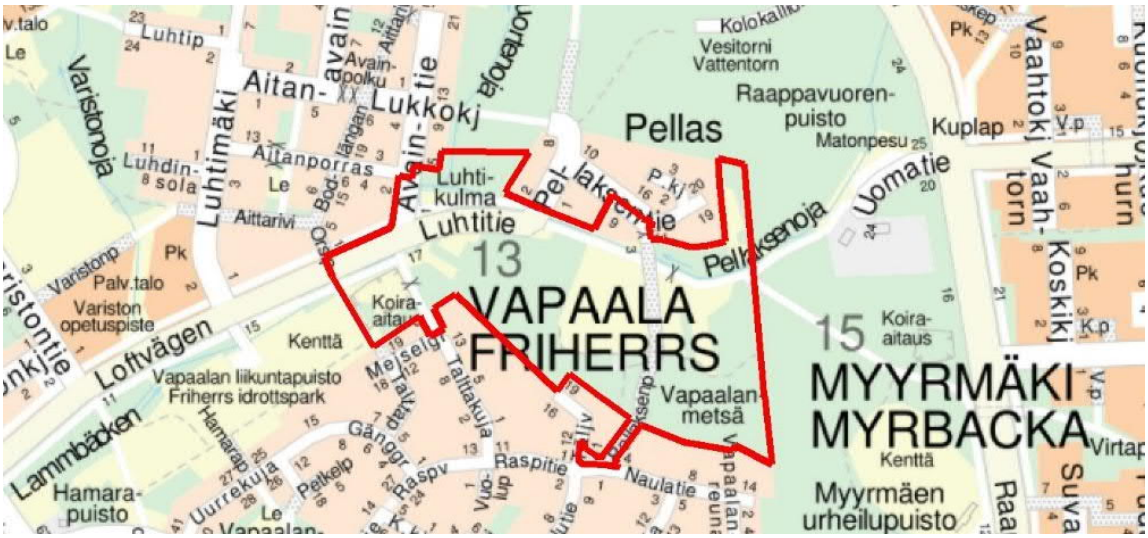
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Luhtitien jatkeen rakentaminen ja pientaloalueen laajentaminen kadun pohjoispuolella yleiskaava 2007 mukaisesti. Pellaksenoja siirtyy asuinkortteleiden kohdalla Luhtitien eteläpuolelle. Luhtitie on osa HSL:n runkolinjaverkkoa Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m^2 pääosin kaupungin maalle. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Kaava edellyttää lunastuksia korttelissa 14131.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 14131.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Variston ja Pellaksen asuinalueet, etelässä Vapaalan asuinalue. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Vapaalan liikuntapuiston kenttäalueisiin ja idässä Myyrmäen kaupunginosan rajaan. Kaava-alueeseen kuuluu Vapaalanmetsä palstaviljelyalueineen, Luhtitietä ja Luhtikulman alue, Kolokalliota (entistä Raappavuorenpuistoa) sekä Pellaksentie 9.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on otettu työohjelmaan 2009 ja se on sisältynyt kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmiin 2009-2019.
- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin paikalla 8.10.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta. Nähtävillä olon jälkeen saatiin 9 mielipidettä.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 10.6.2013 asian uudelleen valmisteltavaksi.
- Toinen osallistuminen oli 8.11.2017. Asukastilaisuus järjestettiin 7.11.2017 ja 29.11.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 13.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 26 kappaletta.
- Asunto Oy Vantaan Pellaskulma (Pellaksentie 9) haki omistamansa maan liittämistä tonttiin 27.12.2017. Asiassa järjestettiin erillinen kuuleminen 3.1.2018 ja mielipiteet pyydettiin 24.1.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 1 kappale.
- Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019.
- Neljäs osallistuminen järjestettiin 19.3.2019. Mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 32 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia saatiin neljä (4) ja lausuntoja neljä (4).

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet 29
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 30
4. Asemakaavan kuvaus 33
4.1 Kaavan rakenne 33
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 33
4.3 Aluevaraukset 34
4.4 Kaavan vaikutukset 37
4.5 Ympäristön häiriötekijät 41
4.6 Nimistö 41
5. Asemakaavan toteutus 41
6. Kaavatyöhön osallistuneet 42
7. Asemakaavan seurantalomake 43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 45

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, HSY ja Vantaan kaupunki 4.7.2019
Luhtitien yleissuunnitelma, VE C, Ramboll Oy ja Vantaan kaupunki, 20.6.2019

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Luhtitien tärinäselvitys, 20.6.2018
Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019.
Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019
Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sitowise 30.3.2018.
Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005
Vantaan kaupunki, Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Ramboll 30.9.2016.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen Luhtitien katualue, kadun pohjoispuolelle pientaloalueen laajennus, joka sijoittuu osin voimassa olevassa lähivirkistysalueelle, suojaviheralue sekä lähivirkistysaluetta. Kaavassa esitetään uutta asuinrakentamista 7000 k-m^2 pääosin kaupungin maalle. Luhtitien itäosa sisältyy kaavamuutoksiin Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuusenmäki 002156. Kaupunginosan raja siirtyy Luhtitie katualueen eteläreunaan. Luhtitien eteläpuolelle kaavalla osoitetaan Vapaalanpuiston lähivirkistysalue, johon sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenojan uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja koirapuisto. Samalla vanhan rakennuskaavan epäselvät aluemerkinnät poistuvat. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Pellaksentie 9:n tonttia laajennetaan lähivirkistysalueelle nyt Asunto Oy Vantaan Pellaskulman omistamalle maalle tontin rakennusoikeuden pysyessä samana (610 k-m^2).

Ilmakuva Luhtitien jatkeen alueesta 2017.

Kaavan alue on nyt virkistyskäytössä Pellaksentie 9:ä lukuun ottamatta. Alueella on palstaviljelyalue ja koira-aitaus. Katulinjausta pitkin kulkee nyt kevyen liikenteen raitti. Pellaksentie 9:n tonttitehokkuus on nyt e = 0,20.

Yleiskaavassa alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle.

Luhtitien tarve ja vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä ja selvityksiä on täydennetty kaavatyön aikana. Kadulle tullaan osoittamaan joukkoliikenteen runkolinjoja. Katu on erittäin keskeinen HSL:n runkolinjaverkolle länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Lisäksi katu yhdistää Variston ja Pähkinärinteen kaupunginosat Louhelan rautatieasemaan ja Myyrmäki-Martinlaakson palveluihin. Katu vähentää läpiajoliikennettä Vapaalassa, Rajatorpantiellä ja Martinkyläntiellä.

Luhtitien katulinjauksesta on laadittu yleissuunnitelmat kahdelle vaihtoehdolle (A- pohjoisempi ja C- eteläisempi linjaus) ja kaavaehdotus on laadittu eteläisemmän vaihtoehdon (C) pohjalta, johon liittyy täydennysrakentamista Luhtitien varteen. Täydennysrakentaminen täydentää kaupunkirakennetta joukkoliikenteen runkoyhteyden varrella ja suojaa olemassa olevaa asutusta liikenteen melulta.

Liikenne-ennusteen mukaan Luhtitien keskimääräinen liikennemäärä arkivuorokautena on kadun länsipäässä noin 8000 ja itäpäässä noin 4000 ajoneuvoa (molemmat suunnat yhteensä). Ennustetusta liikennemäärästä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa on Luhtitien läpiajavaa liikennettä, ja loput alueen sisälle suuntautuvaa asukas- ja asiointiliikennettä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varisto ja Vapaala ovat pientalovaltaisia kaupunginosia. Näiden ja kerrostalovaltaisen Myyrmäen aluekeskuksen välissä on laaja seudullinen vihervyöhyke, joka alkaa Helsingistä ja jatkuu Vestraan.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Kuva kevyen liikenteen reitin varrelta tulevan Luhtitien kohdalla. A. Olkkola, Vantaan kaupunki.

Maisemarakenne ja –kuva

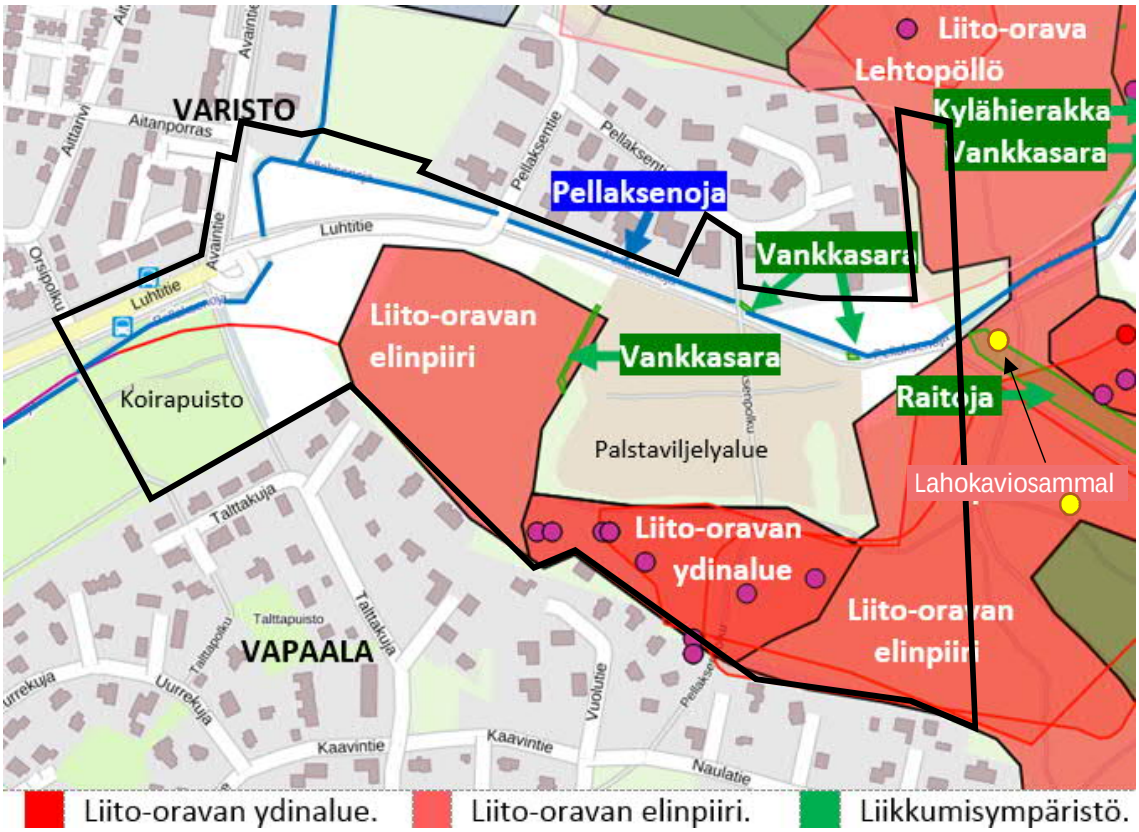
Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon. Maaperältään alue on pääosin savikkoa, jota reunustavat hiekka- ja moreenikummut. Luhtitien linjausta seurailee Pellaksenojaniminen puro.

Suunnittelualueen länsireunassa on alle 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan haapavaltaista metsää sekä sen eteläpuolella puustoltaan vanhempaa, noin 90-vuotiasta kuusivaltaista metsää. Muu osa metsäisestä osasta on noin 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan kuusivaltaista metsää, jossa sekapuina koivuja ja haapoja. Suunnittelualueen pohjoisosa on ollut niittyä. Palstaviljelyalue on säilynyt avoimena, muu osa entisestä niitystä on kasvanut umpeen. Suunnittelualueen koillisin kolkka on yleiskaavan luo-aluetta, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta.

Suunnittelualueen eteläosaan Vapaalanmetsään on rajattu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalue. Sen molemminpuolista metsäaluetta on rajattu liito-oravan elinpiiriksi. Liito-oravan elinpiiri ulottuu Luhtitien pohjoispuolelle Kolokalliolle. Suunnittelualueelta ei ole havaintoja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoista. Liito-oravan elinympäristöksi rajatulle alueelle sijoittuu myös varpushaukan reviiri.

Pellaksenoja-puron varressa on useita Vantaalla ja Uudellamaalla harvinaisen vankkasaran esiintymiä. Vankkasaroille on tehty siirtosuunnitelma, ja jos Pellaksenojan uomaa muutetaan, vankkasarakasvustot siirretään uusille kasvupaikoille uuden uoman varteen.

Suunnittelualueen itäosaan rajautuva sekametsä sisältyi vuonna 2019 tehtyyn lahokaviosammalselvitykseen. Samassa yhteydessä kartoitettiin myös muuta uhanlaista ja huomionarvoista lahopuulajistoa. Suunnittelualueelta ei ole tehty lahokaviosammalhavaintoja. Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava, erittäin uhanalaiseksi luokiteltu laji.



Luontokohteet, Vantaan kaupunki 2018.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin maalajikartan mukaan pääosin savipohjaista ja rakentamatonta metsämaata sekä palstanviljelyaluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisten katualueiden, koirapuiston ja Pellaksentien 9:n kiinteistön osalta. Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja osa vesistä ohjautuu Pellaksenojaan.

Kaavamuutosalueella sijaitseva Pellaksenoja on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi. Pellaksenoja virtaa idässä Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeän (luo) alueen reunalla ja purolla on kasvistollisesti arvokkaita alueita. Pellaksenojan varrella esiintyy muun muassa silmällä pidettävää vankkasaraa. Asuinkortteleiden kohdalla puro on omakotitalotonttien ja kevyenliikenteen reitin välissä. Luhtikulman kohdalla Pellaksenoja alittaa Luhtitien ja virtaa länteen Luhtitien eteläpuolella.

Kaavamuutosalue kuuluu Pellaksen-/Varistonojan valuma-alueeseen. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Luhtitien jatkeen alueella maanpinta on melko tasainen sijaiten noin tasovälillä +28...+29. Korkeimmillaan maanpinta on kaava-alueen itäosassa. Luhtitien jatkeen alueella on tehty paino- ja siipikairauksia 1960- ja 1970-luvuilla sekä myöhemmin Pellaksenojan siirtoa sekä kaavaa varten paino- ja siipikairauksia sekä näytteenottoja vuosina 2017-2019.

Kairausten perusteella suunnitellun Luhtien jatkon ja ojan siirron alueella pohjamaa on pääasiassa vaihtelevan paksuista savea. Savialueen paksuus vaihtelee noin välillä 3–10 m ollen ohuimmillaan alueen itäosassa ja paksuimmillaan Pellaksentien – Pellaksenpolun välissä ulkoiluväylän ja palstaviljelyn alueella.

Savialueella kuivakuorisavikerroksen paksuus on tyypillisesti noin 1 m. Savikerroksen alapuolella kairausten perusteella maalaji on pääasiassa silttiä tai hiekkaa ennen pohjamoreenia. Pohjaveden paine voi olla savikon alavimmalla alueella lähellä nykyistä maanpintaa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Maapohjan vakavuus Pellaksenojan suuntaan on huomioitava suunniteltaessa rakentamista tai täyttöjä ojan lähelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Savikerroksessa ei esiinny merkittävää pohjaveden virtausta, matalilla kaivannoilla ei ole vaikutusta alueen pohjaveden tasoon. Pohjaveden hallinta tulee huomioida syviä kaivantoja tehtäessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vapaalassa oli asukkaita noin 4000 ja Varistossa noin 2400 vuonna 2018. Vapaalassa väestömäärä on hienoisesti kasvanut ja Varistossa vähentynyt 2000-luvulla. Kehityksen ennakoidaan jatkuvan samankaltaisena vuoteen 2025. Kaupungin osat ovat pientalovaltaisia. Kaupunginosissa asuu keskimääräistä enemmän perheellisiä kuin Vantaalla yleensä. Perheen keskikoko on Vapaalassa 2,8 henkilöä, mikä on Vantaan keskiarvo ja Varistossa 2,7 hlöä.

Palvelut ja työpaikat

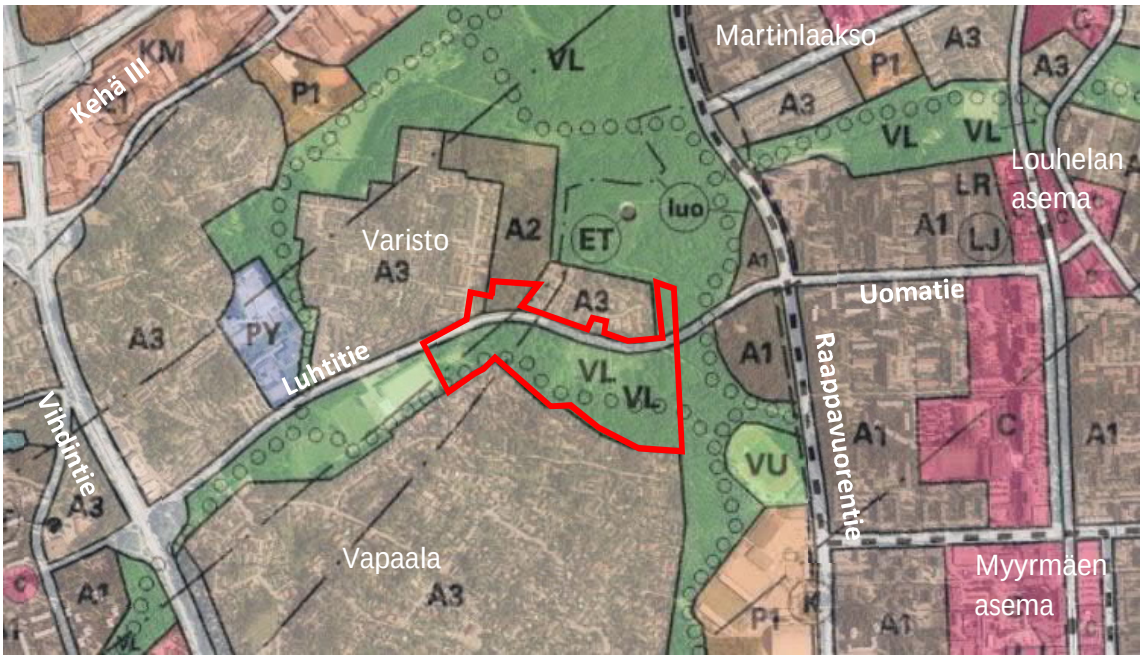
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut sekä Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Martinlaaksossa on lisäksi julkisia ja kaupallisia palveluita sekä Martinus-kultturitalo. Suunnittelualueelta on noin 1,7 km Martinlaakson ja Myyrmäen keskustoihin kevyen liikenteen väyliä pitkin. Hämeenkylän koulu sijaitsee Luhtitien varressa 700 m päässä.

Lisäksi suunnittelualeen vieressä sijaistee Vapaalan urheilupuisto ja 700 m päässä Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee koirapuisto ja palstaviljelyalue, jonka viereen tullaan siirtämään Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) matonpesupaikka.

Vapaalan kaupunginosassa oli noin 1400 työpaikkaa ja Varistossa noin 2300 vuonna 2016. Työpaikkojen määrä on jonkin verran kasvanut Vapaalassa ja pysynyt samana Varistossa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vapaalassa työpaikkoja on etenkin rakentamisen toimialalla ja Varistossa suurin osa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskauppassa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle suunnitellaan myös uusia asuinkortteleita sekä päiväkotia. Luhtitien jatkaminen Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskustaan.



Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Luhtitien jatkeen molemmille puolille pääosin yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle (A2), tieliikenne- ja lähivirkistysalueelle (VL).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

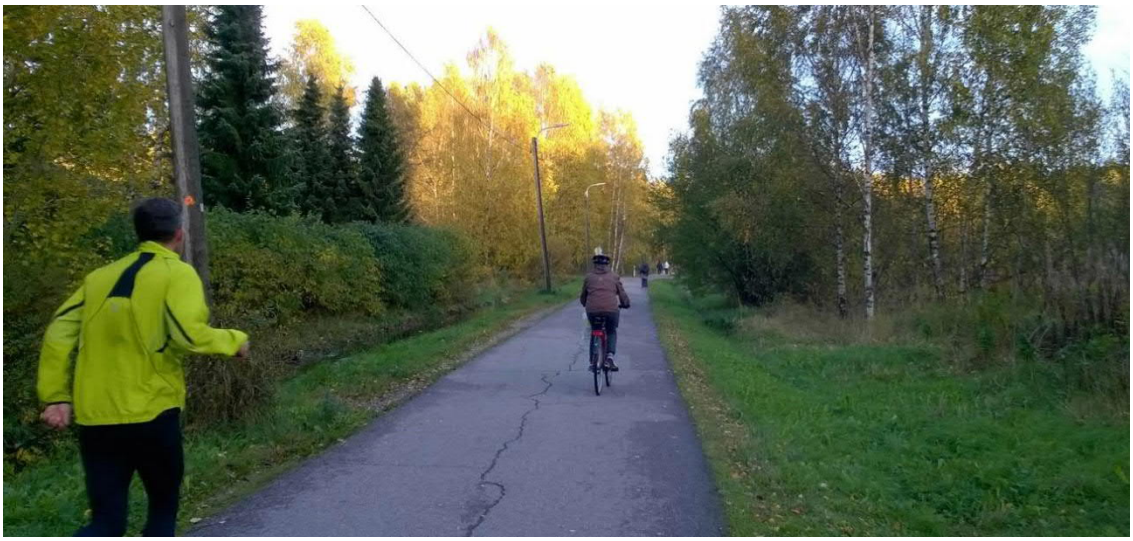
Alue on ollut alun perin Hämeenkylän yhteistä niittyä (1691 waristå Engen, waristo Nijtu), jossa kaikilla kylän kantataloilla on ollut oma heinälatonsa. Suunnittelualue rajoittuu pientaloalueisiin, jotka on pääosin rakennettu 1970-luvulla (Varisto), 1980-luvulla (Vapaalan pohjoisreuna) sekä 1990-luvulla (Pellas), ja jotka ovat sen jälkeen täydentyneet uudemmilla rakennuksilla. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän viheralueet sekä Vapaalan ja Myyrmäen urheilupuistot tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä, minkä vuoksi alue on suosittua ulkoilualuetta. Alueella on myös viljelypalstoja ja koira-aitaus. Suunnittelualueen eteläosassa on maakuntakaavan viheryhteys.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Luhtitien/Orsipolun liittymän ja Myyrmäen kaupungin osan välille. Nykyisin Luhtitie on Vihdintien ja Pellaksentien välillä kulkeva paikallinen kokoojakatu. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 4030 m.ajon/vrk. Katu on nykyisin ainoa ajoyhteys Pellakseen ja osalle Variston eteläisistä asuinalueista.



Luhtitien jatkeena on vilkas ulkoilutie, Timo Kallaluoto, 4.10.2017.

Kevyt liikenne

Luhtitien pohjoispuolella on kevyenliikenteen väylä Ulkoniitynkujan liittymän ja Uomatien välillä. Kadun eteläpuolella kevyenliikenteen väylä kulkee Avaintien liittymästä länteen. Pellaksen ja Vapaalan välillä kulkee alueita yhdistävät kevyen liikenteen väylät, Pellaksenpolku ja Orsipolulta lähtevä reitti. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän alueilla on myös virkistysreittejä.

Luhtitien yleiskaavalinjauksen kohdalla Vihdintien ja Uomatien välillä kulkee pääpyörätie. Kaava-alueella on hiihtolatu.

Joukkoliikenne

Luhtitiellä on nykyisin Avaintien kohdalla bussien kääntöpaikka/päätepysäkki, jota käyttää kaksi Luhtitietä pitkin kulkevaa linjaa. Linja 332 kulkee Askisto - Helsinki ja linja 571 Avaintieltä Myyrmäen ja Pakkalan kautta Tikkurilaan. Lisäksi Luhtitien länsipäässä kulkee yksi linja Linnaisten, Myyrmäen, Martinlaakson ja Askiston välillä sekä toinen Länsi-Vantaan lähibusseista.

Kaava-alueelta Louhelan juna-asemalle on noin 1,3 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Pellaksentiellä ja -polulla (110 M 1994) sekä Vapaalanmetsässä (110 M 1994). Lisäksi kaava-alueen länsiosassa Luhti-/Pellaksentiellä sijaitsee runkovesijohto (500 V 1975) ja Avaintiellä vesijohto (160 M 1993).

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Pellaksentiellä- ja polulla (200 M 1994), Vapaalanmetsässä (runkojätevesiviemäri 1000 B 1968) sekä Avain- ja Luhtitiellä (200 M 1993).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Pellaksentiellä/-polulla (300 B 1994) sekä kaava-alueen länsiosassa Luhtitiellä (300 B 1975) ja Aitanporras-nimisellä kadulla (600 B 1975).

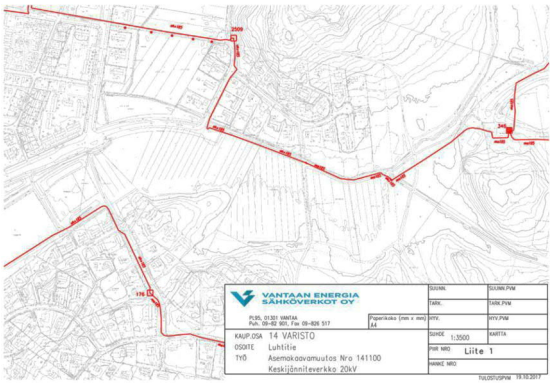
Kaavoitettavan alueen hulevedet johdetaan ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan. Nykytilanteessa osa Pellaksentien- ja polun kiinteistöistä johtaa kuivatusvedet Pellaksentien tai Pellaksenpolun hulevesiviemäreihin, jotka purkavat Pellaksenojaan. Osa kiinteistöistä johtaa kuivatusvetensä ilman viemäröintiä suoraan Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan.

Kaukolämpö

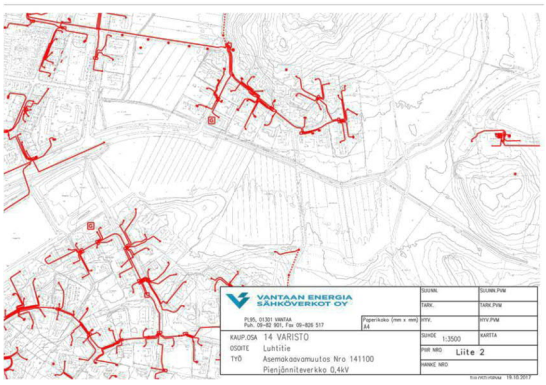
Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle, mutta aivan sen viereen Varistoon Avaintielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Luhtitien varressa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Luhtitien kautta.



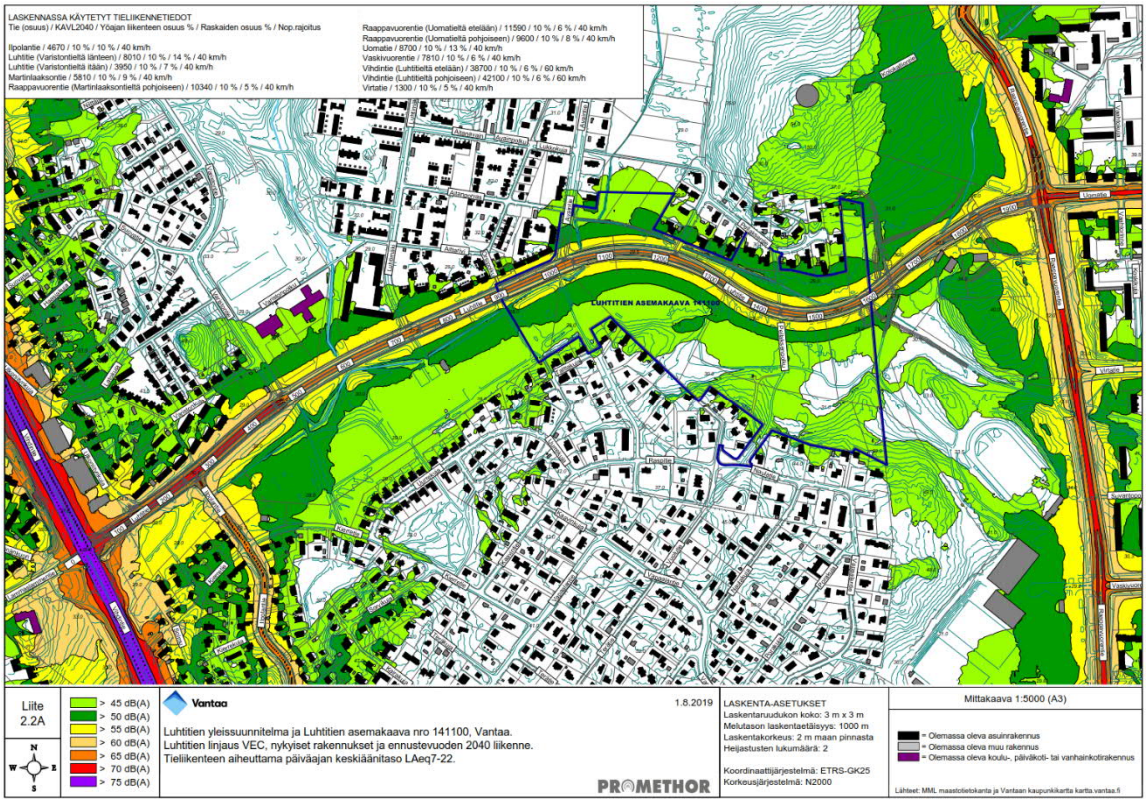
Keskijänniteverkon kartta



Pienjänniteverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

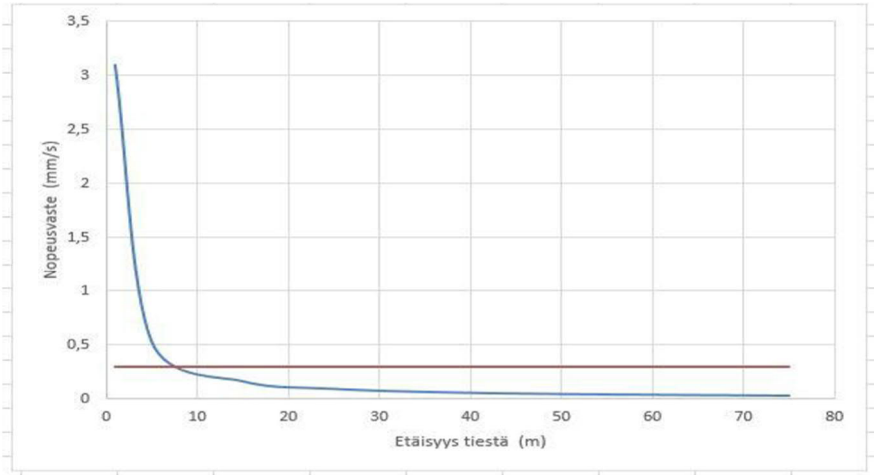
Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia vain Luhtitien nykyisen linjauksen varrella. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista. Koska lentomelun ennakoidaan kasvavan, lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



Luhtitien tieliikennemelu (päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22) ennustevuoden 2040 liikenteellä yleissuunnitelman C- linjausvaihtoehdolla ja nykyisillä rakennuksilla, Promethor 1.8.2019.

Tärinä

Uuden kadun liikenteestä voi välittyä maaperään tärinää. Tärinän vaikutusalue on arvioitu tärinälähteestä liikenteen nopeuden ollessa 40 km/h. VTT:n suosittelema tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon v=0,3 mm/s (suositus uusien väylien suunnittelussa) arvioidaan alittuvan alle 10 m etäisyydellä tärinälähteestä, sekä raja-arvon v=0,15 mm/s (suhteellisen hyvät oliosuhteet, ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä) noin 10-20 m etäisyydellä tärinälähteestä (Raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018).



Kuva 4. Arviointiperiaatteen (kaava 1) mukainen exponentiaalinen vaste (pystysuunta), ruskea linja edustaa viitearvoa v = 0.3 mm/s (VTT, 2004), uusi asfalttipintainen tie.

Luhtitie, asfalttipintaisen tien vaikutus tärinään, raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018

Tärinälaskennan perusteella ei ensisijaisesti esitetä käytettäväksi hidastinkoroketta, vaikka näin voimistettaisiin ylinopeuksien rajoittamista. Tärinän vaimennusratkaisuja ei ole tutkittu.

2.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki.
Kiinteistö 405-4-425 (73 m^2) on yksityisessä omistuksessa.
Kiinteistön 405-4-432 (5497 m^2) omistaa yksityinen kuolinpesä.
Kiinteistön 405-4-428, (3643 m^2), omistaa As Oy Vantaan Pellaskulma.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

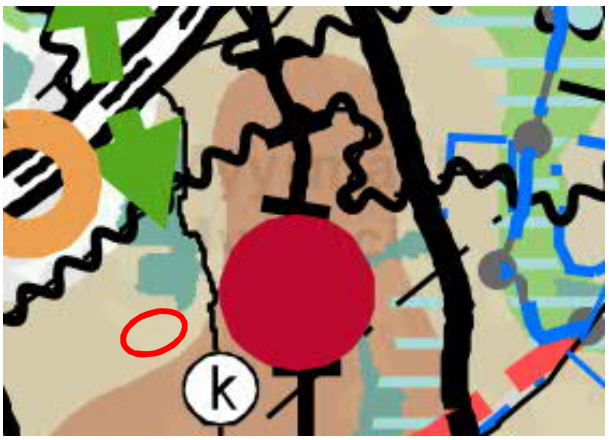
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen erityisesti, sillä kaavamuutoksella vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

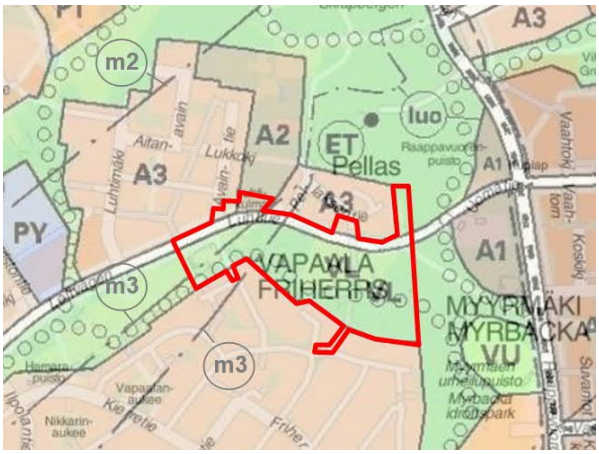
Maakuntakaavassa (Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja sijoittuu suunnittelualueelle etelä- ja itäreunaan. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



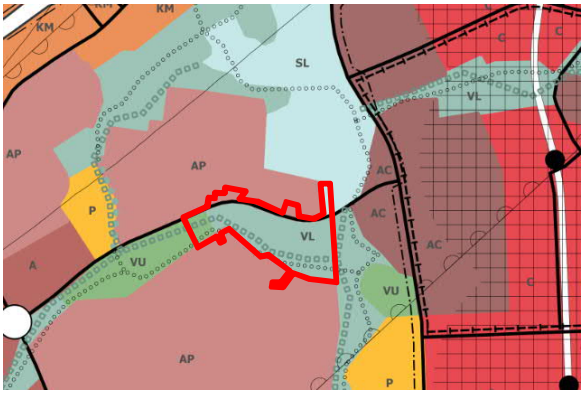
Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (lausunnoilla 21.3.–24.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Suojelualue sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle Raappavuorenmetsään. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti, ja josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta sekä matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) ja pientaloaluetta (A3). Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle. Yleiskaavassa on otettu huomioon viheryhteystarpeet.

Yleiskaavaluonnos 2020



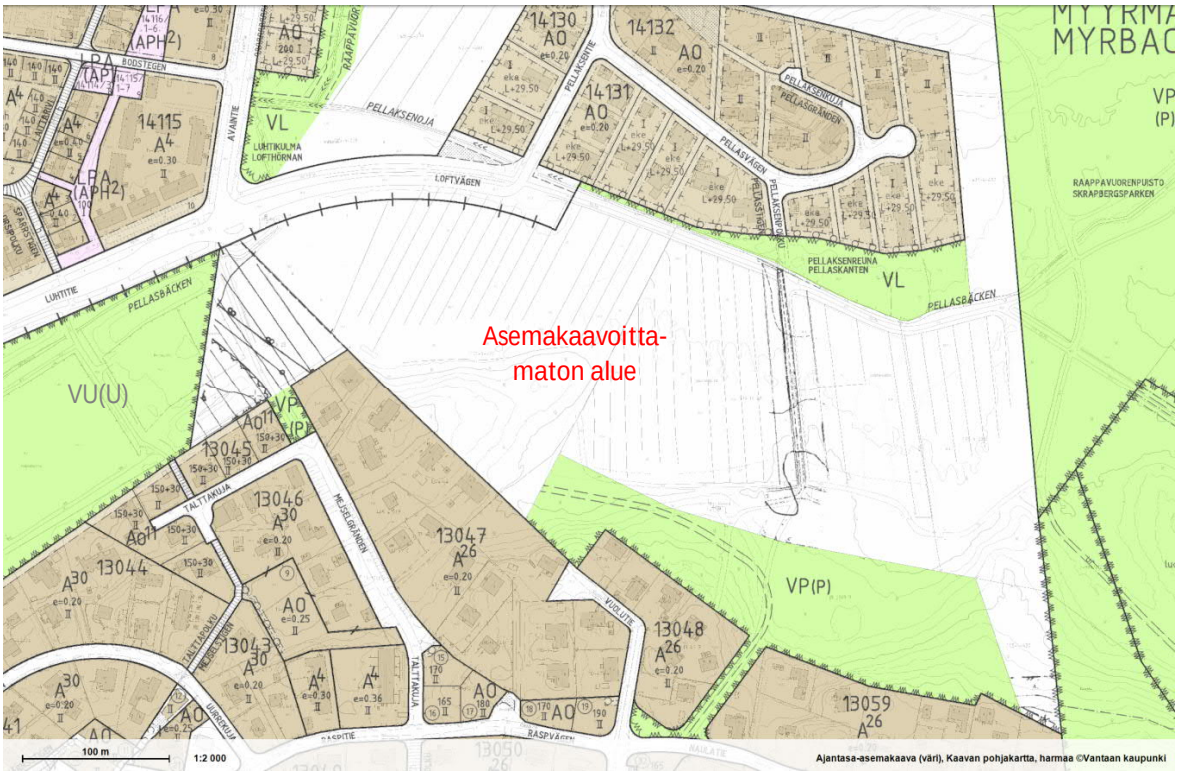
Yleiskaavaluonnoksessa 2020 (nähtävillä 18.2.-29.3.2019) alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä luonnonsuojelualuetta (SL). Yleiskaavassa on osoitettu Luhtitien katuyhteys Uomatielle tärkeänä paikallista liikennettä palvelevana väylänä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus. Pientalovaltaiselle asuntoalueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettava luonnonsuojelualueen rajaus tarkentuu erillisellä suojelupäätöksellä. Raappavuorenmetsän lähivirkistysalueelle on merkitty virkistysalueyhteys ja ekologinen runkoyhteys. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa osia seuraavista asemakaavoista:

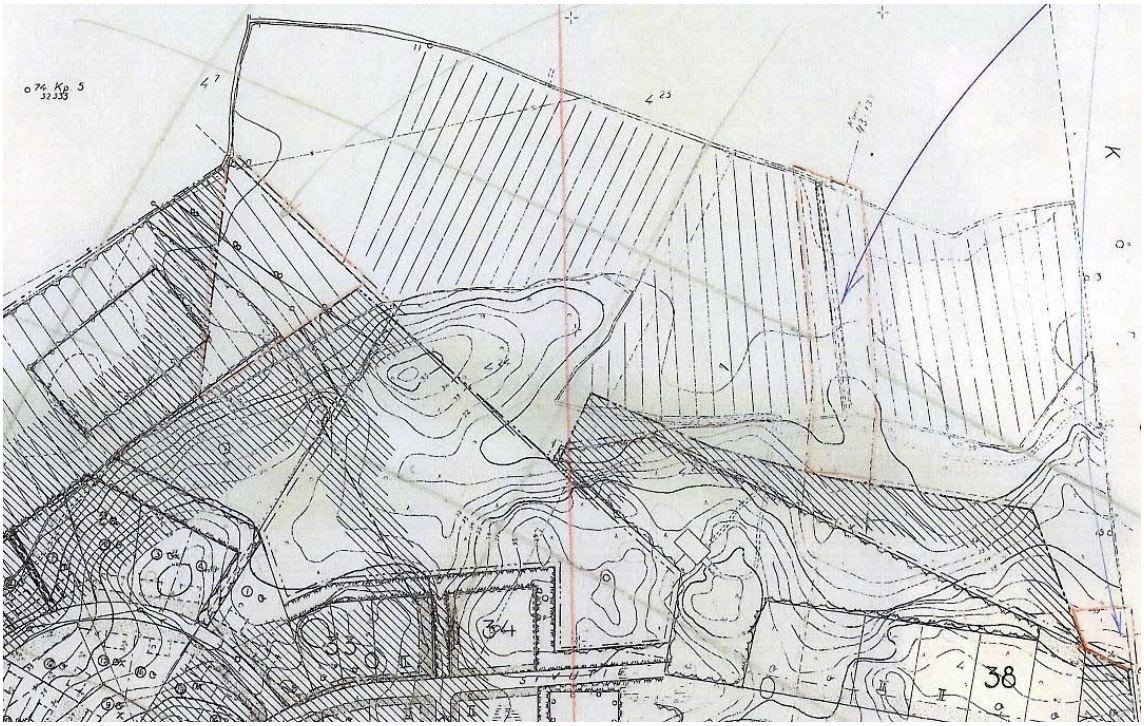
- Asemakaava 000842, Varisto/ Luhtitien katualue, Kh 12.6.1989
- Asemakaava 130200, Vapaala, SM 16.5.1980, osa Vapaalanmetsää
- Asemakaava 130300, Vapaala 2, SM 19.2.1981, puisto Talttakujan mutkassa
- Asemakaava 140100, Varisto, SM 8.7.1976, osa koirapuistoa
- Asemakaava 140200, Varisto 2, SM 8.7.1976, osa Avaintietä
- Asemakaava 140400, Varisto 4A, Kh 14.5.1990, Luhtitie ja Pellaksen eteläosa
- Asemakaava 140700, Varisto 4B, KV 14.12.1992, Luhtikulma
- Rakennuskaava 001629rk, Lääninhallitus 6.4.1954, Pellaksenpolun kohdalla ja korttelin 13059 koillispuolella
- Rakennuskaava 001631rk, Lääninhallitus 27.9.1957, koirapuiston kohdalla



Ote ajantasa-asemakaavasta, ei mittakaavassa. Alue on osin asemakaavoittamaton.

A4, A26, A30	Asuntorakennusten korttelialue.
A11	Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.

VL	Lähivirkistysalue.
VP(P)	Puistoalue.
VU(U)	Urheilualue.
	Katualue.
14131	Korttelin numero.



Vanha rakennuskaava (1954 ja 1957). Kaavamerkinnät ovat epäselviä.

Vanha rakennuskaava

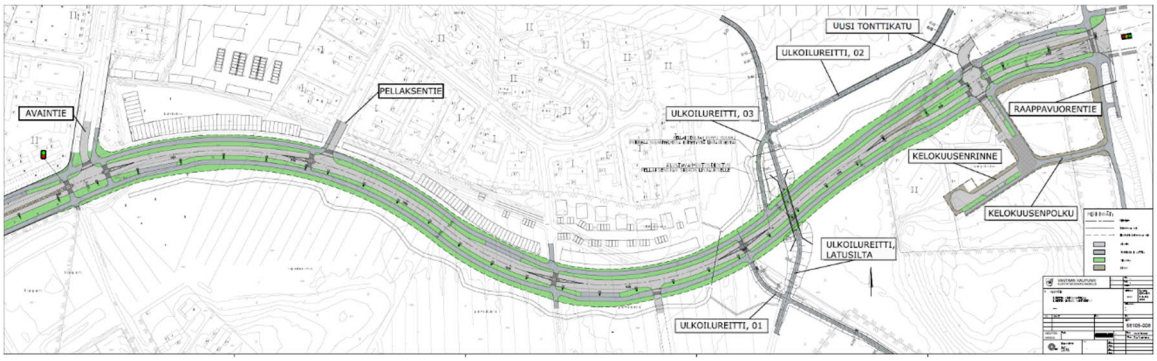
Alueella on osittain voimassa kolme vanhan Friherrs – Jussas rakennuskaavan palasta (punaisella rajatut alueet). Alueiden käyttötarkoitukset ovat kaavakartalla epäselviä. Rakennuskaavateiden ylläpito on kuulunut maanomistajille. Tiheä viivoitus näyttää merkitsevän, että rakennuskaava on näiltä osin kumottu uudemman asemakaavan myötä.

Rakennuskaavoista tuli asemakaavoja, kun maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Asemakaavamuutos selkeyttää alueiden käyttötarkoitukset.

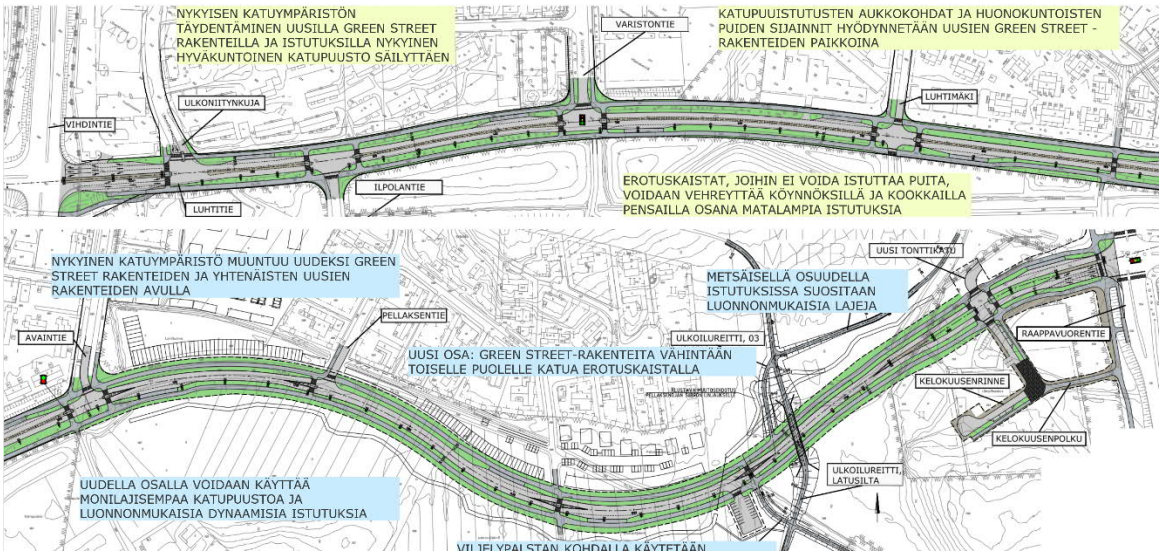
Muut suunnitelmat

Luhtitien yleissuunnitelma

Luhtitien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 24.5.2019 on selvitetty Luhtitien katualueen tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden linjausvaihtoehdoille A ja C. Lisäksi työssä selvitettiin kunnallisteknistä verkostoa, hulevesiä, katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Yleissuunnitelma tehtiin Luhtitien koko katuosuudelle välillä Vihdintie-Raappavuorentie. Nykyistä osuutta muutetaan siten, että katumiljöö muuttuu katumaiseksi, ajonopeuksia hillitseväksi ja turvallisemmaksi. Ajokaistat kapenevat ja ne erotetaan toisistaan keskikaistalla, suojateiden kohdalla keskisaarekkeita levennetään, koulun kohdalle Varistontien risteykseen ja Avaintien risteykseen esitetään liikennevaloja, katualueen istutuksia monipuolistetaan ja kuivatusta parannetaan viivytyspainantein. Toteutettavaksi vaihtoehdoksi valittiin vaihtoehto C (kts. alla olevat kuvat).



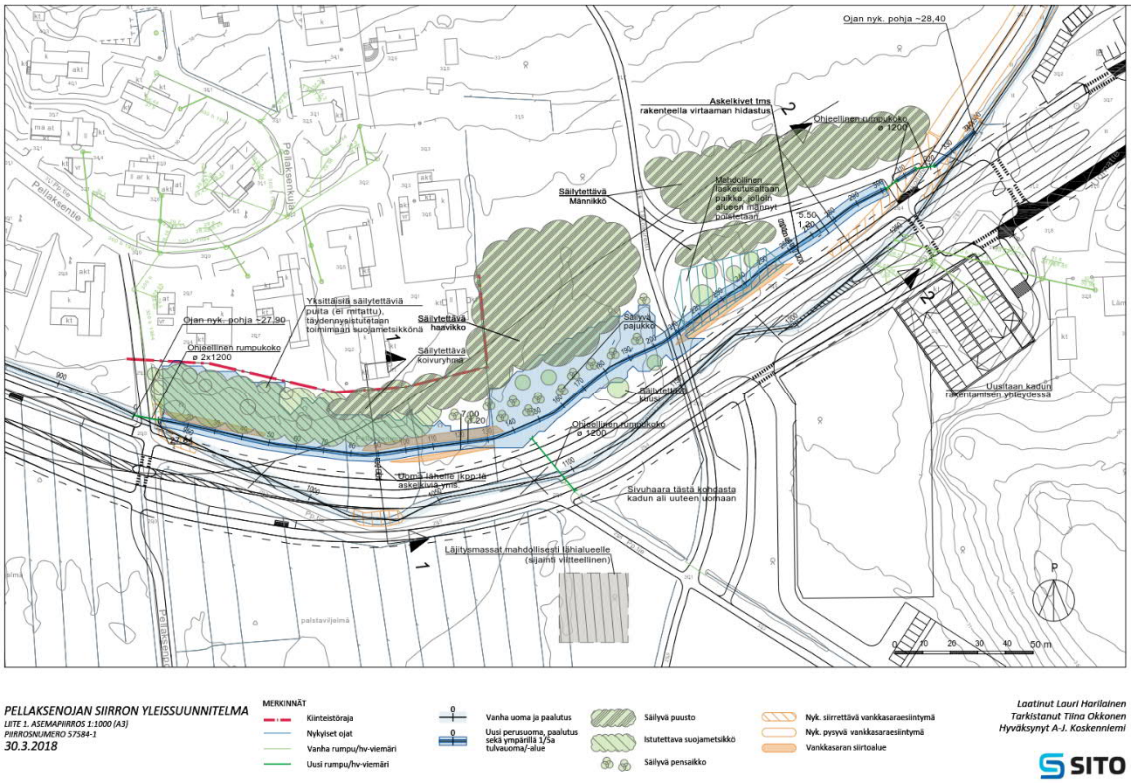
Kuva Luhtien yleissuunnitelmasta, vaihtoehto C, Ramboll 2019



Kuva Luhtien yleissuunnitelmassa esitetyistä katuvihreäideoista, vaihtoehto C, Ramboll 2019. Ylempi kuva on Luhtitien nykyisestä, läntisestä osuudesta, joka ei kuule kaava-alueeseen.

Pellaksenojan siirtosuunnitelma

Luhtitien rakentamisen yhteydessä Pellaksenojaa joudutaan siirtämään. Pellaksenojan siirrosta on laadittu yleissuunnitelma (pvm. 30.3.2018) noin 350 metrin matkalta. Nyt esitetyssä kaavaratkaisussa Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, jolloin puroa siirretään noin 830 metrin matkalta ja siirrosta laaditaan vastaava yleissuunnitelma. Pellaksenojan siirtosuunnitelma hyväksytetään ELY-keskuksella.


Ojan nyk. pohja ~28,40
Askelkivet tms rakenteella virtaaman hidastus
Ohjeellinen rumpukoko ø 1200
Säilytettävä Männikkö
Mahdollinen lisäkaivuualueen paikka, jolloin alueen maapinnat hoidetaan
Yksittäisiä säilytettäviä puita (ei mitattu), täydennyslistutetaan toiminnan luojametsikkönä
Säilytettävä hiavikko
Säilytettävä Koivuryhmä
Ojan nyk. pohja ~27,90
Ohjeellinen rumpukoko ø 2x1200
Säilytettävä kuusi
Säilytettävä kuusi
Ohjeellinen rumpukoko ø 1200
Uusi tilaltaille tulo- ja poistokuja-yhteys
Siirrettävä Pellaksenoja
Siirrettävä Pellaksenoja
Siirrettävä Pellaksenoja

- Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019.
- Neljäs osallistuminen järjestettiin 19.3.2019. Mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 32 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia saatiin neljä (4) ja lausuntoja neljä (4).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- 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 katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

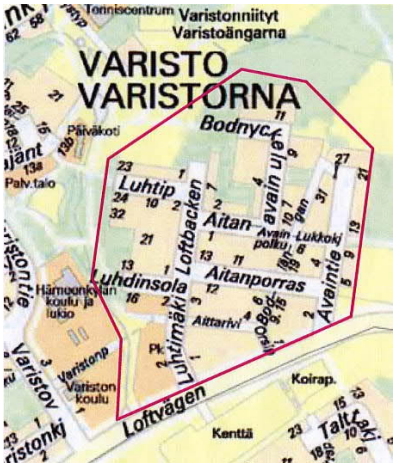
3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, Vantaan kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien on suoritettu neljä osallistumista.

Tässä selostuksessa on kuvattu kootusti asemakaavaan tulleet mielipiteet. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

Variston asukastutkimus 2007, kysely Luhtitien tarpeellisuudesta

Luhtitien tarpeellisuudesta on esitetty varistolaisille kysymyksiä asukastutkimuksen yhteydessä (Ahlgren-Leinvuo & Henriksson 2007).



Asukaskyselyn kohdealue.

Asukaskysely lähetettiin vuoden 2007 maaliskuussa jokaiseen kohdealueen asuntokuntaan. Käytännössä kyselyn sai vastatakseen 547 kohdealueella asuvaa 18 vuotta täyttänyttä henkilöä, jotka oli valittu asuntokuntansa edustajaksi satunnaisesti. Vastauskadon pienentämiseksi tehtiin yksi muistutuskierros. Suomen- ja ruotsinkielisille oli omat lomakkeensa. Vastauksia palautui kaikkiaan 302, joten kyselyn vastausprosentiksi tuli 55. (s. 7)

”Luhtitiellä yhteys Myyrmäkeen” vs. ”Ei läpiajoliikennettä Myyrmäkeen”

Melkein joka viidennellä (36 vastaajaa) kysymykseen vastanneella oli mielipide suunnitellusta ajoyhteydestä Varistosta Myyrmäkeen. 21 vastaajaa toivoi, että Luhtitietä pitkin pääsisi tulevaisuudessa autolla Myyrmäkeen. Osa näki ajoyhteyden parantavan Variston palveluita ”Ajoyhteys Luhtitieltä Myyrmäkeen parantaa huomattavasti palveluja...”,”..jotta voisi paremmin asioida ja pääsisi helpommin juna-asemalle”. Toiset näkivät ajotien ajansäästön ja käytännöllisyyden näkökulmasta: ”Kun menee Myyrmäkeen on kierrettävä melkein puoli maailmaa – se on kohtuutonta”. Luhtitien jatke nähtiin myös ratkaisuna parempiin joukkoliikenneyhteyksiin: ”Julkinen liikenne ts. autotie Myyrmäkeen, tästä varistolaisten palvelujen saatavuus paranee – lyhyempi matka – vähemmän pakokaasuja”. (s. 25)

15 vastaajaa puolestaan vastusti tiehanketta. Vastustajat pelkäsivät liikenteen määrän kasvua ja siitä aiheutuvaa melua ja turvattomuutta. ”Luhtitietä ei saa puhkaista Myyrmäkeen (turvattomuus, melu liikennesaaste) tai ainakin toivomme alikulkutunneleita ja liikennevaloja sekä hidasteita”, ”...päästään jo rakennettua tietä myöten, aiheuttaa melua esim. Pellaksessa”. Osa puolestaan pelkäsi alueen luonteen ja viheralueiden puolesta: ”Luhtitien jatko tulisi jättää rakentamatta ettei viheralue silpoutuisi”, ”Yläpitää alueen luonne siten ettei alueen läpi pääse jatkossakaan autoilemaan”. (s. 25)

Puolet liikennettä kommentoineista valitti nimenomaan Luhtitiellä ajettavista ylinopeuksista ja ilmaisi huolensa pienten koululaisten turvallisuudesta. (s. 26)

1. osallistuminen ja vuorovaikutus 18.9.-26.10.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 8.9.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivättiin ja postitettiin osallisille 18.9.2009. Mielipiteet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 26.10.2009 mennessä.

Asemakaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.9.2009.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille sekä kaavoituskatsauksessa 6.-7.3.2010 Vantaa suunnittelee ja rakentaa -julkaisussa, joka jaettiin Vantaalla joka kotiin. Kaavan nimenä oli 141100 Varisto 11.

Kaavatilaisuus Luhtitien päässä 8.10.2009, kooste paikalla olleiden mielipiteistä (läsnä oli kaavoitusinsinööri Mikko Järvi ja 15 osallista):

- Tielle ei ole tarvetta, eikä sitä tule linjata asuintonttien viereen
- Alueella asuu liito-oravia
- Virkistysalue pirstoutuu ja saavutettavuus huononee
- Kosteikkoalueella uhanalaisia lajeja
- Alueella savipohjaa, turhan kallista rakentaa
- Osa rakennuksista paaluperusteisia, pohjavesitaso turvattava
- Pientaloaluetta, lapsiperheitä, kouluja; turvallisuusasioiden hoito?
- Miten melua torjutaan?
- Mielipiteitä ei otettu huomioon yleiskaavan yhteydessä, jolloin sanottiin asian tarkentuvan asemakaavavaiheessa. Miten mielipiteiden huomioonotto näkyy?
- Kaavoituksen edetessä tulee suunnitelmia esitellä yleisötilaisuuksissa
- Henkilöautojen läpiajoa ei tulisi sallia
- Myös Luhtitien alkupään melu- ja turvallisuusasiat tulisi käsitellä tässä yhteydessä, koska tulisivat muuttumaan huomattavasti jos loppuosuus rakennetaan
- Eläimille tulisi turvata tien ylitys, samoin ihmisille
- Palstaviljelijöille on luvattu alueen säilyminen, miten se on mahdollista?
- Ovatko palstaviljelijät otettu huomioon osallistumisessa?
- Asukas halusi pien-/rivitaloja tilalle 405-4-432 virkistysalueelle A3-alueen viereen

Ensimmäisen osallistumisen mielipiteet:
Kaikkiaan mielipiteitä saatiin 31 kappaletta, joista 9 tuli nähtävilläolon jälkeen.

Asukkaat ovat huolissaan kadun tuottamasta läpiajoliikenteestä, liikenneturvallisuudesta, ajonopeuksista, melusta sekä tärinän ja pohjaveden tason mahdollisen muutoksen vaikutuksista Pellaksen nykyisten rakennusten perustuksiin. HSL esitti bussipysäkkejä Pellaksenpolun kohdalle. Lisäksi esitettiin, että kadun varressa ei saisi olla viljelyä.

Myyrmäen aluetoimikunta edellytti, että Luhtitie rakennetaan asuinkatutasoisena. Päätökseen liittyi kaksi eriävää mielipidettä.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

26.10.2011 Uudenmaan ELY- keskus totesi kokouksessa, että kaavoitusta voidaan jatkaa Vantaan ympäristökeskuksen tekemän liito-orava-alueen aluerajauksen mukaisesti. MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.10.2017 Uudenmaan ELY-keskus totesi kokouksessa, että kaavaan ei tarvita MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua, mutta liito-oravien elinpiiriä käsitellään ELY-keskuksen kuukausikokouksessa.

15.11.2017 Uudenmaan ELY-keskus totesi kokouksessa, että kaavaratkaisu, jossa tien molemmin puolin on puurivit, ei heikennä liito-oravan elinpiiriä.

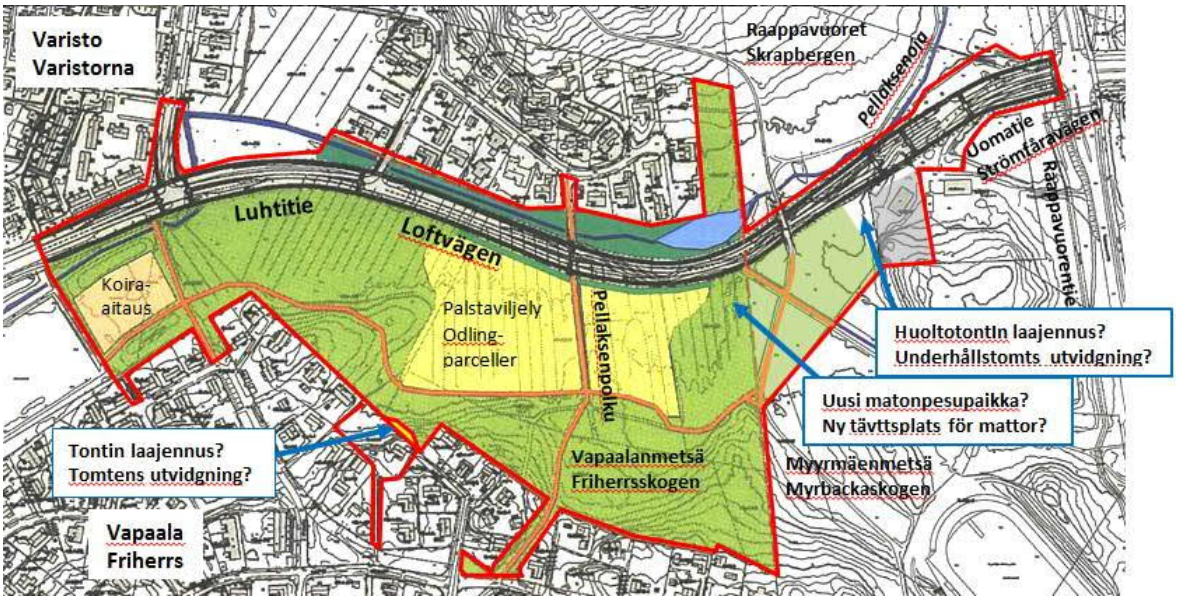
Lautakuntakäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013 jätti asemakaavaehdotuksen pöydälle ja 10.6.2013 palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Luhtitie on käsiteltävä kokonaisuutena yhdessä Raappavuorentiehen saakka ulottuvan alueen asemakaavaehdotuksen (002049) kanssa. Tänä aikana tulee selvittää alueella savimaalle rakennettujen, paaluttamattomien rakennusten määrä ja Luhtitien rakentamisen vaikutukset niihin.

2. osallistuminen ja vuorovaikutus 18.10.-13.12.2017

Toinen osallistuminen järjestettiin, koska kaava-aluetta oli laajennettu ja edellisestä osallistumisesta oli kulunut kuusi vuotta.

Osallistumisessa käsiteltiin yksityisten kaavamuutoshakemus 30.11.2015, joka kohdistui ajoyhteyden järjestämiseksi osin samalle puistoalueelle. Hakemus on peruttu 3.4.2018, joten hakemusta ei käsitellä tässä enempää.



Kaava-alueen rajaus ja alustava suunnitelma osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.10.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin aloituskokouksessa 9.10.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivättiin ja postitettiin osallisille 18.10.2017. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 30.11.2017 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin ja postitettiin uudelleen 8.11.2017, koska ilmoitus asukaslehdestä 28.10.2017 oli jäänyt pois. Nyt mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 13.12.2017 mennessä.

Vireille tulosta ilmoitettiin kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 18.10.2017 ja 8.11.2017. Ilmoitus Vantaan asukaslehdestä 28.10.2017 oli jäänyt pois, joten kaavoituksesta ja uudesta kaavatilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.11.2017

Kaavatilaisuus järjestettiin Rajatorpan koulun ruokalassa 7.11.2017 klo 17.00 – 19.15, jolloin oli läsnä 34 osallista. Uusi kaavatilaisuus järjestettiin Kilterin koulun ruokalassa 29.11.2017 klo 17.00 – 18.30, jolloin läsnä oli 29 osallista.

Kaavatilaisuudessa 7.11.2017 esiin nousseet teemat: melu, läpiajoliikenne, liikenneturvallisuus, joukkoliikenne, viheryhteydet, tien siirtäminen etelämmäksi, maaperä ja tekniset asiat.

1. Lento- ja tiemelun yhdistäminen?
2. Vankkasarat voidaan siirtää. Ojan siirrolla saadaan puistomaisempi, huolellisempi ilme.
3. Miten meluselvitys vaikuttaa kaavan aikatauluun?
4. Meluselvitys, HSL:n linjat, myös sisäinen liikenne, lakkaako sisäiset linjat Vapaalasta ja Varistosta,
5. Vaatimattomampi väylä, tarvitseeko väylän olla liian sujuva, tutkitaanko vaikutukset alueen ulkopuolelle Uomatiellä ja Louhelantiellä, eräänlainen Kehä II. Miten haittoja estetään Louhelantiellä? – Laajempi selvitys on Myyrmäen kaavarunko, sen verkollinen selvitys ja koko

kaupungin liikenne-ennuste vuodelle 2040. Huomioitu nopeusrajoitus Luhtitielle 40 km/h, koska muutkin kadut, joihin se liittyy ovat 40 km/h.
6. Vaatimattomampi kapeampi katu?
7. Liikenneturvallisuus? Alueella liikkuu noin 1000 lasta. Millaisia nopeuksia? Iltaisin ja öisin nopeudet kasvaa. Tarvitaan hidasteita. Hiihtoladut.
8. Viheralueiden yhdistäminen, jotta palvelee ihmisiä ja eläimiä?
9. Otetaanko vanhat mielipiteet huomioon?
10. Ojan siirto, miten lähelle tontteja?
11. Ei saanut kellaria rakentaa. Pellaksentiellä on laattaperusteisia taloja, miten voidaan nyt ojaa kaivaa? Mitään täyttömaata ei saa tuoda alueelle! Talojen alla on kovaa savea, miten nyt käy? Laitetaanko Luhtitie kannelle?.
12. Asukkaille geotekninen keskustelu.
13. Kehä II ensin. Tavoitteena, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia, nyt viheralue rikotaan. Kulkevatko runkolinjat 300 ja 400 Helsinkiin? Miten pystytään takaamaan, että ei tule läpiajoliikennettä? – Luhtitie mahdollistaa joukkoliikennettä. Liikenne alle 10 000 ajon/vrk on Vantaalla tavanomainen katu.
14. Luhtitie on suora yhteys Vihdintielle. – Kehitetään asukkaita palvelevia katuja, suunnitellaan muutakin kuin Luhtitie, koko katuverkkoa, kokonaisvaltaista suunnittelua.
15. Luhtitielle liikennemerkit ”Läpiajo kielletty, tontilleajo sallittu, ei koske busseja ja takseja
16. Kun rata tuli, luvattiin hyvä liityntäliikenne. Jos tehtäisiin syvempi mutka Vapaalaan päin.
17. Raappavuori on vapaalaisten virkistysaluetta. Entä Pellaksenpolun kohta.
18. Liikennevalot?
19. Kevyen liikenteen välylällä tulee vastaan autoja, poliisiautoja ja mopoja. Mopoille 20 km/h rajoitus.
20. Tien rakentaminen? Tarvitsee syvästabiloinnin. Onko kallis hanke?
21. Tie etelämmäksi. Jos saisi nätimmän klotoidikäyrän?
22. Toivotaan, että tie siirrettäisiin sijansa etelään päin.
23. Melu on nyt Vapaalassa ja muualla. Tie on suunniteltava niin, että ei tulisi läpiajoa Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle. Onko Louhelantiellä 60 km/h?
24. Myyrmäen huolto on neuvotellut 7 vuotta asuntorakentamisesta tontille. Kaupunki ei ole luotettava.
25. Viheralue pidettävä yhtenäisenä. Yksi silta ei pelasta. Loivat luiskat sillalle, että eläkeläisetkin voisivat sitä käyttää. Kadun korkeus on merkittävä melun kannalta. Maaston mukainen tasaus on hiljaisempi.
26. Läpiajoliikenne tulee lisääntymään. Uomatiellä on kouluja ym. Louhelantielle tulee lisää liikennettä. Sillasta tulee pitkä. Palaisin yhteyteen Martinlaaksontien päähän. Pienempi väylä kyllä, mutta ei pääkatua.
27. Pellaksenpolku 9:n tontin maanomistus ulottuu etelämmäksi, siellä on hedelmäpuita, voiko liittää tonttiin?

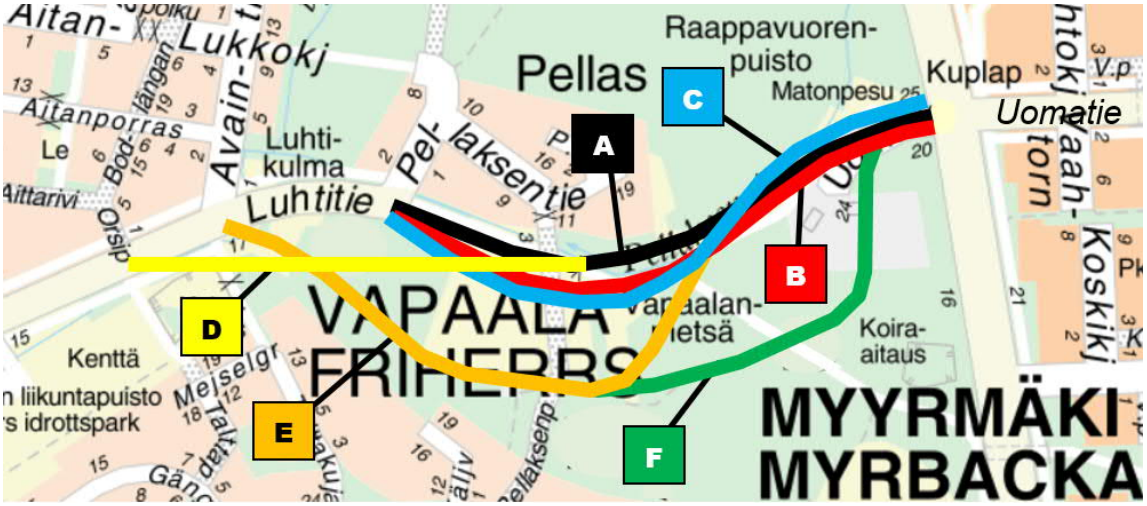
Kaavatilaisuus Kilterin koulun ruokalassa, 29.11.2017 klo 17.00 – 18.30. Läsnä oli 29 osallista ja viisi kaupungin edustajaa. Vuorovaikutusasiantuntija Pia tasanko kertoi kaavaprosessista, aluearkkitehti Timo Kallaluoto esitteli diasarjan, joka oli esitetty myös Rajatorpan koululla 7.11. Heikki Kangas kertoi geotekniikasta.

Esitettyjä kysymyksiä:

Miten tärinä muuttuu etäisyyden funktiona?
Onko takeita, ettei tärinää tule? Missä tärinä ei enää tunnu? 50 v. kuluttua? Paljon maksaa/ km?
Kuivattaako patoallas maata?
Aleneeko pohjavesi?

Miten tien käytöstä johtuva tärinä? Rikkoontuuko.
Miten ojan siirto vaikuttaa?
Ojan varressa on vankkasaraa. Onnistuuko siirto?
Kysyttiin tien tarpeesta ja tulevista liikennemääristä.

Työpajassa esitettiin vielä seuraavaa:
- Luhtitie etelämmäksi ja huoltotontin kohdalla pohjoisemmaksi, jolloin tulee S-kaari.
- Tien sijainti etelämpänä on tärkeämpi asukkaille kuin palstaviljely.
- Kiertoliittymät tai liikennevalot Varistontien ja Avaintien risteyksiin.
- Kiertoliittymä myös Raappavuorentien risteykseen.
- Lapsia kulkee kouluilta urheilukentälle (Varistontien ja Luhtimäen risteykset)
- Iso keskisaareke Pellaksenpolun kohdalle.
- Pellaksen alueen melusuojaus.



Ehdotettuja tielinjauksia: A. Yleiskaavan mukainen linjaus. B. Eteläisempi linjaus. C. Isompi S-mutka. D. Tien oikaisu Orsipolulta alkaen. E. Palstaviljelyalueen kiertävä linjaus. F. Myös Myyrmäen huoltotontin kiertävä linjaus.

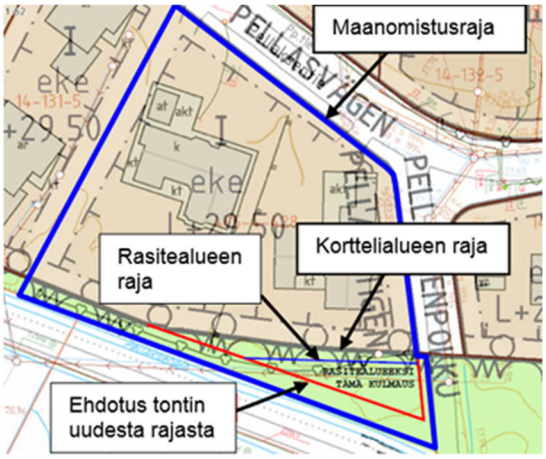
Kuulutukset: Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Mielipiteitä saatiin 26 kappaletta, joissa esiintyivät edellä mainitut, kaavatilaisuuksissa esitetyt näkökulmat.

Erillinen (3.) osallistuminen Pellaksentie 9:n asemakaavamuutosta koskien 3.1.-24.1.2018

Asunto Oy Vantaan Pellaskulma (Pellaksentie 9) haki 27.12.2017 asemakaavamuutosta omistamansa maa-alueen liittämiseksi tonttiin. Perusteluna oli se, että alue oli piha- ja puutarhakäytössä. Kaavamuutoksella ei haettu rakennusoikeuden lisäystä.

Asiassa järjestettiin erillinen kuuleminen 3.1.2018, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille, joita olivat naapurit ja HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia. Tämä asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten ilmoittaminen internetissä oli riittävää (MRA 30 §). Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 24.1.2018 mennessä.



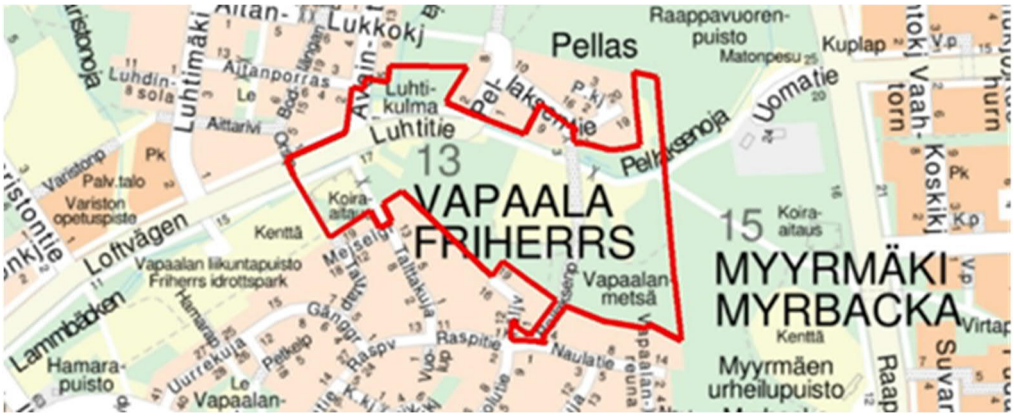
As Oy Vantaan Pellaskulman tonttiin liitettävä maa-alue/ Vantaan kaupunki 15.12.2017

Mielipiteitä tuli yksi: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 24.1.2018: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleinen jakeluvesijohto ja keräilyviemäri. Näitä varten tulee asemakaavassa esittää ns. johtokuja, jonka leveys on vähintään 6 m.

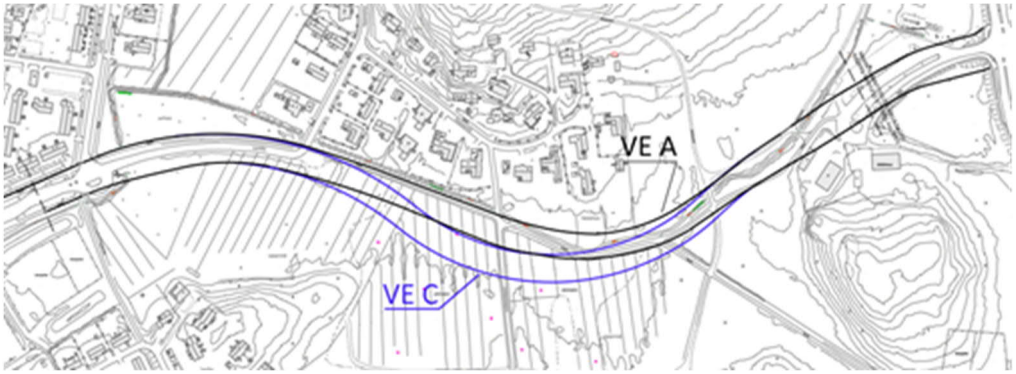
Neljäs osallistuminen 19.3.-18.4.2019

Kiinteistöt ja asuminen haki asuinrakentamisen sijoittamista Luhtitien pohjoispuolelle 18.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 19.3.2019 ja lähetettiin maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asemakaava on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019 ja se on mainittu Asukaslehden kaavoituskatsauksessa maaliskuussa 2019.

Kaavatilaisuus pidettiin Kilterin koululla 27.3.2019.



Suunnittelualue punaisella rajauksella.



Asukastilaisuudessa esiteltiin Luhtitien yleissuunnitelmassa tutkittavia A- ja C-linjausvaihtoehtoa.

Asukastilaisuudessa esiteltiin myös Luhtitien yleissuunnitelmaa ja Luhtitien kadun alustavia suunnitelmia. Kaavatyöhön ja suunnitelmiin sai esittää mielipiteitä. Työpajassa esitettiin uusia kortteleita koskevia mielipiteitä:

Vanhojen ja uusien talojen väliin pensasaita.
Uusiin taloihin ei isoja ikkunoita pohjoiseen, sillä niistä näkyy vanhojen talojen sisään.
Pellas on hyvää asuinaluetta, eikä sitä tule pilata kaksikerroksisilla taloilla.
Luhtitieltä uusi katuliittymä Pellaksenpolun kohdalle.
Nykyisille rakennuksille on tärkeää ettei pohjavesi nouse eikä laske, koska jotkut talot on rakennettu reunavahvisteiselle laatalle, eikä taloja ole paalutettu.
Liikenteen eikä rakennusaikainen tärinä saa vaurioittaa nykyisiä rakennuksia.
Ei sosiaalista asuintotuotantoa Pellaksentien kohdalle. Pilaa alueen.

Mielipiteitä saatiin 31 kappaletta ja ne käsittelivät edelle mainittuja asioita: Asukkaat ovat huolissaan kadun tuottamasta läpiajoliikenteestä, liikenneturvallisuudesta, ajonopeuksista, melusta sekä tärinän ja pohjaveden tason mahdollisen muutoksen vaikutuksista Pellaksen nykyisten rakennusten perustuksiin. Mielipiteissä otettiin kantaa linjausvaihtoehtoihin, ja niissä nähtiin aiemmin kritisoitu A-linjausvaihtoehto C-vaihtoehtoa parempana. Sitä perusteltiin mm. pienemmillä kadunrakennuskustannuksilla ja sillä, että kaksikerroksinen rakentaminen ei sovi alueelle.

Vastine mielipiteisiin:

Luhtitien tarve on selvitetty yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Yleiskaavasta on päätetty kaupunginvaltuustossa ja Luhtitietä koskeva valitus on hylätty hallinto-oikeudessa. Luhtitie on HSL:n runkolinjaverkon edellytys Länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia.

Asemakaava on laadittu yleiskaavan pohjalta ja siinä on arvioitu tarkemmin katualueen leveys, sijainti, liittyminen ympäristöön yms.. Kaava sallii läpiajon ja se rakennetaan yleistä liikennettä varten. Yksityiskohtaiset katujärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa ja rakentamisen aikaiset toimenpiteet määritellään kadun rakentamissuunnitelmassa.

Kaavatyössä on tutkittu asukkaiden esittämät vaihtoehdot, joista kahdesta (A- ja C- linjaus) on tehty tarkemmat, yleissuunnitelma tasoiset suunnitelmat ja arvioitu kustannuksia. Molemmat linjaukset ovat yleiskaavan mukaisia. Kaavoituksesta johtuen eri kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea eikä näitä arvonmuutoksia korvata maanomistajille eikä asukkaille.

Konsultti (Ramboll, 24.5.2019) on laatinut Luhtitien yleissuunnitelman välille Vihdintie – Raappavuorentie. Siinä on tarkasteltu Luhtitien olemassa olevaa osuutta ja uutta osuutta. Olemassa olevaa osuutta on suunniteltu nykyistä katumaisemmaksi ja turvallisemmaksi monilla tavoin. Ajoratojen keskelle on esitetty kivetty keskikaista, mikä tiivistää katutilaa ja hillitsee ajonopeuksia. Suojateiden kohdalle on suunniteltu nykyistä leveämmät keskisaarekkeet, jotka tekevät jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden odottamisesta turvallisempaa. Varistontien liittymään on esitetty sijoitettavaksi liikennevalot. Ne turvaavat kadun ylityksiä Variston koulun läheisyydessä ja hillitsevät ajonopeuksia. Samalla ne katkovat liikennevirtaa, mikä helpottaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kadun ylityksiä. Lisäksi Avaintien liittymään on esitetty jalankulkuvaloja, jotka osaltaan parantavat liikenneturvallisuutta. Linja-autopysäkkejä on suunnitelmissa pidennetty, jotta nykymitoituksen mukaiset bussit mahtuvat pysäkille. Näin myös mahdollistetaan linja-autoliikenteen merkittävä kehittäminen Luhtitiellä. Kadun kuivatuksessa hyödynnetään kadun viheralueita. Olemassa olevat puut pyritään säilyttämään ja huonokuntoisia puita pyritään uusimaan. Idempänä Luhtitien yli rakennetaan ulkoilureitin yhteyteen kevyen liikenteen silta.

Luhtitien uuden osuuden poikkileikkaus on olemassa olevaa tiiviimpi, koska se on tehty nykymitoituksen mukaisesti. Uudelle osuudelle on esitetty yksi pysäkki pari. Sinne on suunniteltu myös uusia keskisaarekkeellisia suojatietä. Lisäksi Pellaksenreunan itäpuolelle on suunniteltu hiihtosilta, joka toimii yhteytenä Raappavuorenpuiston ja Vapaalanmetsän ulkoilualueiden välillä.

Luhtitie mahdollistaa paremman joukkoliikenteen palvelutason. HSL:n linjastosuunnitelmassa kadulle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Alustavasti Luhtitien jatkeen kautta ajavat linjastoluonnoksen mukaisessa linjastossa runkolinja 300 (n. 8 lähtöä / ruuhkatunti / suunta), linja 583 (3 lähtöä / ruuhkatunti / suunta) sekä linja 584 (3 lähtöä / ruuhkatunti / suunta). Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen.

Luhtitietä käyttäisi vuorokaudessa 8 000 ajoneuvoa kadun länsiosassa ja 4 000 ajoneuvoa itäosassa, ja se vähentää liikennettä Rajatorpantieltä, Martinkyläntieltä ja Vapaalasta. liikennelaskennoissa on huomioitu Kehä II:n jatkeesta luopuminen ja Vihdintien bulevardit yms. Luhtitien sijainti on osoitettu yleiskaavassa, mutta katu kaavoitetaan Pellaksenojan kohdalla etelämmäksi. Katu ei kulje nykyisten tonttien kautta.

Kaupunki tulee tekemään Louhelantiestä ja Uomatiestä yleissuunnitelmat, joissa kaduille suunnitellaan toimenpiteitä, jotka rauhoittavat niiden liikennettä. Raappavuorentie ja Vaskivuorentie ovat katuluokituksen mukaan pääkatuja. Liikenne pyritään ohjaamaan niitä pitkin Hämeenlinnan väylälle.

Pellaksenpolku on nykyään kevyenliikenteen väylä. Se tullaan rakentamaan ajoneuvoliikenteen kestäväksi kaduksi. Pientaloalueelle tuleva liikenteen lisäys on niin pientä, vain 39 ajoneuvoa vuorokaudessa kortteliin 14132, ettei se aiheuta meluntorjuntatarvetta eikä omaa liittymää.

Luhtitien varteen suunniteltujen asuinpientalojen työnaikainen liikenne tullaan järjestämään mahdollisuuksien mukaan Luhtitieltä työnaikaisen liittymän kautta, ei Pellaksentien kautta. Mikäli katuliittymä toteutettaisiin Luhtitielle Pellaksenpolun kohdalle, se tulisi Luhtitien sisäkaarteeseen, jossa näkemät eivät ole riittävät. Lisäksi liittymä sijoittuisi liian lähelle bussipysäkkejä. Läpiajoliikenne Pellaksen alueelle lisääntyisi, sillä liittymä mahdollistaisi ajon Pellaksen nykyiselle alueelle.

Luhtitien rakentamisen jälkeen kadulla liikkuu paljon kevyttä liikennettä ja siinä tulee kulkemaan myös useita bussilinjoja. Kokemusten mukaan kiertoliittymät ovat jalankulkijoille ja pyöräilijöille turvattomampi vaihtoehto kuin liikennevalot. Ne ovat myös joukkoliikenteen reiteillä kiertoliittymää suositeltavampi ratkaisu. Kiertoliittymät soveltuvat liittymiin, joissa eri tulosuuntien liikennemäärät ovat melko tasaisia. Jos päätien liikennemäärä on merkittävästi sivutien liikennemäärää suurempi, on sivusuunnasta vaikea liittyä varsinkin ruuhka-aikaan. Muun muuassa yllä mainituista syistä Varistontien ja Avaintien liittymiin ei ole suunniteltu kiertoliittymää.

Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys ja tarvittaessa nykyiset rakennukset ja pihat suojataan meluaidoin. Melueste ei ole tarpeen alle 55 dB melutason saavuttamiseksi.

Suomessa lentokonemelua kuvataan EU:n meludirektiivin mukaisesti päivä-ilta-yömelutasoksi kutsutulla tunnuksella Lden, joka kuvaa vuositasolla meluenergian vuorokauden ajalla painotettua keskiarvoa. Ilta-ajan (klo 19-22) lentomelutapahtumiin on lisätty + 5 db ja yöajan (klo 22-07) tapahtumiin + 10 dB. Painotusta käytetään, jotta melun häiritseväksi kokevien erot eri vuorokauden aikoina voidaan ottaa huomioon. Tieliikennemelun kuvaus ei sisällä painotusta.

Vantaalle kaavoitettaessa tulee melutilanne arvioida Vantaan rakennusjärjestyksen taulukon "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" vaatimusten perusteella. Ko. taulukossa on vaatimukset määritelty maa- ja lentomelun osalta ainoastaan erikseen, ei näiden summamelulle. Määritykset on tehty eri melusuureilla: Lentomelun osalta käytetään päivä- ja yöajan keskiäänitasoja (LAeq), maaliikenteen osalta koko vuorokautta kuvaavaa melusuuretta Lden. Näitä suureita ei voi laskea yhteen summameluksi. Rakennusjärjestyksen taulukko perustuu Ympäristöministeriön 2003 julkaisemaan ohjeeseen "Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen", jossa ei myöskään ole määritetty eristävyysvaatimuksia tie- ja lentoliikennemelun summamelulle, vaan kaikki eristävyyden mitoitusperusteet on asetettu näille erikseen. Syynä on se, että ko. melut poikkeavat selvästi toisistaan: Tieliikennemelu on pääosin jatkuvaa, kun taas lentoliikennemelua esiintyy yleensä vain ajoittain ja keskimääräistä selvästi korkeampina tasoina. Näiden toisistaan poikkeavien melutyyppien, kuten tie-/raideliikennemelu ja tie-/lentoliikennemelu, tulee EU:n ja

Ympäristöministeriön kannan mukaan yleensäkin käsitellä erikseen, eikä niitä tule yhdistää summameluksi. Tämä ilmenee mm. EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) ja tämän toimeenpanemiseksi tehdyn ympäristönsuojelulain muutoksen (459/2004) nojalla laadittavien meluselvitysten soveltamisohjeissa.[1]

Uuden kadun liikenteestä voi välittyä maaperään tärinää. Tärinän vaikutusalue on arvioitu tärinälähteestä liikenteen nopeuden ollessa 40 km/h. VTT:n suosittelema tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon v=0,3 mm/s (suositus uusien väylien suunnittelussa) arvioidaan alittuvan alle 10 m etäisyydellä tärinälähteestä, sekä raja-arvon v=0,15 mm/s (suhteellisen hyvät oliosuhteet, ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä) noin 10-20 m etäisyydellä tärinälähteestä (Raportti WSP Finland Oy, 18.6.2018).

Tärinälaskennan perusteella ei ensisijaisesti esitetä käytettäväksi hidastinkoroketta, vaikka näin voimistettaisiin ylinopeuksien rajoittamista. Tärinän vaimennusratkaisuja ei ole tutkittu.

Pilarointi muuttaa saven kitkamaan mukaiseksi eikä vaikuta pohjaveteen. Vain putkikaivannot voivat mennä pohjaveden alle, joka sekin voidaan hoitaa niin, että pohjavesi ei alene. Pellaksenojan siirron yhteydessä varmistetaan pohjaveden korkeuden säilyminen nykyisellään.

Kaavaratkaisussa esitetystä Pellaksenojan siirrosta laaditaan yleissuunnitelma, jossa huomioidaan tarvittavat tulvimistilat, eroosiosuojaukset ja mahdolliset uoman stabiliteettiongelmat. Lisäksi suunnitelmassa huomioidaan puron luontoarvot siirrettävällä matkalla (mm. vankkasara). Siirrettävä uoma toteutetaan luonnonmukaisena mutkittelevana uomana.

Pellaksenojan siirto aiheuttaa muutoksia osalle Pellaksentien ja Pellaksenojan kiinteistöistä. Nykytilanteessa suurin osa tonteista johtaa kuivatusvedet Pellaksentien tai Pellaksenpolun hulevesiviemäriin, jotka purkavat Pellaksenojaan. Osa kiinteistöistä johtaa kuivatusvetensä ilman viemäröintiä suoraan Pellaksenojaan. Vaihtoehdossa C Pellaksenojan uusi linjaus sijaitsee noin 50 – 70 metriä nykyistä etelämpänä, joten tonttien kuivatusvesien johtaminen uuden Luhtitien ali uuteen Pellaksenojaan huomioidaan suunnittelussa. Tonttien eteläpuolelle siirrettävän uoman tilalle (Avain- ja Pellaksentien välille) on suunniteltu hulevesiviemäri, joka kokoaa tonttien kuivatusvedet ja johtaa ne Pellaksentien hulevesiviemäriin, jota jatketaan uuteen Pellaksenojaan. Raappavuortenoja säilyy nykyisellä paikallaan.

Alueen virkitysarvot on tunnistettu ja niitä kehitetään jatkossakin. Koirapuistoa ei olla siirtämässä.Kaava-alueelle sijoittuva palstaviljelyalue supistuu, mutta sen viereen siirretään Uomatien matonpesupaikka, joka mahdollistaa paremmat palvelut matonpesijöille kuin viljelijöillekin. Palstaviljelyalue ja uusi matonpesupaikka kuten muutkin viheralueella tapahtuvat muutokset tutkimaan jatkosuunnittelun yhteydessä. EU-säännöksistä ei ole löytynyt asiakirjaa, joka rajoittaisi viljelyä tien läheisyydessä Suomessa. Luhtitien varteen rakennetaan kevyen liikenteen raitit ja tien yli rakennetaan ulkoilureitin yhteyteen idemmäksi kevyen liikenteen silta, joka osoitetaan kaavamuutoksessa nro 002049 ja 002156. Virkistys- ja latuyhteydet säilyvät alueella.

Luontoarvot, kuten liito-oravat nousivat esille erityisesti, kun kaava-alue jatkuin Raappavuorentien varteen. Liito-oravista on tehty erillinen selvitys. Neuvottelussa Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.10.2011 todettiin, että kaavoitusta voidaan jatkaa Vantaan ympäristökeskuksen tekemän liito-orava-alueen aluerajauksen mukaisesti.

Kelokuusenmäen kaavoissa nrot 002156 ja 002418, sekä 002329 liito-oravien elinolojen säilymisestä on neuvoteltu ELYn kanssa 17.9.2018, missä todettiin säilytettävät kolopuut sekä korttelialueiden rajaukset. Yleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu myös vihersiltavaihtoehto, mutta mm. luonnonarvojen takia siltavaihtoehtoa päädyttiin pitämään parempana. Selvityksen perusteella

[1] Ramboll Oy 1.12.2008 Keimolanmäen asemakaavan nro 220200 valitukseen Helsingin hallinto-oikeudelle. Ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen 30.10.2007 hyväksymä taulukko sisältyy Vantaan rakennusjärjestykseen, Kv 15.11.2010.

vihersiltaa ei merkitty yleiskaavaan (Yleiskaavatoimikunta 1.2.2006). Vankkasaraa ei ole rauhoitettu luonnonsuojeluasetuksessa. Luhtitien sijoittuminen tasaiselle alueelle, joka ei mahdollista mahdollista pieneläinten alikulkua.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu joka kotiin Vantaan Sanomissa ja vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa ja kaavatyötä on voinut seurata kaavatyön internetsivuilta.

Korjaus mielipiteen vastineeseen: Pientaloalueelle tuleva liikenteen lisäys on niin pientä, noin 105-120 ajoneuvoa vuorokaudessa kortteliin 14132, ettei se aiheuta meluntorjuntatarvetta eikä omaa liittymää.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana jätettiin neljä (4) muistutusta.

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä.

Lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioiminen

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitie on kannatettava. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, merkintöjä on tarkistettu mm. hau, vvp ja mat osalta.
NRO 2 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Alueelle jää 20 kV keskijännitekaapeli, joka tulee siirtää. Kaukolämpö: ei huomautettavaa.	-
NRO 3 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	HSL pitää Luhtitien puuttuvan osuuden rakentamista erittäin tärkeänä. Sitä käyttäisi runkolinja 300 ja liityntäliikenne Myyrmäkeen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.	Matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti.
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	-

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 NAAPURI A (2 hlöä)	Parkkialueet aidattava asuintonteille päin, jos korkeampia istutuksia ei voi tehdä.	Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 2 NAAPURI B (2 hlöä)	Tonttiliittymät Pellaksentielle puuttuvat. Parkkialue aidattava tonttia vastaan. Pellaksenpolulla lisääntyy liikenne ja sen haitat. Uusien tonttien maanpinnan tasoa ei saa nostaa. Kaava pitää hylätä.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 3 Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8	Luhtitie joukkoliikennekaduksi. Liikennemäärät kasvavat Uomatiellä ja Louhelantiellä ja kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä.	-
NRO 4 Varistolainen Avaintieltä	Luhtitie lisää läpiajoliikennettä, liikenteen haittoja ja pirstoo viheralueita. Korttelin 14130 tonttiliittymä puuttuu. Näkösuojat pysäköintialueiden ympärille. Uudet rakennukset varjostavat.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.

Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisistä liitteistä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin: matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti, kortteleille 14130-14131 on lisätty tonttiliittymät Pellaksentieltä, lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, AP-korttelialueelle on lisätty kaavamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaisen tontin rajan aitausta. Kaavakartan merkintöjä ja nimistöä sekä asemakaavan selostusta on tarkistettu.

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteetöntä ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

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.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyölle on asetettu seuraavia tavoitteita:

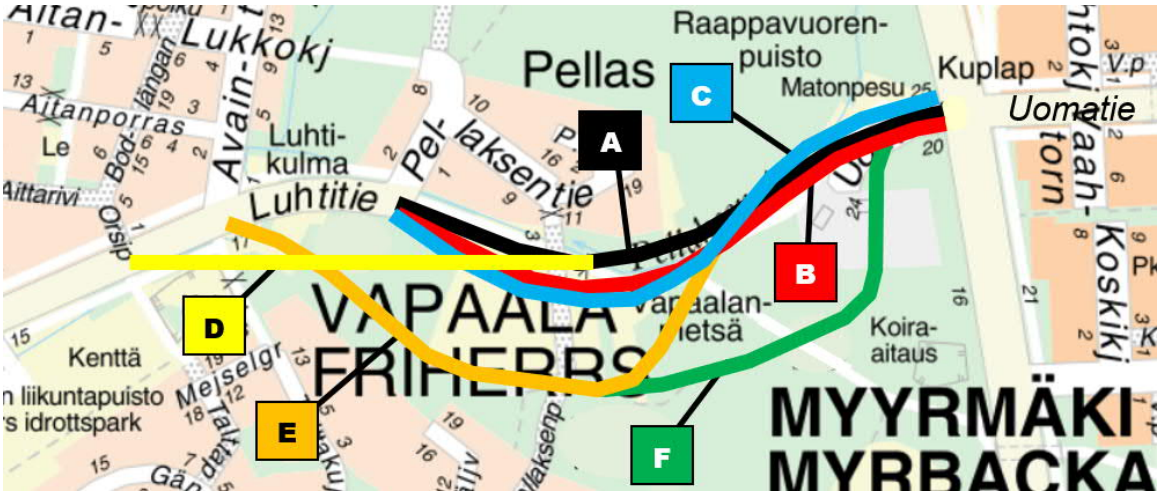
- Luhtitien jatkuminen Myyrmäkeen
- Pellaksenojan varren Vankkasarojen siirtäminen
- luontoarvojen säilyminen
- virkistysreittien- ja alueiden säilyminen ja niiden monipuolisuus
- kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikenteen runkoväylän varrella
- kaavataloudellisten näkökulmien huomioiminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön alussa Luhtitien katulinjauksen lähtökohtana oli linjausvaihtoehto A, joka liittyi mahdollisimman suoraan Raappavuorentiehen. Linjaus sijoittui kaikkein lähimmäksi Pellaksen nykyisiä pientalotontteja kuitenkin niin, että kadun ja tonttien väliin jäi suojaviheraluetta ja

Pellaksenojan nykyinen linjaus. Idässä linjaus sijoittui Pellaksenojan uoman päälle, ja uoman siirrosta tehtiin siirtosuunnitelma.

Toisen osallistumisen yhteydessä asukkaat ehdottivat tutkittavaksi seuraavia tielinjauksia: A. Alkuperäinen linjaus. B. Eteläisempi linjaus. C. Isompi S-mutka. D. Tien oikaisu Orsipolulta alkaen. E. Palstaviljelyalueen kiertävä linjaus. F. Myös Myyrmäen huoltotontin kiertävä linjaus.



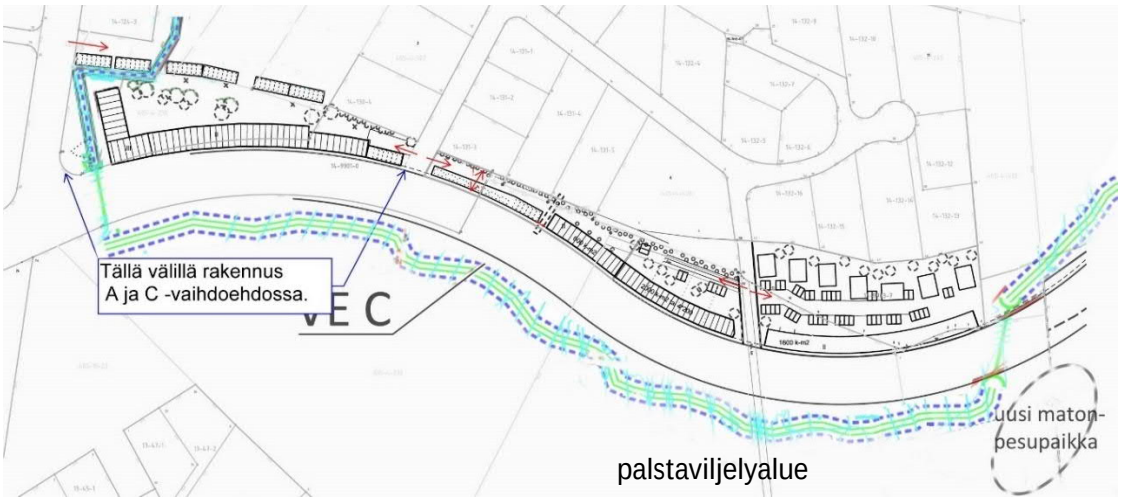
Asukkaiden ehdottamia tielinjauksia.

Linjausvaihtoehtoja arvioitiin eri näkökulmista ja todettiin seuraavaa:

A-, B- ja C-linjausvaihtoehdot ovat yleiskaavan mukaisia, maankäytöllisesti ja taloudellisesti realistisia sekä ne pirstovat vähiten maakunta- ja yleiskaavassa esitettyä seudullista viheryhteyttä. Lisäksi todettiin, että B- ja C-linjaus ovat käytännössä samat, sillä kadun suunnittelulähtökohtiin ja linjaukseen vaikuttavat merkittävästi runkolinjaston asettamat vaatimukset.

D-, E- ja F-linjausvaihtoehdot todettiin taloudellisesti, maankäytöllisesti sekä kaavallisesti epärealistisiksi. Taloudellisesti ei ole perusteltua tehdä kahta katulinjausta vierekkäin (Luhtitien jatke erkanisi ennen kadun päätettä) eikä kasvattaa esitetyssä määrin uuden ja pohjarakenteiltaan kalliin katuyhteyden pituutta, mikä myös kasvattaisi joukkoliikenteen liikennöintikuluja. Linjaukset E ja F myös pirstoisivat seudullisen viheryhteyden sekä liito-oravien ydinalueen, eivätkä olisi yleiskaavan mukaisia.

Edellä mainituin perustein 2.11.2019 päätettiin teettää yleissuunnitelmat meluselvityksineen linjausvaihtoehdoista A ja C (kuva kohdassa 3.2.2., 4. osallistuminen).



C-linjausvaihtoehdossa on tutkittu asuinrakentamista Luhtitien ja Pellaksen asuinalueen väliin. Pellaksenojan siirtoa tutkitaan tässä vaihtoehdossa lähivirkistysalueelle. Luonnosvaiheen kuva 19.3.2019.

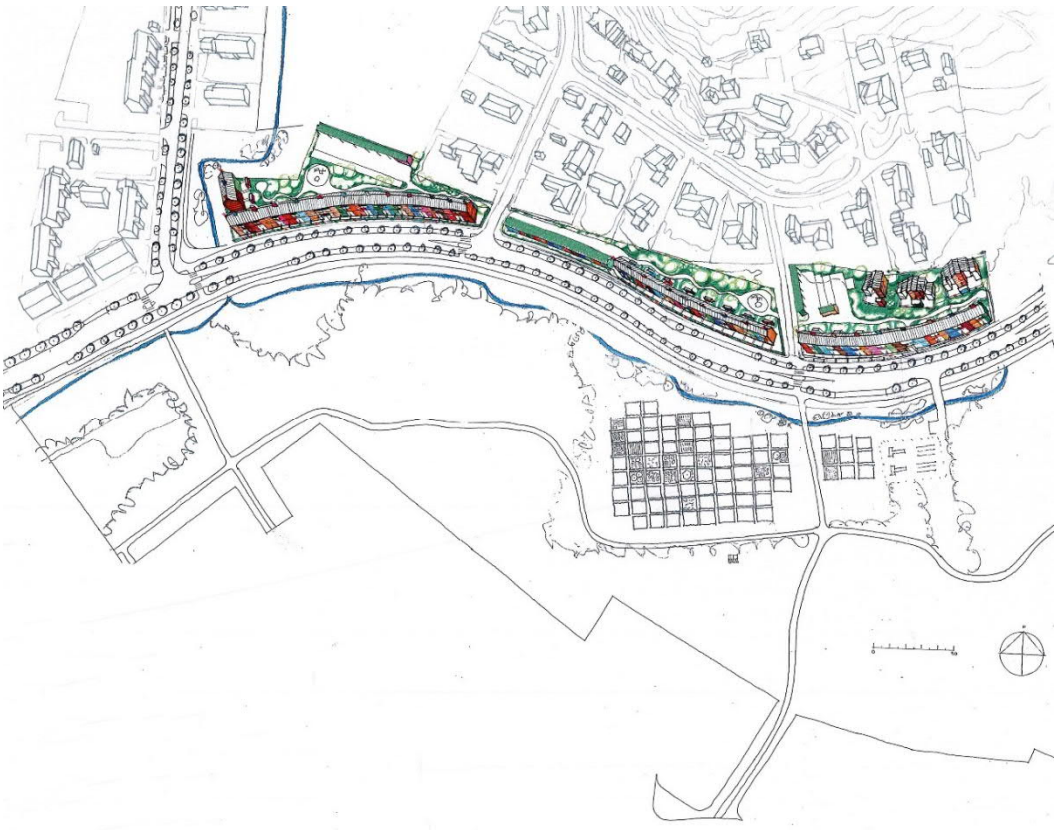
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

C-linjaus valittiin kaavan lähtökohdaksi 25.6.2019, ja sitä perustelivat seuraavat seikat:

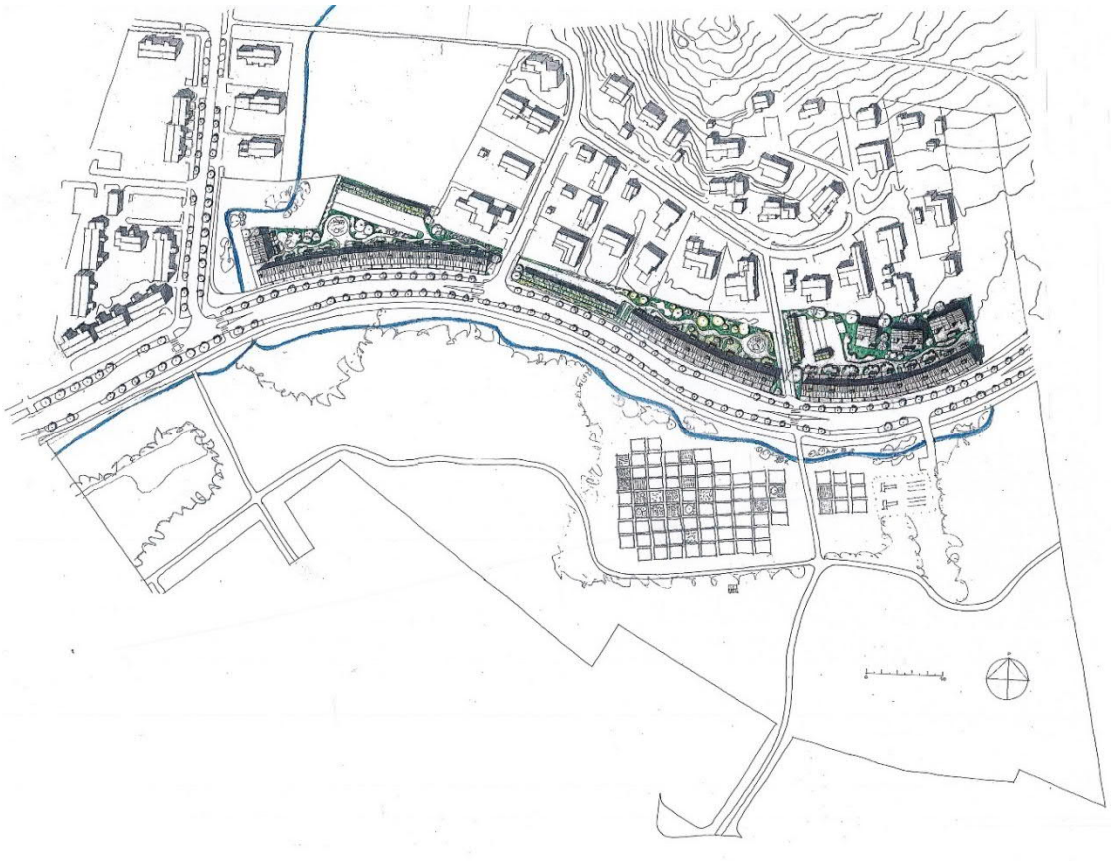
- kadunrakentamis- ja vesihuoltokustannukset eivät ole merkittävästi A-linjausta kalliimmat
- mahdollistaa uutta asuinrakentamista 7000 k-m^2 joukkoliikenteen runkolinjan varrelle, pääosin kaupungin maalle.
- luo jäsennellymmän ja tunnistettavan kaupunkikuvan Luhtitien jatkeen varrelle
- Pellaksenojan siirto virkistysalueelle liittää sen paremmin seudulliseen viher- ja virkistysalueeseen ja mahdollistaa leveämmän purovyöhykkeen kuin A-linjauksessa.

Taloudellisesti uusien korttelien rakennusoikeudesta saatavat tulot ovat merkittävästi suuremmat kuin A- ja C-linjausvaihtoehtojen kustannusero, jossa on huomioitu kadun rakentaminen, kunnallistekniikan siirrot, Pellaksenojan siirto ja liikennemelun torjunta.

Lisäksi uudet korttelit nähtiin merkittävänä kaupunkikuvallisena elementtinä, jossa townhouse-tyyppinen, kaarevat kaksikerroksiset asuinrakennukset ja yksikerroksinen autokatos rajaavat katutilasta kaupunkimaisen ja tunnistettavan. Erillispientalojen alueelle sijoittuva Pellaksentie 9:n kaavallinen ratkaisu on samanlainen A- ja C-linjausvaihtoehdoissa.



Aksonometria kortteleista 14130-14132, havainnollistus asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.



Asemapiirros kortteleista 14130-14132, havainnollistus asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, AP 1,78 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 7 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,39.

Autopaikat: 1,3 ap /asunto. Vieraspysäköintiä, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 2 ap.

Pyöräpaikat: 1/ asuinhuone.

Erillispientalojen korttelialue, AO, 0,34 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus 610 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,18.

Autopaikat: 2 ap/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet kaarevat rakennukset rajaavat Luhtitien katualuetta muodostaen kaksikerroksisen reunakorttelin kadun ja yksikerroksisten erillispientalojen väliin. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu katutilan rajausta, laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävää kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Havainnekuva Luhtitietä rajaavista rakennuksista, asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Luhtitien pohjoisreunan uudet asuinkorttelit muodostavat yhtenäisen, kaarevan ja värikkään Luhtitien katutilan, joka etelässä rajautuu lähivirkistysalueeseen, jonka etualalla on Pellaksenojan purovyöhykke, palstaviljelyalue, koirapuisto ja matonpesupaikka, ja joita kehystävät Vapaalanmetsän metsiköt. Uudet korttelit muokkaavat Luhtitien jatkeen miljöötä kaupunkimaisemmaksi. Townhouse-tyyppisiin rakennuksiin sijoittuu pääsääntöisesti kaksikerroksisia asuntoja, joilla on omat leikattavin pensasaidoin rajatut etupihat sekä sisäänkäynnit talon molemmilta puolilta. Julkisivut ovat värikkäitä ja laadukkaita materiaalien ollessa punatiiltä ja rappausta ja raikkaan murretut julkisivuvärit vaihtelevat asunnoittain korostaen pienimittakaavaisuutta ja vertikaalista rytmiä. Korttelin arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut Kartanokosken asuinpientalot ja katutilat.

Kuvat kartanonkoskelta, Anne Olkkola, 2019.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä rakennusten päätyjä tulee korostaa ja rakennusten on noudatettava Luhtitiehen rajautuvaa rakennusalan rajaa. Harjakattojen etelänpuoleisille lappeille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita.

Uusi asuinrakennusoikeus on 7 000 k-m^2, joka tuottaa noin 108 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Vähintään 1 autopaikka/ asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin. Kortteleihin 14130-1 ajo tapahtuu Pellaksentieltä ja kortteliin 14132 Pellaksenpolulta. Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuus tulee olla 0,9. Pihalle saa rakentaa talousrakennuksia.

Havainnekuva korttelipihasta, asemakaava-arkkitehti Anders Hedman.

AO, erillispientalojen korttelialue

Pellaksentie 9:n asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus pysyy samana kuten kaavamääräykset. Alin lattiakorko on tarkistettu vastaamaan nykyistä korkojärjestelmää (N2000) ja se on +29,8. Tontin koko on suurentunut ja siihen on liitetty As Oy Vantaan Pellaskulman omistama kiinteistön osa, joka sijoittui aiemmin lähivirkistysalueelle.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Osa Vapaalanmetsän lähivirkistysalueesta, Pellaksenojasta ja kevyen liikenteen reitistä jää Luhtitien linjauksen alle. Kaavassa esitetään Pellaksenojan siirtoa lähivirkistysalueelle Luhtitien eteläpuolelle. Palstaviljelyalue säilyy pinta-alaltaan pienempänä ja sen itäreunaan tehdään uusi matonpesupaikka, joka korvaa nykyisen Uomatien päätteen vieressä olevan pesupaikan. Koirapuisto säilyy nykyisessä sijainnissaan.

Pellaksenojan siirrosta tehdään erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan aikaisemmin tehdyn siirtosuunnitelman periaatteita mm. alueella esiintyvän, silmälläpidettäväksi luokitellun, vankkasaran (Carex riparia) osalta. Nykyiset Luhtien jatkeen alle jäävät esiintymät siirretään uuteen uomaosuuteen.

Luhtitien pohjoispuolella oleva lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alue on osaksi liito-oravien elinympäristöä ja se liittyy Raappavuorenpuiston asemakaavamuutoksen 002049 lähivirkistysalueen luo-alueeseen.

Lähivirkistysalueelle merkitään maanalaisille johdoille varattuja alueita, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita, sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai maanläjitystä, mikä vaurioittaisi tai estäisi putken huollon.

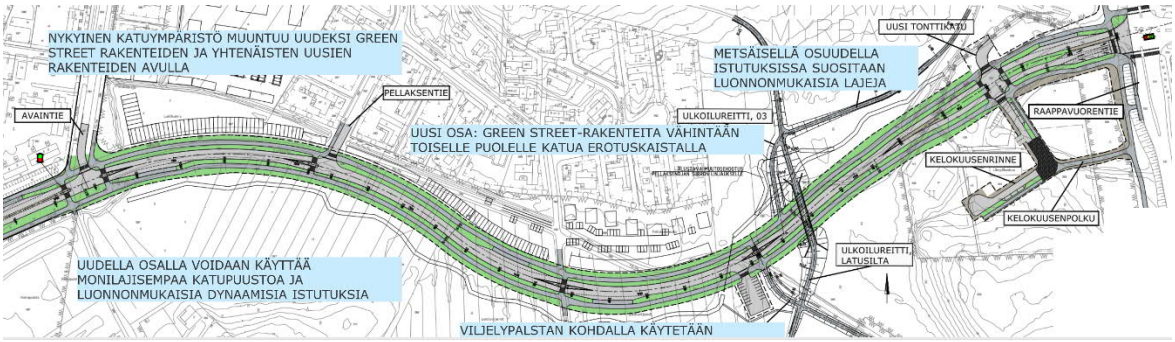
EV Suojaviheralue
Suunnittelualueen länsiosassa Avaintien suuntaisesti kulkevan puron (Raappavuortenoja/Pellaksenoja) linjaus ei muutu asemakaavaratkaisussa; puro sijoittuu pohjoiseteläsuuntaisesti uuden asuinkorttelin ja katualueen väliselle suojaviheralueelle.

Katualue

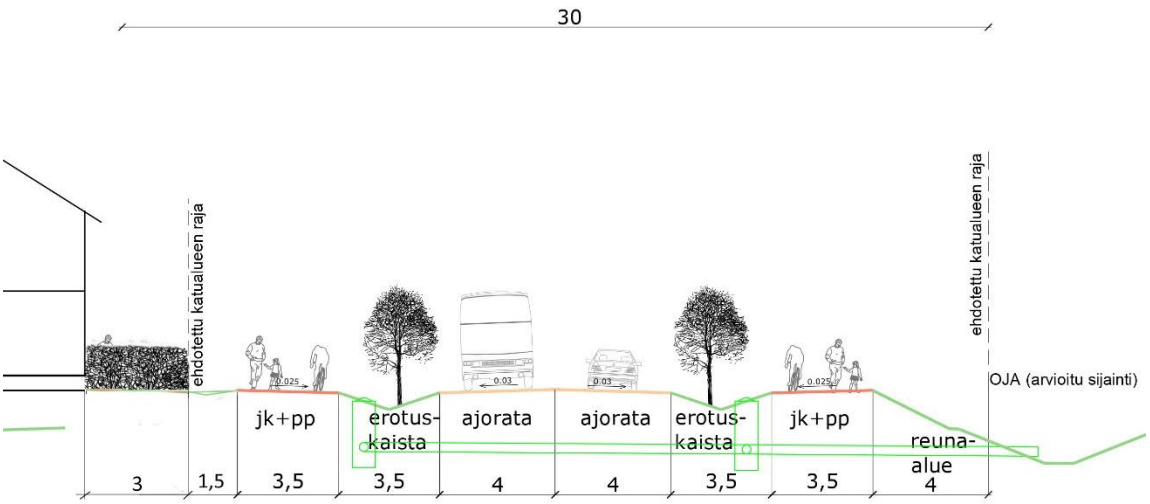
Luhtitie on 1+1 ajoratainen katu, jolla on molemmin puolin viherkaistat ja yhdistetyt jalankulku- sekä pyöräilyväylät. Luhtitien uusi osuus poikkeaa nykyisestä osuudesta mm. siten, että ajokaistojen väliin ei jää saareketta. Uudella osalla voidaan myös käyttää monilajisempaa katupuustoa ja luonnonmukaisia dynaamisia istutuksia. Bussipysäkkien sijoittelussa ja tilavaruksissa on huomioutu runkolinjojen tarpeet. Pellaksentien ja avaintien katualueet säilyvät nykyisen levyisinä. Pellaksenpolku on jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katualue, jolla tontille ajo on sallittu. Katualue on saman levyinen, kun nykyisin kaava-alueen pohjoispuolella.

Luhtitien hulevesien hallinnassa sovelletaan ns. Green Street -periaatetta, jossa katujen hulevesiä on tavoitteena hyödyntää kadunvarren kasvillisuuden käytössä ja huolehtia hulevesien käsittelystä siten, että hulevesien laatu paranisi ennen purkamista avouomiin. Hulevesien kuivatus suunniteltu järjestettäväksi pääasiassa viherkaistoilla sijaitsevien painanteiden avulla.

Kolokallion lähivirkistysalueen kohdalla katuistutuksissa suositaan luonnonmukaisia lajeja ja niiden sijoittelu on epäsäännöllistä, joka luo ns. metsäisen katuosuuden. Palstaviljelyalueen ja Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksen kohdalla suositaan kukkivia katupuita.



Kuva Luhtitien yleissuunnitelmasta, Ramboll, 24.5.2019.



Kuva Luhtitien katualueen tyyppipoikkileikkauksesta (Ramboll OY, 24.5.2019), johon on sovitettu korttelin liittyminen, Vantaan kaupunki, 26.6.2019.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uusi katuosuus, joka lyhentää asiointimatkoja Myyrmäen keskustaan ja juna-asemille, ja jonka kautta kulkevat uuden linjastosuunnitelman mukaiset joukkoliikenteen runkolinjat. Kaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 70 kappaletta arviolta noin 160 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Variston ja Vapaalan kaupunginosiin Pellaksen ja Vapaalan asuinalueiden väliin. Ratkaisu edistää joukkoliikennettä, Myyrmäen keskustan saavutettavuutta sekä täydennysrakentamista joukkoliikenteen runkoväylän varrella säilyttäen seudullisen viheryhteyden Luhtitien eteläpuolella. Luhtitien asemakaavan rakennukset ovat punaisia, nykyiset mustia (2017) ja viereisten kaavamuutosten rakennukset sinisiä.

Kaupunkikuva

uudet korttelit muuttavat alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten vahvan kaarevan muodon suhteen sekä asuinakennusten tyypin suhteen (townhouse).

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 70 pientaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava ei lisää työpaikkojen määrää. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat uuden katuosuuden rakentaminen, vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentaminen, Pellaksenojan siirto sekä välillisesti melusuojaukset Luhtitien nykyisen osuuden kohdalla. Lisäksi kaavan yhteydessä kaupunki tulee lunastamaan osan uusista korttelesta. Uudet korttelit kasvattavat investointien määrää verrattuna A-linjausvaihtoehtoon, jossa ei esitetty asuinkorttelien täydentämistä Pellaksen eteläpuolella, mutta uusien korttelien rakennusoikeuksista saatavat maanmyyntitulot ovat huomattavasti suuremmat kuin lisäinvestoinnit.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joiden ennakoidaan olevan perheellisiä. Pientaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vapaalan- ja Myyrmäenmetsän, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat osin nykyiselle lähivirkistysaluelle, joten hanke vähentää virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Autoliikenne

Olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välille rakennettavan uuden katuyhteyden myötä Luhtitie tulee olemaan Vihdintien ja Raappavuorentien yhdistävä alueellinen kokoojakatu. Katuyhteyden arvioitu valmistuvan vuonna 2022.

Liikenne-ennusteen mukaan Luhtitien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2040 on kadun länsipäässä noin 8000 ja itäpäässä noin 4000 ajoneuvoa (molemmat suunnat yhteensä). Ennustetusta liikennemäärästä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa on Luhtitien läpiajavaa liikennettä, ja loput alueen sisälle suuntautuvaa asukas- ja asiointiliikennettä. Korttelin 14132 ajoneuvoliikenne, noin 105-120 ajoneuvoa/ vuorokaudessa, kulkeen Pellaksentien kautta Pellaksenpolulle, josta on tonttiliittymä.

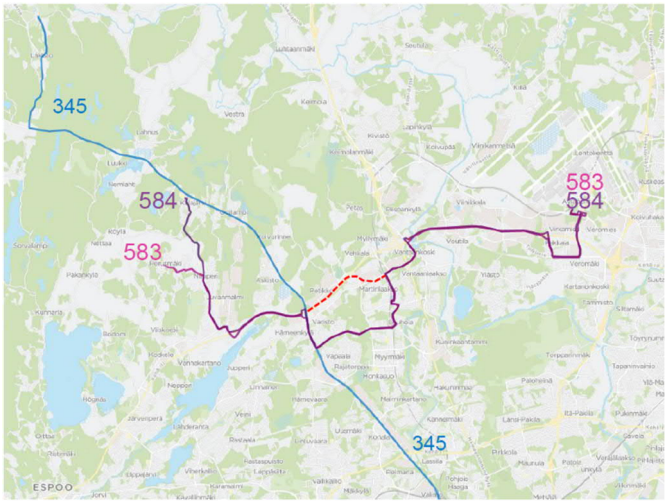
Kevyt liikenne

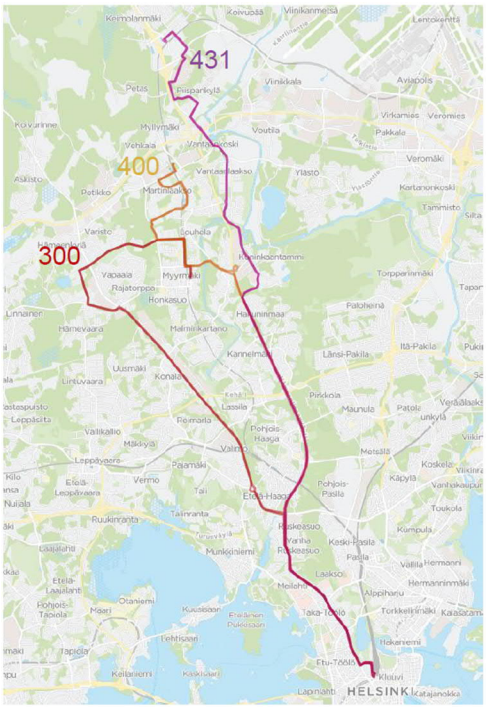
Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Kaava-alueen länsipuolelle on suunniteltu Luhtitien ylittävä hiihtosilta.

Luhtitien ja Avaintien liittymään on esitetty rakennettavaksi jalankulkijavaloja, jotka parantavat liikenneturvallisuutta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Alustavasti Luhtitien jatkeen kautta ajavat linjastoluonnoksen mukaisessa linjastossa runkolinja 300 (n. 8 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta), linja 583 (3 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta) sekä linja 584 (3 lähtöä/ ruuhkatunti/ suunta). Luhtitie on HSL:n runkolinjaverkon edellytys länsi-Vantaalla ja alentaa merkittävästi joukkoliikenteen kustannuksia. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.





Linjastosuunnitelmaluonnokset, 4.4.2019, HSL.

Vesihuolto

Nykyiset Pellaksentien kiinteistöjä palvelevat HSY:n vesihuoltolinjat (jätevesiviemäri 200 M 1994 ja vesijohto 110 M 1994) siirretään uusien asuinrakennusten alta, ja Luhtitien pohjoispuolelle kaavoitettavan tontin pohjoisrajalle rakennetaan uudet vesijohto- ja viemäriputket (VJ 110 M ja JV 200 M) sekä hulevesiviemäri (HV 315 M / HV 250 M). Uusille vesihuoltolinjoille varataan kaavassa kuuden metrin rasitealue nykyisten ja uusien tonttien rajalle.

Luhtien pohjoispuolelle kaavoitettavat tontit ja Pellaksentien nykyiset kiinteistöt, jotka ovat liittyneet Luhtitien alle siirrettäviin linjoihin, liitetään rakennettaviin uusiin vesihuoltolinjoihin JV 200 M ja VJ 110 M.

Pellaksentien ja -polun kiinteistöjen kuivatusvesien johtaminen uuden Luhtitien ali uuteen Pellaksenojan uomaan huomioidaan suunnittelussa. Tonttien eteläpuolelle (Avain- ja Pellaksentien välille) on suunniteltu hulevesiviemäri (HV 300/250 M), joka kokoaa tonttien kuivatusvedet ja johtaa ne Pellaksentien hulevesiviemäriin, jota jatketaan siirrettävään Pellaksenojan uomaan.

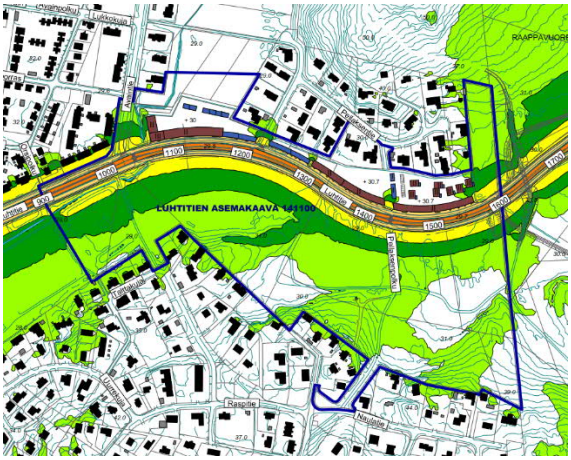
Luhtitien jatkeen alle jäävä jätevesiviemäri (1000 B) joudutaan rakentamaan uudelleen noin 430 metrin matkalta. Runkoviemärille varataan kaavassa 12 metrin rasitealue. Lisäksi Avaintien ja Pellaksentien välisellä alueella nykyisin sijaitseva vesijohto (500 V) siirretään noin 250 metrin matkalta.

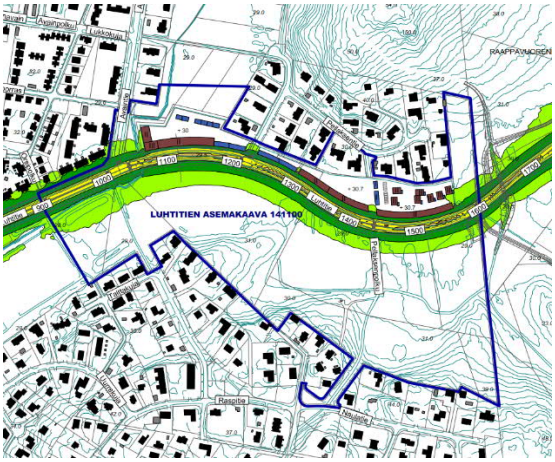
Luhtitien ja Avaintien risteykseen esitetään uutta palovesiasemaa olemassa olevan palopostin tilalle.

Yhteensä uutta HSY:n vesijohtoa rakennetaan noin 540 m, jätevesiviemäriä noin 720 m ja hulevesiviemäriä noin 260 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 3 260 000 €, joista HSY:n osuus on noin 1 630 000 €. Vesihuoltoverkoston kustannuksissa ei ole huomioitu liitostöihin liittyviä ohipumppausten kustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaavan toteuttamista.





Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä, Promethor Oy, 1.8.2019.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu lähivirkistysalueelle ja sillä on vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vuoden 2016 liito-oravaselvityksen ja vuoden 2018 maastokäyntien perusteella kaava ei vaikuta liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin. Pellaksenojan uoman siirron osalta rakentaminen toteutetaan siten, että rakentamisella jäljitellään mutkittelevaa luonnonuomaa. Vankkasaran elinolosuhteet voidaan säilyttää ja rumpurakenteet toteuttaa siten, että kalojen ja muiden eläinten liikkuminen on mahdollista.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaratkaisussa Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, ja Pellaksenojan siirrosta laaditaan suunnitelma. Siirtosuunnitelmassa tulee huomioida tarvittavat tulvimistilat, eroosiosuojaukset ja mahdolliset uoman stabiliteettiongelmat. Lisäksi suunnitelmassa on huomioitava puron luontoarvot siirrettävällä matkalla (mm. vankkasara). Siirrettävä uoma tulee toteuttaa luonnonmukaisena mutkittelevana uomana.

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kadun ja rakennusten rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla kortterirakenteella ja sijoittumalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Uuden katuosuuden myöstä voidaan toteuttaa kustannustehokkaampaa ja laadukkaampaa joukkoliikennettä.

Kaavamääräyksissä edellytetään aurinkopaneelien sijoittamista. Lisäksi kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 16.9.2019 hyväksyi seuraavat nimet:

Kaupunginosa 13 Vapaala: Nykyinen Pellaksenpolku, joka on ulkoilutie ja ajoyhteys Luhtitieltä Naulatielle nimetään Vapaalanmetsänpolku, Friherrsskogsstigen, joka tulee virkistysalueen nimestä.

Kaupunginosa 14 Varisto: Katu Pellaksentieltä Luhtitielle säilyttää nykyisen nimen Pellaksenpolku, Pellasstigen, joka johtuu maanomistajan nimestä Felin, jota on kirjoitettu Pelin.

Kaupunginosa 15 Myyrmäki ja 14 Varisto: Puisto Kolokallio, Hålaberget. Hämeenkylän, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Nyt Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968), mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Kalliossa on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Luhtitien jatketta tarvitaan vuonna 2022 joukkoliikenteelle uuden HSL:n linjaston johdosta. Kadun rakentaminen ja Pellaksenojan siirto aloitetaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Asuinkorttelit pyritään rakentamaan valmiiksi ennen Luhtitien liikennöintiä. Asuinkorttelin 14131 kaava edellyttää lunastuksia. Tontin isomman osan omistajalle syntyy lunastusoikeus tontin pienempään osaan, mikä korvataan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Tuula Määttänen	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Eeva Juusela	suunnitteluavustaja
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Renita Niemi	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus:	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Marika Orava	vesihuollon suunnittelu
	Ossi Pakarinen	Sunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Pekka Haasanen	liikenneinsinööri
	Leila Nuotio	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Urpo Asikainen	Suunnittelurakennusmestari
	Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Seija Tulonen	projektisuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
	Matti Holtari	geotekniikkainsinöörit
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinöörit
Kaupunkimittaus	Petri Huotari	toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jaakko Vähämäki	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.10.2019
Kaavan nimi	141100 Luhtitie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.09.2009
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092141100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,5309	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,3105
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,2204

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

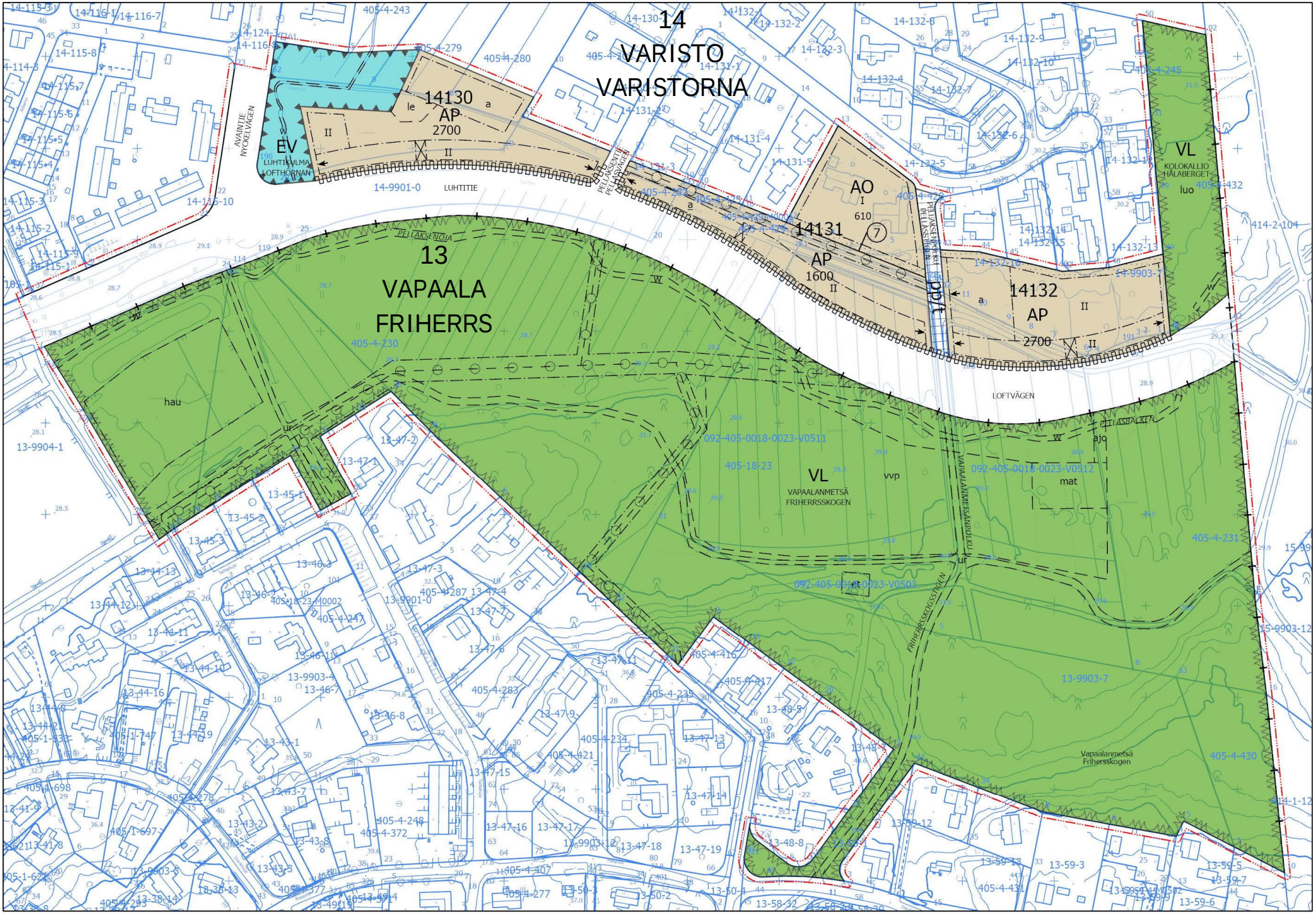
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,5309**	**100,0**	**7610**	**0,05**	**9,3105**	**7002**
A yhteensä	2,1184	12,8	7610	0,36	1,8144	7002
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,7644	71,2	0		6,7512	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3019	13,9	0		0,3987	0
E yhteensä	0,3462	2,1	0		0,3462	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

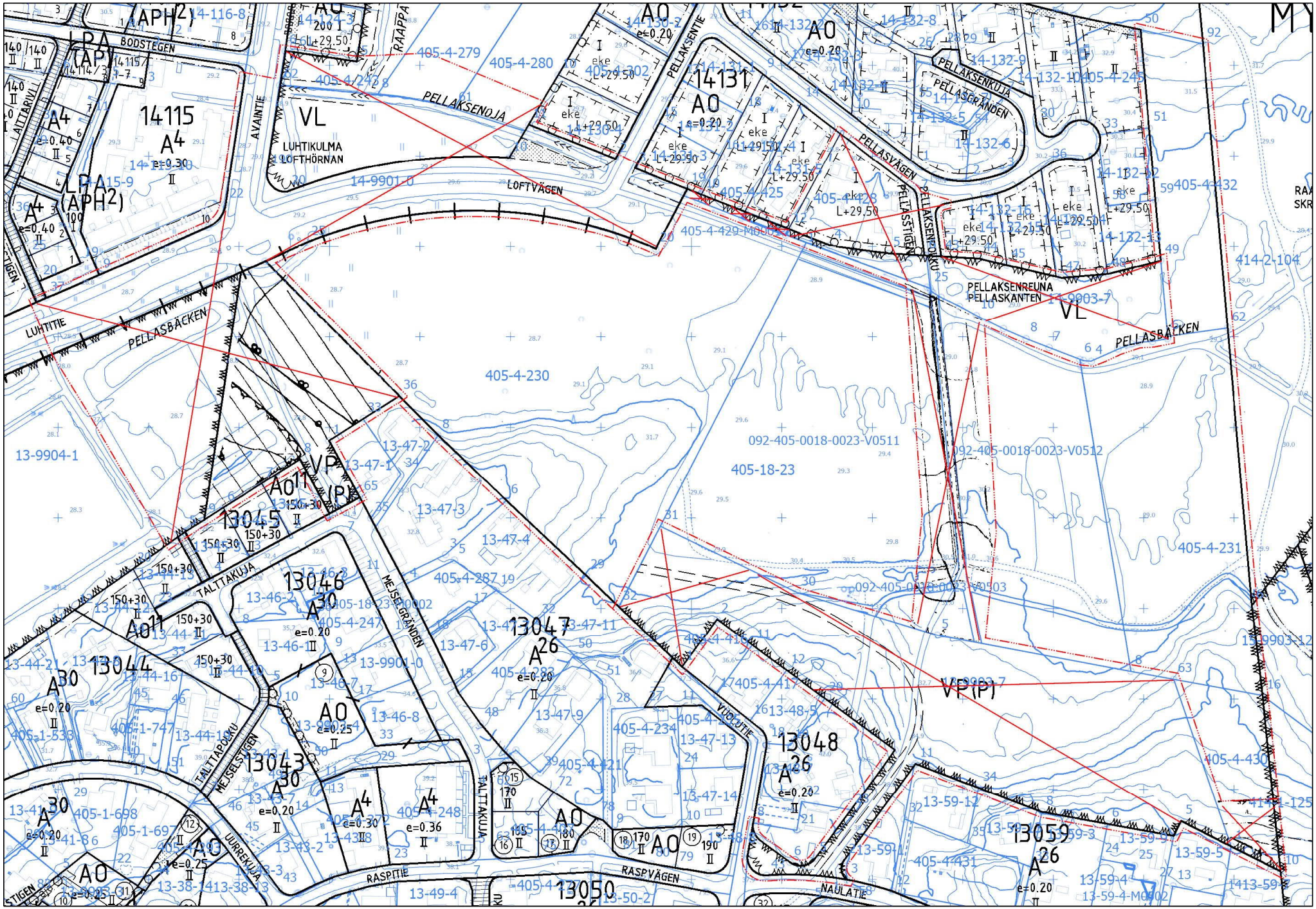
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,5309**	**100,0**	**7610**	**0,05**	**9,3105**	**7002**
A yhteensä	2,1184	12,8	7610	0,36	1,8144	7002
AP	1,7761	83,8	7000	0,39	1,7761	7000
AO	0,3423	16,2	610	0,18	0,0383	2
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,7644	71,2	0		6,7512	0
V	0,0000		0		-0,7448	0
VP	0,0000		0		-2,5971	0
VL	11,7644	100,0	0		10,8762	0
VU	0,0000		0		-0,7831	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3019	13,9	0		0,3987	0
L	0,0000		0		-0,3572	0
Kadut	2,2191	96,4	0		0,6731	0
Kev.liik.kadut	0,0828	3,6	0		0,0828	0
E yhteensä	0,3462	2,1	0		0,3462	0
EV	0,3462	100,0	0		0,3462	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/5 Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
141100	4.11.2019	683490, 684490

Vantaan kaupunki

LUHTITIE

Asemakaava
Kaupunginosa 13, Vapaala
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 14, Varisto
Osat kortteleista 14130-14132 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 13, Vapaala
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 14, Varisto
Osat kortteleista 14130-14132 sekä katu- ja erityisaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 14131.

1:2000

Vanda stad

LOFTVÄGEN

Detaljplan
Stadsdel 13, Friherrs
Rekreationsområde.

Stadsdel 14, Varistorna
Delar av kvarteren 14130-14132 samt gatu-, rekreations- och specialområde.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 13, Friherrs
Rekreationsområde.

Stadsdel 14, Varistorna
Delar av kvarteren 14130-14132 samt gatu- och specialområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 14131.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AP	**Asuinpientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för småhus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusalan rajoihin. Rakennusalan rajan muoto on sitova.	Byggnaderna ska byggas ända fram byggnadsytans gränserna mot gatan. Formen på byggnadsytans gräns är bindande.
	Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus Luhtitien varessa.	Längs Loftvägen ska hela byggnadsytans längd användas för byggande.
	Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
	Rakennusalalla, joka sijaitsee katualuetta vastaan, tulee asuinrakennuksen asuinhuoneen lattiapinnan olla vähintään 70 cm kevyen liikenteen reittä korkeammalla.	På den byggnadsyta som ligger mot gatuområdet ska golvytan i bostadshusets bostadsrum ligga minst 70 cm högre än gång- och cykeltrafikleden.
	Rakennusoikeus	**Byggrätt.**
	Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tontille saa rakentaa myös talousrakennuksia. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.	Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. På tomten får också ekonomibyggnader byggas. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.
	Kellaria ei saa rakentaa.	Källare får inte byggas.
	Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.	På vinden får bostadsutrymmen placeras utöver byggrätten.
	Julkisivut	**Fasader**
	Rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina. Rakennusten tulee muodostaa kortteliin yhtenäinen kokonaisuus.	Byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga. Byggnaderna ska bilda en sammanhängande helhet i kvarteret.
	Luhtitien katualueeseen rajautuvien rakennusten päädyt tulee suunnitella siten, että niihin toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.	Gavlarna i de byggnader som gränsar till Loftvägens gatuområde ska planeras så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

Julkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta. Julkisivuvärien tulee olla kirkkaita murrettuja värisävyjä ja niiden tulee vaihdella asunnoittain. Värisävyjä tulee olla vähintään kuusi ja niitä kaikkia tulee käyttää vaihtelevasti.	Fasadmaterialen ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. Fasadfärgerna ska bestå av klara, brutna färgnyanser och de ska variera bostadsvis. Det ska finnas minst sex färgnyanser och de ska alla användas i varierande grad.
Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fogens placering eller fasades ytstruktur.
Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.	Fasaderna och fönstren ska vara artikulerade i höjdled.
Katualueen puoleisten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee olla sisäänvedettyjä ja pinta-alaltaan olla enintään puolet huoneiston julkisivupituudesta. Parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.	Balkonger och grönrum på gatuområdets sida ska vara indragna och ha en yta som motsvarar högst hälften av lägenhetens fasadlängd. Balkonger och grönrum ska bilda en enhetlig helhet tillsammans med de huvudsakliga fasadmaterialen. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.
Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.	Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset.
Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.
Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.
Luhtitietä vasten sijoittuvan autokatoksen julkisivu tulee jaksoittaa ikkunoin ja erivärisin osin kahden autopaikan välein.	Den täckta bilparkeringens fasad mot Loftvägen ska delas in i partier med fönster och olikfärgade delar med två bilplatsers mellanrum.
Piharakennusten, autokatosten ja muiden rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.	Gårdsbyggnader, täckta bilparkeringar och övriga konstruktioner ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur.
Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.	Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.
Katot	**Tak**
Rakennuksissa on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak med taklutningen 1:1,5.
Asuinrakennusten kattojen tulee olla konesaumattuja peltikattoja.	Bostadshusens taken ska vara maskinfalsade plåttak.
Katolle tulee sijoittaa aurinkokeräimiä.	Solfångare ska placeras på taket.
Hormit tulee koota savupiipunomaisiksi rakenteiksi katolle.	Luftkanaler ska koncentreras så att de bildar skorstensliknande konstruktioner på taket.
Talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.	Ekonomibyggnader ska ha gröntak.
Ulkoalueet	**Utomhusområden**
Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.	För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för färdvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovshandlingarna.
Jokaisella asunnolla on oltava oma pensasaidalla rajattu pihaosuus. Rakennusalalla, joka sijaitseen Luhtitietä vastaan, tulee pensasaidalla rajatut asuntopihat olla rakennuksen kummallakin puolella.	Varje bostad ska ha ett eget gårdsparti som avgränsats med en häck. På byggnadsytan som ligger mot Loftvägen, ska bostädernas gårdsplaner som avgränsas med en häck ligga på båda sidor av byggnaden.
Katu- ja suojaviheralueeseen alueeseen rajautuvat etupihat tulee rajata 1,5 m korkealla pensasaidalla ja kulkutien kohdalla tulee olla puuportti.	Entrégårdar som gränsar till gatu- och skyddsgrönområdet ska avgränsas med en 1,5 m hög häck och vid gångvägen ska det finnas en träport.
Pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle tulee rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilta osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelialuetta vastaan. Aita ei saa peittää näkemäaluetta tonttiliittymässä.	Vid parkeringsområde och dess tillfartsväg ska byggas ett 2 meter högt brädstaket och i övrigt häck eller brädstaket mot AO-kvartersområde. Staketet får inte skymma frisiktsområdet i tomtanslutningen.
Korttelissa 14132 piha-alue tulee suojata liikennemelulta korttelin itäreunaan rakennettavalla meluaidalla.	Gårdsområdet i kvarteret 14132 ska skyddas mot trafikbuller med ett bullerskydd som byggs i kvarterets östra kant.
Meluaidan väritys ja jäsentely tulee olla yhdenmukainen asuinrakennuksen Luhtitien puoleisen julkisivun kanssa.	Bullerskyddets färgsättning och artikulering ska vara överensstämmande med bostadshusets fasad mot Loftvägen.

	Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa.	Utrymmen mellan byggnader och gatuområden ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum.	3/5
	Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.	Asfaltbeläggning får inte användas på tomterna.	
	Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.	Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.	
	Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med kraven för hantering av dagvatten.	
	Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.	Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.	
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd eller buskar med djupa rötter planteras.	
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**	
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1,3 autopaikkaa/ asunto.	Minimiantalet bilplatser: 1,3 bilplatser / bostad.	
	Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.	
	Vähintään 1 autopaikka/asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Minst 1 bilplats/bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas utöver byggnadsytan.	
	Vieraspysäköintiä, lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 2 ap.	Minst 2 bilplatser ska reserveras på tomten för gästparkering, kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.	
	Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.	
	Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät: 1 pp/asuinhuone.	Minimiantalet cykelplatser: 1 cp/bostadsrum.	
	Pyöräpaikoista vähintään 80% pitää olla sääsuojattuja.	Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.	
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**	
	Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.	I området får småhus med en bostad uppföras.	
	Rakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 20%. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.	Av byggrätten får högst 20% användas för kontors- och arbetsutrymmen. Verksamhet som orsakar störningar för miljön får inte bedrivas i området.	
	Kellaria ei saa rakentaa.	Källare får inte byggas.	
	Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +29,8 (N2000).	Byggnadens lägsta tillåtna golvnivå är +29,8 (N2000).	
	Suurimman sallitun kerroslan lisäksi saa rakentaa taloustilaksi, autotalliksi tai -katokseksi varattavaa tilaa enintään 40 m² asuntoa kohti.	Utöver den största tillåtna våningsytan får högst 40 m² per bostad byggas som utrymme som reserveras för ekonomiutrymme, garage eller carport.	
	Tontin rajalle katua vastaan on istutettava pensasaita.	Vid tomtgränsen mot gatan ska en häck planteras.	
	Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.	Gränserna mellan tomterna ska ingärdas med planteringar.	
	Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / asunto.	Två bilplatser ska reserveras per bostad.	
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**	
	Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I områdets planering, andvändning och underhåll ska bevarandet av områdets särskilda naturvärden tryggas.	
	Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.	I området finns en förökning- och viloplats för den skyddade flygekorren med stöd av 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra kvaliteten på flygekorrens livsmiljö.	
	Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista.	Sådant byggande får utföras i området som betjänar dess användningsändamål.	
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd eller buskar med djupa rötter planteras.	
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**	
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**	
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**	
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**	
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**	

	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.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAP	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
14130	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LUHTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PELLAS	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
610	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	Genomfartsöppning i byggnad
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen koirapuisto.	Rekommenderad hundpark.
	Ohjeellinen matonpesupaikka.	Anvisad plats för mattvättning.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava alueen osa Alueelle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som ska planteras På området ska träd och buskar planteras.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

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

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

4/5

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

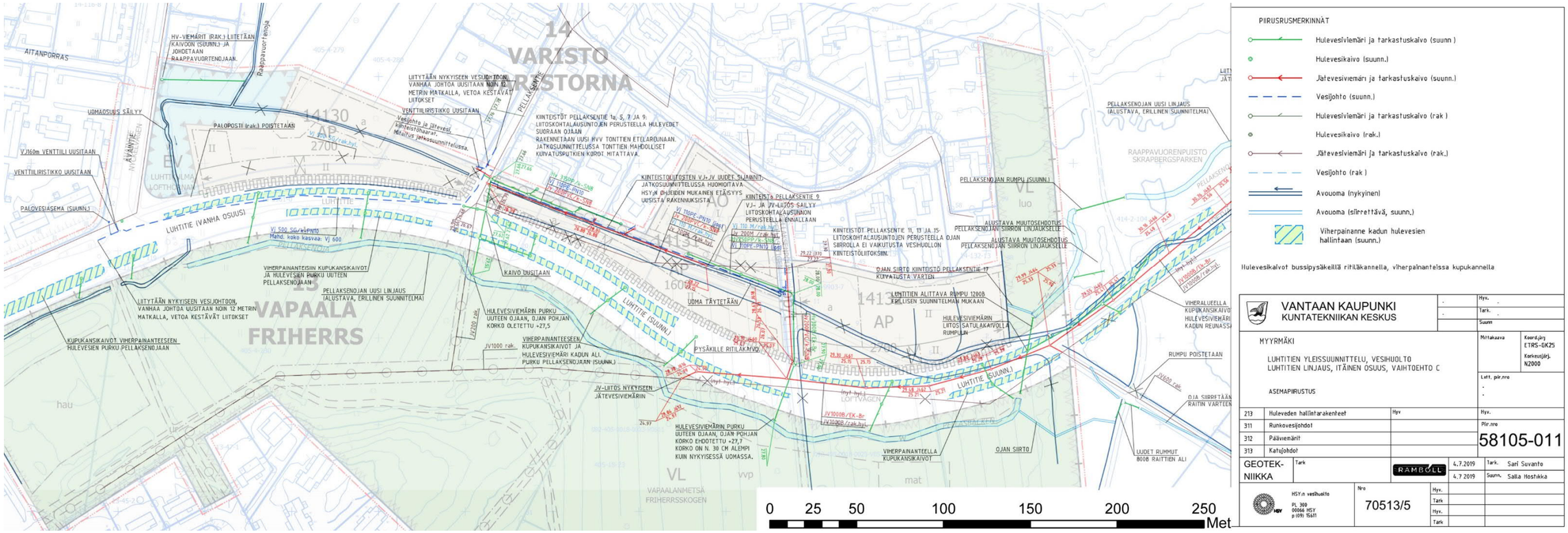
Vantaalla / Vanda __/__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

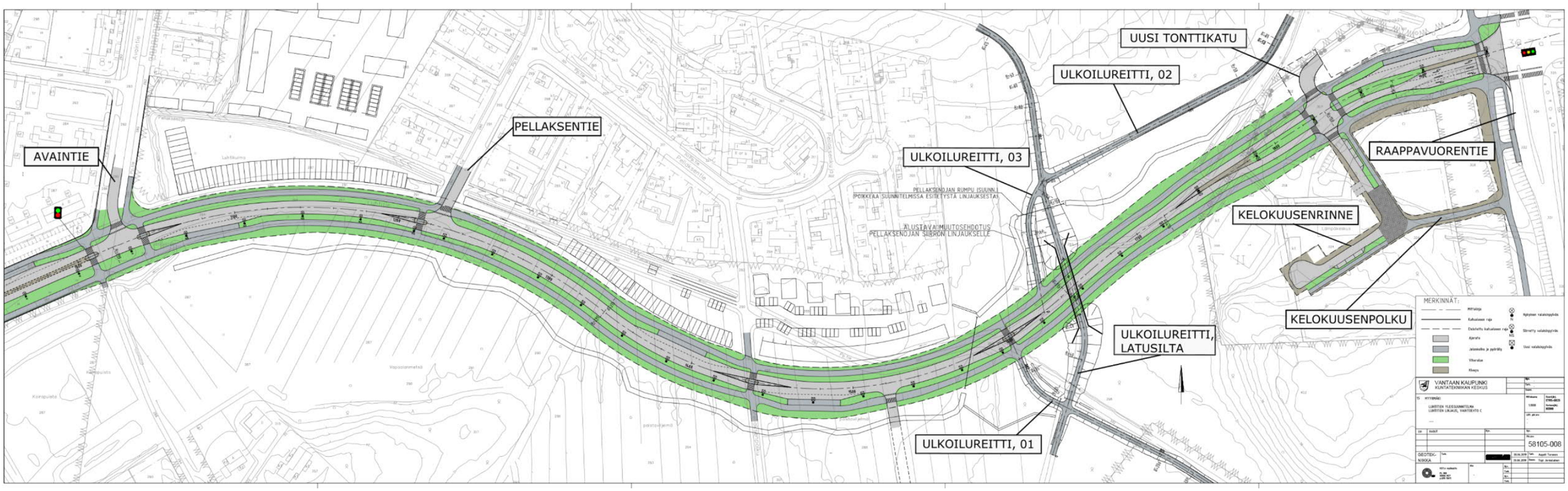
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ /__ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ /__ 20__



Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Oy, Vantaan kaupunki, HSY, 4.7.2019, ei mittakaavassa.

Luhtitien yleissuunnitelma, VE C, Ramboll Oy ja Vantaan kaupunki, 20.6.2019, ei mittakaavassa.



ASEMAKAAVA NRO 141100/ LUHTITIE, 13 VAPAALA JA 14 VARISTO

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
YHTEENVETO

4.11.2019

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / AOL

Asemakaavaehdotus nro 141100 Luhtitie on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **11.09.-10.10.2019**. Tänä aikana jätettiin **4 muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 **NAAPURI A (2 hlöä)**	Parkkialueet aidattava asuintonteille päin, jos korkeampia istutuksia ei voi tehdä.	Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 2 **NAAPURI B (2 hlöä)**	Tonttiliittymät Pellaksentielle puuttuvat. Parkkialue aidattava tonttia vastaan. Pellaksenpolulla lisääntyy liikenne ja sen haitat. Uusien tonttien maanpinnan tasoa ei saa nostaa. Kaava pitää hylätä.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.
NRO 3 **Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8**	Luhtitie joukkoliikennekaduksi. Liikennemäärät kasvavat Uomatiellä ja Louhelantiellä ja kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä.	-
NRO 4 **Varistolainen Avaintieltä**	Luhtitie lisää läpiajoliikennettä, liikenteen haittoja ja pirstoo viheralueita. Korttelin 14130 tonttiliittymä puuttuu. Näkösuojat pysäköintialueiden ympärille. uudet rakennukset varjostavat.	Lisätään Pellaksentielle tonttiliittymät. Lisätään AP-korttelialueelle aitamääräys, joka koskee AO-korttelialueen vastaista tontin rajaa.

NRO 1
NAAPURI A (2 henkilöä)

Muistutus: Asumme osoitteessa ---. Tonttimme rajoittuu ---. Kaavan mukaan tonttimme eteen tulevat autokatokset ja autojen kääntö- ja ajoalue. Tonttien väliin tulee johtokuja-alue, joka rajoittaa rakentamista ja kasvien istuttamista. Mikäli kaupungin puolella olevat havupuut ja pensaat poistetaan, ei meille jää näkösuojaa parkkialueelle. Joudumme seuraamaan naapureiden autojen kääntämistä, ajamista ja muuta kulkemista koko ajan.

Pienten lasten isovanhempina olemme huolissamme, jos pihaltamme on suora yhteys autokatoksesta peruuttavien autojen taakse. Parkkialueet asuintonteille päin tulee turvallisuusyistä olla suojattuna aidalla, jos korkeampia istutuksia ei voi tehdä.

Voitteko ottaa huomioon edellä mainitut huolemme rakentajia koskevissa lopullisissa päätöksissä.

Olemme ---, joten meille näkö/suoja-aidan rakentaminen on liian kallista.

Vastine: Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräys, jossa erillispientalojen korttelialuetta (AO) vastaan tulee pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilla osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelia vastaan.

Tarkistukset: Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräykset:
”Pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle tulee rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilta osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelialuetta vastaan. Aita ei saa peittää näkemäaluetta tonttiliittymässä.”

NRO 2
NAAPURI B (2 henkilöä)

Muistutus: Asemakaavaan 141100 Luhtitie liittyen muistutamme seuraavista asioista:

1. Liittymät tonteille

   Kaavassa on mahdollistettu liittymät vain Pellaksenpolulta. Pellaksentien alkupäästä ei ole kaavan mukaan luvallista tehdä liittymiä, joten 141131 tontille ajo tulee Pellaksenpolun kautta eikä sen arvioidut liikennemäärät ole oikein laskettuja. Tien kantavuus ei tule kestämään tulevaa liikennemäärää. Lisäksi tontille 14130 ei ole liityntää ollenkaan! Kaavaa on ehdottomasti korjattava siten, että Pellaksentien alusta on liittymät tien molemmille puolille.

2. Melu- ja suoja-aidat

   Nykyisten asuntojen rakennusratkaisuja ei ole tehty kestämään lisääntyvää melua, joka aiheutuu uuden kaavan liikenteestä erityisesti autopaikoilta. Uusien

autopaikoitusalueiden ja olemassa olevien asuntojen väliin tulee kaavassa määrätä rakennettavaksi vähintään kaksi (2) metriä korkeat lauta-aidat estämään melua ja näkyvyyttä.

3. Pellaksenpolun liikenteen vaikutus

   Pellaksenpolulle on suunnitelmassa tarkoituksena ohjata ajoneuvoliikennettä. Etenkin uusien rakennusten rakentamisaikana tiellä liikkuu raskaita ajoneuvoja, jolloin tärinät ja melut ovat moninkertaisia kevyeen liikenteeseen verrattuna, eikä kevyen liikenteen väylän rakenne tule sitä kestämään. Näin ollen koko nykyinen kevyen liikenteen väylä tulisi uusittavaksi samalla tavalla kuin Luhtitie, sillä se tulisi saman savipatjan päälle. Koska vesien johtaminen on tehtävä nykyistä ratkaisua tehokkaammin, kuivuu savipaja nykyisestä.

   Pellaksenpolun muuttaminen autotieksi tulee 2018 tehdyn selvityksen mukaan aiheuttamaan tärinää savipatjaan. Selvityksen mukaisesti etenkin Pellaksenpolun varren nykyisten talojen perustukset kärsivät, betonilaatat murtuvat, mikä johtaa talojen vaurioitumiseen. Saman selvityksen mukaan tärinä saa savipatjan alla olevat maakerrokset liikkeeseen ja ne sekoittuvat saven kanssa, minkä seurauksena tulee isot muutokset savipatjan rakenteeseen ja myös se aiheuttaa talojen perustusten vaurioitumisen. Nykyiset talot on rakennettu kaupungin asemakaavan mukaisesti, eikä niitä pidä tahallisesti kaupungin toimesta vahingoittaa.

   Pellaksenpolulle suunniteltu autoliikenne aiheuttaa lisää melua. Tällaiseen meluun ja muuhun haittaan ei ole pystytty varautumaan nykyisiä asuntoja suunniteltaessa ja rakennettaessa.

4. Uusien tonttien korkeusasema

   Uusien tonttien maanpinnan tasoa ei saa nostaa nykyisestä maanpinnan tasosta. Jos tonttien maanpintoja nostetaan, jäävät nykyiset asunnot alemmaksi ja se aiheuttaa kosteusongelmia jo rakennetuille tonteille.

5. Yhteenveto

   Kaavassa on useita ristiriitaisuuksia ja ilmiselviä virheitä (katso kohta 1), joita ei ole korjattu aiemmin annetuista mielipiteistä huolimatta. Kaava pitää hylätä kokonaan nykyisessä muodossaan ja suunniteltava uudestaan ottaen huomioon myös alueen nykyisten asukkaiden asumistyytyväisyys. Nykymuodossaan uusi kaava tuhoaa nykyisen viihtyisän asuinalueen ja luonnonläheisen asumisympäristön.

Kaupunginhallituksen jäsenen Jouko Jääskeläisen eriävä mielipide on myös otettava jatkossa huomioon:

Kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaan eriävän mielipiteen:

”Koska palautusesitykseni Luhtitien kaavasta kaupunginhallituksessa kannatuksen puutteessa tuli hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Vantaa

Myyrmäen alueella on menossa merkittävä kaavoitustyö ja suunnitteilla ja rakenteilla on huomattavasti uutta asuntotuotantoa. Esitetty alue ei ole tässä suhteessa korkean prioriteetin aluetta, vaikka se todennäköisesti tarjoaisikin mahdollisuutta perheille varattuun rakentamiseen – ilmeisesti suhteellisen korkeilla hinnoilla.

Nykyisten asukkaiden kannalta erityisen hankala on esitys rakentamisesta nykyisten omakotitalojen ja uuden Luhtitien linjauksen väliin, Luhtitien pohjoispuolelle. En pidä ehdotusta hyvänä.

Koska Luhtitien kaavan yhteydessä joudutaan merkittävällä tavalla puuttumaan olemassa olevaan luontoon, nousevat toteutuksen kustannukset. Kaavan vaikutukset nykyiseen asuntokantaan, luontoon sekä viihtyvyyteen alueella ovat esitetyssä muodossaan merkittävät.

Suurin muutos tulee koskemaan läpikulkuliikennettä, jonka tähtäyspiste on mm. Louhelan asemalla. Viimemainitun yhteydessä ei kuitenkaan ole, ilmeisesti vapaan alueen puutteessa ja olosuhteista johtuen pystytty luomaan toimivaa rakennetta liityntäliikenteen pysäköinnille.

Keskeisimmät tarpeet kaavoituksessa liittyvät liikenneyhteyksiin, joista julkinen liikenne ja palveluliikenne sekä jo alueella asuvien yhteydet Myyrmäkeen ovat keskeisimmät, ei suinkaan laajamittaisempi läpikulkuliikenne.

Käsitykseni mukaan kaavan aiheuttamat ongelmat ovat siinä määrin merkittävät, että nykyisessä kokonaistilanteessa kaavaa ei ole mielekästä tässä yhteydessä nyt esitetyllä tavalla toteuttaa.

Kantani on, että kaava olisi tässä vaiheessa tullut palauttaa valmisteltavaksi edellä mainitsemillani perusteilla ja evästyksillä.”

Vastine: Lisätään puuttuvat tonttiliittymät Pellaksentien alkupäähän kortteleille 14130 ja 14131.

Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräys, jossa erillispientalojen korttelialuetta (AO) vastaan tulee pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilla osin joko pensas- tai lauta-aita Ao-korttelia vastaan.

Pellaksenpolku on ollut alun perin ainoa ajotie Pellakseen ja esiintyy ajotienä vielä opaskartassa 1996. Pellaksenpolulle tulee Pellaksentien kautta vain korttelin 14132 liikenne, noin 105-120 ajon/vrk. Pellaksenpolun liikenteen nopeus ja liikennemäärä ovat pieniä.

Luhtitieltä ei voida osoittaa liittymää korttelille 14132 tai Pellaksenpolulle.

Pellaksenpolun kantavuus ja rakenteellinen kestävyys tarkistetaan kadun rakennussuunnittelun yhteydessä vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Savipatjan kuivuminen estetään rakenteellisesti. Pohjaveden pinta säilyy nykyisellään.

Tärinäselvityksessä (WSP 2018) ei esitetä muistutuksessa sanottuja johtopäätöksiä. Tärinäselvitys koskee vain Luhtitietä, jolla on nopeusrajoitus 40 km/h, liikennemäärä

Vantaa

4 000 ajon/vrk ja bussiliikennettä. Muistuttajan asuinrakennus sijaitsee 16 metrin etäisyydellä Pellaksenpolun ajoradan reunasta, joten tärinä jää reilusti alle ohjeellisen viitearvon. Tärinäselvitys osoittaa, että Luhtitie on rakennettavissa.

Tällä alueella ääneneristävyysvaatimuksen määrittää lentomelu, ei tiemelu. Pellas kuuluu yleiskaavaluonnoksen 2020 (Kh 11.2.2019) laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB. Vuosina 1992 – 2007 lentomeluvyöhyke on ollut Lden 55 – 60 dB, mikä on edellyttänyt asunnoilta samaa 35 dB ääneneristävyyttä.

Rakennusten korkeusasemat ja piha-alueiden tasaukset ratkaistaan rakennusluvassa. Uusien tonttien hulevedet johdetaan hallitusti alueelta pois, eikä aiheuta lisää kosteusrasitusta vanhoille kiinteistölle.

Kaupunginhallituksen jäsenen Jouko Jääskeläisen palautusesitys raukesi kannattamattomana (KH 26.8.2019).

Kaavakartalla ollut virhe tonttiliittymien kohdalla korjataan. Osallistumisvaiheen mielipiteisiin on vastattu kaavaselostuksessa. Luhtitie ja asemakaavassa esitetty asuminen ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia.

Tarkistukset: Lisätään puuttuvat tonttiliittymät Pellaksentien alkupäähän kortteleille 14130 ja 14131. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräys: *”Pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle tulee rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilta osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelialuetta vastaan. Aita ei saa peittää näkemäaluetta.”*

NRO 3
ASUNTO OY VANTAAN KVARTSI, Louhelantie 8

Muistutus: Luhtitien katuyhteys tuo huomattavaa läpikulkuliikennettä Myyrmäkeen. Turvallisuus- ja meluongelmat lisääntyvät varsinkin Uomatiellä ja Louhelantiellä. Näiden katujen kautta muodostuu lyhin ja nopein yhteys Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle. Ajoaika Luhtitieltä Hämeenlinnanväylälle on pääkatuyhteyttä Raappavuorentie-Vaskivuorentie käyttäen noin kaksi minuuttia pitempi kuin Uomatien ja Louhelantien kautta. Raappavuorentietä ja Vaskivuorentietä hidastavat myös useat liikennevalot ja alennettu nopeusrajoitus.

Tilannetta tulee pahentamaan myös kaavan laatimisen aloittamisen jälkeen tehdyt liikenneverkkoa koskevat linjaukset Vantaalla ja seudullisesti. Kehä II:n jatkosta on päätetty luopua eikä Myyrmäen eteläosasta enää saada uutta toimivaa liikenneyhteyttä Hämeenlinnanväylälle. Lisäksi Vantaalla suunnitellaan Rajatorpantien katkaisemista aluekeskuksen kohdalla. Helsingillä on tarkoitus muuttaa Vihdintie kaupunkibulevardiksi, mikä merkitsee Vihdintien liikenteen hidastumista. Pähkinärinteen, Hämeenkylän ja Variston liikenne Helsingin keskustan suuntaan – osittain myös muu Vihdintietä pohjoisesta tuleva liikenne – hakeutuu entistä enemmän Hämeenlinnanväylälle, jonne suorin reitti tulee olemaan Luhtitie-Uomatie-Louhelantie. Tästä yhteydestä muodostuu jonkinlainen Kehä II:n korvike.

Vantaa

Koska liikennejärjestelyjen lähtökohdat ovat muuttuneet ja yleiskaavan päivitys on käynnissä, tulisi Luhtitien jatkaminen ottaa uudelleen tarkasteluun yleiskaavatyössä ja asemakaavan käsittelyä lykätä.

Asemakaavoituksessa on tarkastelualue ollut aivan liian suppea. Kaavaselostuksessa on todettu, että katu vähentää läpiajoliikennettä Vapaalassa, Rajatorpantiellä ja Martinkyläntiellä. Haitallisesta läpiajosta ei kuitenkaan ole esitetty mitään esimerkkejä. Sen sijaan Myyrmäen alueelle ja erityisesti Uomatielle ja Louhelantielle aiheutuvaa läpiajoliikennettä ja siitä aiheutuvia haittoja ei ole lainkaan selvitetty.

Ensisijaisesti esitämme, että Luhtitie muutetaan joukkoliikennekaduksi ja että se tulee kaavoittaa ja rakentaa siten, että se on mahdollisimman vähän houkutteleva läpikulkevalle liikenteelle.

Uomatiellä ja Louhelantiellä liikennemäärät ovat jo ennestään – katujen luonne huomioon ottaen – häiritsevän suuria. Näitä katuja ei ole tarkoitettu läpikulkuliikenteelle. Liikenne on jo nyt lisääntynyt mm. Loiskekujan uuden asuntoalueen takia. Sama vaikutus on länsipäähän suunnitellulla lisärakentamisella. Myös osa Martinlaakson uusista asukkaista oikaisee Hämeenlinnanväylälle Louhelantien kautta. Liikennettä hidastavia rakenteita tarvitaan Uomatiellä ja Louhelantiellä jo nyt ja varsinkin jos Luhtitie rakennetaan. Tarvitaan mm. kiertoliittymiä, keskikorokkeita ja korotettuja suojateitä. Läpiajokieltoja ja alennettuja nopeusrajoituksia tulee myös harkita.

Asemakaavaselostuksessa on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipidevastineessa todettu, että ”kaupunki tulee tekemään Louhelantiestä ja Uomatiestä yleissuunnitelmat, joissa kaduille suunnitellaan toimenpiteitä, jotka rauhoittava niiden liikennettä”. Esitämme, että suunnittelu tulee tehdä samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa ja että kaupunki tekee sitovat päätökset suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamisesta ennen kuin asemakaavaehdotus hyväksytään.

Vastine: Luhtitie on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) tunnistettu merkittävä joukkoliikenteen yhteys, jonka tarve on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Tältä osin asemakaava toteuttaa yleiskaavaa. Kadun tarpeesta kertoo myös sille arvioitu liikennemäärä 4 000 ajon/vrk. Luhtitie sisältyy myös yleiskaavaluonnokseen 2020 (Kh 11.2.2019), jossa se on tunnistettu tärkeäksi paikallista liikennettä palvelevaksi väyläksi. Yleiskaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu koko kaupungin kattava liikenne-ennuste, jonka liikenneverkossa on huomioitu myös Luhtitien jatke ja kehä II:n puuttuminen. Luhtitie on myös tarpeen HSL:n uusissa suunnitelmissa Vihdintien – Pähkinärinteen runkolinjan ja muiden sujuvien vaihtoyhteyksien järjestämiseksi kehäradan varteen ja Myyrmäkeen. Uuden bussilinjaston toteuttaminen on kiireellistä mm. siitä saatavien huomattavien vuosittaisten säästöjen vuoksi. Myyrmäestä on yhä mahdollista rakentaa uusi toimiva katuyhteys Korutieltä Kehä II:n linjausta pitkin Hämeenlinnanväylälle. Rajatorpantien katkaisua ei ole suunnitteilla, vaan katu on tarkoitus muuttaa pääkadusta kokoojakaduksi.

Kaavaselostuksessa 19.8.2019 s. 36 todetaan: ”Liikenne-ennusteen mukaan Luhtitien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2040 on kadun länsipäässä noin 8000 ja itäpäässä noin 4000 ajoneuvoa (molemmat suunnat yhteensä). Ennustetusta liikennemäärästä noin 1000

ajoneuvoa vuorokaudessa on Luhtitien läpiajavaa liikennettä, ja loput alueen sisälle suuntautuvaa asukas- ja asiointiliikennettä.” Luhtitiellä on suuri merkitys joukkoliikenteen järjestämiselle (s. 37). Lisäksi katu parantaa Variston ja Pähkinärinteen sekä Myyrmäen välistä saavutettavuutta. Myyrmäen kaavarunkoon (Kh 29.4.2019) sisältyy laajempi liikenneselvitys, jonka mukaan liikennemäärien kasvu johtuu enimmäkseen täydennysrakentamisesta.Luhtitie lähentää Variston ja Hämeenkylän kaupunginosat Myyrmäkeen, joten kadun varaaminen yksinomaan joukkoliikenteelle ei toisi kadun kaikkia liikennehyötyjä.

Suurin osa alueen liikenteen kasvusta johtuu kaupungistumisesta ja kaupungin kasvusta. Liikenne kuitenkin mahtuu hyvin Myyrmäen katuverkolle. Liikennemäärä Uomatiellä kasvaa, mutta Louhelantien liikennemäärän ei ennusteta kasvavan merkittävästi. Uomatie ja Louhelantie ovat paikallisia kokoojakatuja, joille läpikulkeva liikenne on ominaista. Niille ei siis tulla asettamaan läpiajokieltoja. Uomatien/Raappavuorentien sekä Louhelantien/Vaski-vuorentien risteyksissä on jo nyt liikennevalot, Uomatien/Myyrmäentien sekä Uomatien/Louhelantien risteyksissä on jo nyt kiertoliittymät. Uomatiellä on jo nyt kevyen liikenteen alikulkuja ja Louhelantiellä keskikorokkeita. Sekä Uomatien että Louhelantien nopeusrajoituksia on jo alennettu 40 km/h:iin, joka on tyypillinen nopeusrajoitus keskusta-alueiden pää- ja kokoojakaduilla.

Louhelantiestä ja Uomatiestä suunnittelu käynnistetään, kun Luhtitien asemakaava on saanut lainvoiman.

Tarkistukset: –

NRO 4
VARISTOLAINEN AVAINTIELTÄ

Muistutus: Hanketta perustellaan muun muassa sillä, että katua tulee liikennöimään bussien runkolinjoja. HSL on maininnut, että linjojen ohjaaminen tälle uudelle katuosuudelle tuo huomattavia kustannussäästöjä. Minkäänlaista suuruusluokkaa kustannussäästöistä ei asemakaavassa ole esitetty. ”Huomattava” voi tarkoittaa mitä tahansa. Asukkailla ei ole mitään mahdollisuutta ottaa kantaa tähän kaupungin tärkeänä pitämään perusteeseen, koska mitään tietoja ei ole julkistettu. Valtuuston päätöksenteon pohjaksi tätä kohtaa tulee tarkentaa.

HSL ilmoittaa, että Luhtitien jatke on edellytys runkolinjoille. Näin jyrkkä, uhkauksen omainen ilmaus tuskin kuuluu asemakaavatekstiin.

”Katu vähentää läpiajoliikennettä Vapaalassa, Rajatorpantiellä ja Martinkyläntiellä” (lainaus selvityksestä). Näin varmaan onkin, mutta synnyttää huomattavaa läpiajoliikennettä Varistoon. Arvio 8000 ajon/vrk.

Asemakaavatekstissä on esitetty, että ”Liikennelaskennassa on huomioitu Kehä II jatkeesta luopuminen ja Vihdintien bulevardisoiminen.” Selvitys ei mitenkään tarkenna, mitä

Vantaa

huomioiminen tässä kohdin tarkoittaa ja onko liikenteen arvioimisessa käytetty jotain matemaattista mallia. Jos bulevardi tulee tukkeutumaan, kuten pelätään, autoilijat hakevat kaikki mahdolliset reitit päästäkseen Hämeenlinnan väylälle. Tämä tulee lisäämään liikenteen määrää entisestään myös Luhtitiellä. Läpiajoliikennearvio on edelleen pysynyt alkuperäisenä 8000 autoa/vrk, vaikka Vihdintien bulevardisointi ja myös Kalajärvelle suunnitteilla oleva uusi rakennuskanta ovat tulleet Luhtitien suunnittelujaksolla uusina asioina. Tässä kohdin asemakaavan tekstiä tulee tarkentaa.

Selvitys ei anna vastausta tien aiheuttamaan meluun. Tämä asia on asukasilloissa askarruttanut ihmisiä viheralueen pirstoutumisen lisäksi huomattavan paljon. Lento- ja autoliikenteen summamelua ei selvityksen mukaan pystytä arvioimaan, mutta olisiko jostakin ulkomaisesta tutkimuksesta tai vastaavanlaisesta liikenteellisestä tilanteesta (samanlainen liikennemäärä ja lentomelu) apua tämän ongelman selvittämisessä? Alueen asukkaiden melukuormituksen lisäämistä tulee välttää, varsinkin kun tämän päivän yhdyskuntasuunnittelussa entistä voimakkaammin korostetaan melun ja saasteiden vähentämistä.

Asemakaavatekstissä todetaan seuraavasti: ”Lisäksi uudet korttelit nähtiin merkittävänä kaupunkikuvallisena elementtinä, jossa townhouse-tyyppiset, kaarevat kaksikerroksiset asuinrakennukset ja yksikerroksiset autokatokset rajaavat katutilasta kaupunkimaisen ja tunnistettavan.” Havainnekuvat ovat melko sekavia ja epäselviä. Vaikka taloja ei tietenkään ole piirretty, olisi hyvä saada tarkempia kuvia näiden luonnosten tilalle päätöksenteon pohjaksi. Varsinkin kun asukasillassa vaihtoehto C ei saanut kovin suurta kannatusta. Tosin jo silloin hankkeen vetäjät totesivat, että vaihtoehdossa C tonttimaan myynnillä asuntoja varten pystytään osittain rajoittamaan tiehanketta. Ainakin tätä mieltä voidaan olla siitä, kuinka hyvin rakennukset sopivat viheralueelle.

Kortteliin 14130 ei asemakaavassa ole merkitty ollenkaan liittymää tontille.

Parkkialueiden ympärille tulisi kaavassa merkitä näkösuojat.

Asemakaava esittää, että nykyisten asuinkiinteistöjen eteen rakennetaan uusia, kaksikerroksisia asuinkortteleita. Kaavassa tulisi varmistaa, etteivät nämä uudet asuinkorttelit pääse pahasti varjostamaan nykyisiä asuinkiinteistöjä.

Asemakaavatekstissä todetaan, että ”hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.” Mielestäni erittäin vilkkaassa käytössä olevan viheralueen pirstominen kadulla ei ole tätä.

Luhtitien jatke tulee olemaan kallis hanke. Jo pelkästään vesihuollon suunnittelu- ja rakennuskustannukset ovat selvityksessä arviolta 3 260 000 euroa. Olisiko syytä pitää rinnalla jo olevien väylien Rajatorpantie ja Martinkyläntie vaihtoehtoista suunnittelua, varsinkin kun tämä tiehanke oli nykyisen yleiskaavan kiistellyimpiä kohtia, eikä tiehanke enää istu kovin hyvin valmisteilla olevan uuden yleiskaavan keskeisimpiin periaatteisiin (tiivistäminen, viheralueiden säilyttäminen).

Vantaa

Selvityksessä viitataan vuoden 2007 asukastutkimukseen, jossa Variston asukkailta kysyttiin tien tarpeellisuutta. Vastaaja 36, joista 21 oli puolesta ja 15 vastaan. Tilastollisesti näin pieni vastaajamäärä ei ole validi.

Vastine: Luhtitie ja sen pohjoispuolinen rakentaminen on yleiskaavan mukaista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti rakennusmaata. Uusi rakentaminen sijoittuu lähelle Myyrmäen aluekeskusta. Tavoitteena on tiivistää maankäyttöä erityisesti rautatien vaikutusalueella. Luhtitie mahdollistaa joukkoliikenteen edullisemman järjestämisen ja paremman palvelutason tarjoamisen. HSL:n uusi linjasto 2022 tuo vuosittain merkittävät säästöt. Operointikustannusten osalta Luhtitien jatke säästää karkeasti arvioiden noin 1,3 – 1,5 milj. €/v. Kadun ja vesihuollon rakennuskustannusten vastapainona kaava tuottaa uusia asuntotontteja, joiden myyntiarvo on noin 4,4 M€ ja nykyistä edullisemman joukkoliikenneverkon, jolla saadaan säästöä noin 1,3- 1,5 M€ vuodessa. Luhtitie sisältyy myös uuteen yleiskaavaluonnokseen 2020 (Kh 11.2.2019).

Kadun tarvetta kuvaa myös itäosalle ennustettu liikennemäärä, 4 000 ajoneuvoa/vrk. Luhtitien liikenteestä 1000 ajon/vrk on arvioitu olevan läpiajoa, muu liikenne johtuu alueen liikennetuotoksesta. Liikennelaskenta on tehty tietokonemallilla, johon ei sisälly Kehä II:n rakentamista ja Vihdintie on Helsingin osuudella nykyistä hitaampi (rajoitus 50 km/h), lisäksi siinä on huomioitu ruuhkaantuminen.

Tie- ja lentomelun laskenta ei ole yhteismitallista, ne perustuvat eri suureisiin (Aeq ja Lden), joita käytetään kansainvälisesti. Molemmat ovat laskennallisia melun ekvivalenttitasoja. Siten erityyppisiä meluja ei voi ”laskea yhteen” vaan meluja on tarkasteltava erillisinä. Kaavaan sisältyy meluselvitys (Promethor Oy 1.8.2019), jossa on esitetty myös tarvittava meluntorjunta. Meluselvitys on referoitu kaavaselostuksessa (s. 19-20 ja 38) ja se on ollut kokonaisena päätöksenteossa liitteenä ja siihen voi tutustua kaavan verkkosivulla: https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/myyrmaen_kaavat/myyrmaen_kaavat_arkisto/101/0/106055.

Havainnekuvat (sisäpihalta ja Luhtitien puolelta) ovat asemakaava-arkkitehdin näkemyksiä. Lisäksi kaavaa on havainnollistettu asemapiirroksella (s. 30), aksonometrioilla (s. 31), viitekuvin (s. 33) ja usein erillisin suunnitelmin. Kaavaan sisältyy kaavamääräyksiä, jotka määrittävät tulevaa rakentamista. Rakennuksia ei ole tarkemmin suunniteltu, koska kaupunki myy tontit toteuttajille. Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Luhtitie ja sen pohjoispuolinen pientaloalue ja eteläpuolinen virkistysalue on esitetty oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, joten asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavaan lisätään tonttiliittymät Pellaksentieltä kortteleihin 14130 ja 14131.

Uudet rakennukset eivät varjosta Avaintien kiinteistöjä. Kaupungissa ei kuitenkaan voi olettaa, että mikään rakennus ei varjosta toista, varsinkaan aamuvarhaisella, iltamyöhään tai sydäntalvella, jolloin kaupunki on yleisesti varjoinen.

Muistuttajan tontti sijaitsee kaukana kaava-alueesta. Asemakaava edellyttää, että vähintään 1 autopaikka/asunto sijoitetaan autokatoksiin. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräys, jossa erillispientalojen korttelialuetta (AO) vastaan tulee

pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilla osin joko pensas- tai lauta-aita Ao-korttelia vastaan.

Tarkistukset: Asemakaavaan lisätään tonttiliittymät Pellaksentieltä kortteleihin 14130 ja 14131. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) kaavamääräyksiin lisätään määräys: *”Pysäköintialueen ja sen ajo-yhteyden kohdalle tulee rakentaa 2 metriä korkea lauta-aita ja tontin muilta osin joko pensas- tai lauta-aita AO-korttelialuetta vastaan. Aita ei saa peittää näkemäaluetta.”*

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / AOL

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 141100 Luhtitie**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 **Uudenmaan ELY-keskus**	Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitie on kannatettava. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, merkintöjä on tarkistettu mm. hau, vvp ja mat osalta.
NRO 2 **Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy**	Sähköverkko: Alueelle jää 20 kV keskijännitekaapeli, joka tulee siirtää. Kaukolämpö: ei huomautettavaa.	-
NRO 3 **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**	HSL pitää Luhtitien puuttuvan osuuden rakentamista erittäin tärkeänä. Sitä käyttäisi runkolinja 300 ja liityntäliikenne Myyrmäkeen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.	Matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti.
NRO 4 **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	-

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto: Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Luhtitien katulinjaus ja lähivirkistysalue, nro 141100

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Luhtitien katulinjauksen ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 141100). Kaava-alueen ratkaisu on kiinteästi yhteydessä samaan aikaan nähtävillä oleviin asemakaavaehdotuksiin 002156 ja 002049 sekä kaava-alueen 002418 kumoamiseen.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueilla on tiukasti suojellun luontodirektiivin liitteen IVa lajin, liito-oravan, elinympäristöä. Kaava-aineistoista ei käy ilmi, miten liito-oravan luonnonsuojelulain nojalla suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä tärkeät kulkuyhteydet on huomioitu. Näiltä alueilta on myös havaintoja luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi määritellyn lahokaviosammalen esiintymisestä. Aineistoista ei myöskään käy ilmi, miten tämä on huomioitu kaavaratkaisuissa. Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Lähivirkistysalueelle VL on esitetty ohjeellisia osa-aluerajauksia hau, vvp ja mat, joista ei ole annettu merkinnöissä ja määräyksissä kuvausta tai määräystä.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa Luhtitien jatkeen rakentamisen. Toteutuessaan kokonaisuudessaan Luhtitie luo uuden katuyhteyden Vihdintien ja Myyrmäen keskustan välille. Luhtitien rakentamisen mahdollistaminen on kannatettavaa, sillä väylä on edellytys HSL:n suunnitteleman Länsi-Vantaan runkolinjaverkon toteuttamiselle.

Meluntorjunta

Kaavamuutosalue sijaitsee kiitotien 1 jatkeella, joten alueella on lentomelua.

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä määräys asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle ja että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot.

Vastine: Lähivirkistysalueen (VL) määräykset ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) – merkintä ovat yleisesti Vantaalla käytettyjä ja ne turvaavat erityiset luontoarvot. Kaupungilla on ajantasainen luontotietokanta, josta saadaan ajankohtaiset luontotiedot alueen toteutussuunnitteluun ryhdyttäessä. Lähivirkistysaluetta (VL) koskien on lisätty kaavamääräys, joka huomioi liito-oravan luonnonsuojelulain nojalla suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä tärkeät kulkuyhteydet Luhtitien eteläpuolella: *”Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.”* Kaava-alueelta ei ole löydetty lahokaviosammalesiintymiä. Kaavamerkintöjä on tarkistettu ja puutteet korjattu.

Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoistarakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta kaavamääräyksissä.

Tarkistukset: Lähivirkistysalueelle (VL) on lisätty liito-oravaa koskeva kaavamääräys, merkintöjä on tarkistettu mm. hau, vvp ja mat osalta.

NRO 2
VANTAAN ENERGIA OY JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Lausunto: **Sähköverkko**

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

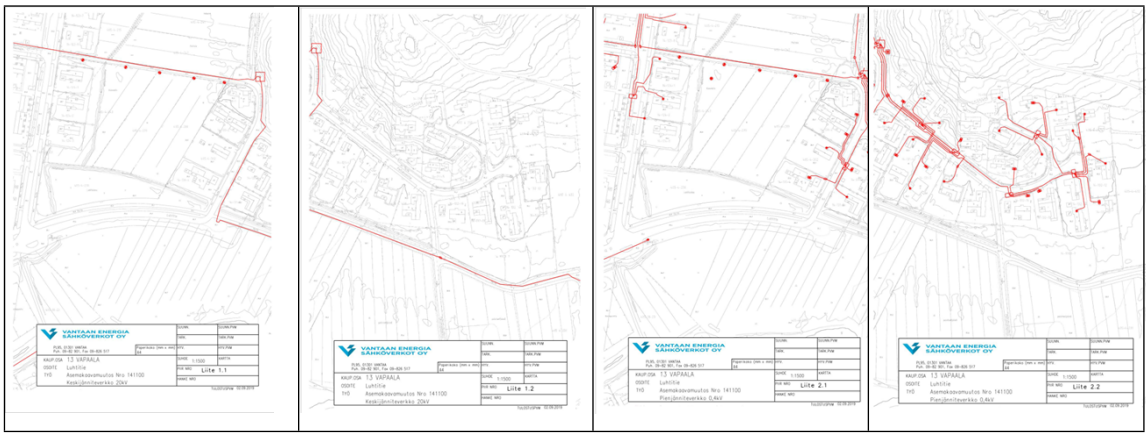
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavaehdotuksen perusteella 20 kV keskijännitekaapeli jää kaavamuutosalueelle joka tulee tarpeen mukaan siirtää.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.



Vastine: Siirrettävä kaapeli näkyy kaupungin johtokartalla.

Tarkistukset: -

NRO 3
HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ HSL

Lausunto: HSL pitää Luhtitien puuttuvan osuuden rakentamista erittäin tärkeänä ja tervetulleena muutoksena, koska se mahdollistaa alueelle uuden runkolinjan. HSL on lausunut kaavasta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Luhtitiellä kulkeva linja 571 tarjoaa vaihdottoman yhteyden Myyrmäkeen ja Tikkurilaan, bussilinja 332 kulkee suoraan Helsingin keskustaan.

HSL suunnittelee parhaillaan Länsi-Vantaan alueen linja-autoliikenteen uusia runkolinjoja ja niihin liittyviä liityntälinjoja. Linjastosuunnitelma tarkentuu lähikuukausina. Alustavien suunnitelmien mukaan runkolinja 300 tulee kulkemaan Elielinaukiolta Pähkinärinteen, Luhtitien ja Uomatien kautta Myyrmäkeen. Myös osa liityntälinjoista tulee käyttämään Luhtitien uutta tieosuutta.

HSL pitää kaavamuutoksessa hyvänä, että bussipysäkkien sijoittelussa ja tilavarauksissa on huomioitu runkolinjojen tarpeet. Luhtitien pysäkkien sijoittelussa on huomioitava riittävät näkemäalueet sisäkurvin kohdan pysäkiltä lähdettäessä. Pysäkkialuetta edeltävälle erotuskaistaosiolle ei tule sijoittaa näkemää rajoittavaa puustoa. Suojateitä ei tule toteuttaa korotettuina, vaan liikennenopeuksia rajoitetaan tarvittaessa tyynyratkaisuilla.

Samalla Vapaalanmetsään kaavoitetaan uusi matonpesupaikka. HSL pitää tärkeänä, että kyseisen alueen pysäköinti toteutetaan matonpesupaikan yhteyteen. Liikennettä häiritsevää ajoratapysäköintiä ei tule sallia Luhtitielle, ja tämä tulee osoittaa liikennemerkein.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

Vastine: Runkolinja on huomioitu Luhtitien yleissuunnitelmassa ja katualuevarauksissa. Kadunrakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan katusuunnitelmissa. Luhtitien yleissuunnitelmassa ei ole esitetty ajoratapysäköintiä Luhtitielle.

Tarkistukset: Matonpesupaikalle ja viljelypalsta-alueelle on lisätty yhteinen ohjeellinen ajoyhteys Luhtitieltä Luhtitien yleissuunnitelman mukaisesti.

NRO 4
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto: Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Pellaksentiellä, Avaintiellä ja Luhtitiellä. Luhtitiellä kulkee tärkeä pääviemäri DN 1000. Avaintiellä yleiset jakeluvesijohto DN 160 ja keräilyviemäri DN 200. Lisäksi Pellaksentiellä kulkee päävesijohto DN 600, yleiset jakeluvesijohto DN 110 ja keräilyviemäri DN 200.

Asemakaavan uudella asuinrakentamisen muutosalueella sijaitsee yleinen jakeluvesijohto DN 110 ja keräilyviemäri DN 200. Nämä putket tulee asemakaavassa siirtää ns. muodostettavalle johtokujalle, leveys on vähintään 6 metriä.

Asemakaavamuutoksesta johtuen Pellaksenoja siirretään rakennettavan Luhtitien eteläpuolelle ja Pellaksentien ja -polun nykyisten kiinteistöjen kuivatusvesien johtaminen uuteen Pellaksenojan uomaan on suunniteltu hulevesiviemärillä. Tämä viemäri DN 315 ja DN 250 kokoaa tonttien kuivatusvedet ja johtaa ne Pellaksentien hulevesiviemäriin, jota jatketaan siirrettävään Pellaksenojan uomaan.

Asemakaavamuutoksen myötä Luhtitiellä kulkevaa tärkeää pääviemäriä DN 1000 tulee siirtää noin 430 metrin matkalta, josta kaava-alueella on noin 190 metriä. Pellaksentien välisellä alueella nykyisin sijaitseva päävesijohto DN 500 siirretään noin 250 metrin matkalta. Vesihuoltoverkosto tulee huomioida Luhtitien suunnittelussa ja pääviemärille DN 1000 merkitä kaavaan 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia

eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltoverkosto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.

Vesihuolto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Yhteensä uutta HSY:n vesijohtoa rakennetaan noin 540 m, jätevesiviemäriä noin 720 m ja hulevesiviemäriä noin 260 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ilman ohipumppauksia ovat arviolta 3 260 000 €, josta HSY:n osuus on noin 1 630 000 €, mikä on todettu myös asemakaavaselostuksessa.

Vastine: Asemakaavamääräyksissä huomioidaan HSY:n lausunnossa vaatimat asiat johtokujaan liittyen. Vesihuolto suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Tarkistukset: -

Vantaa, Myyrmäki

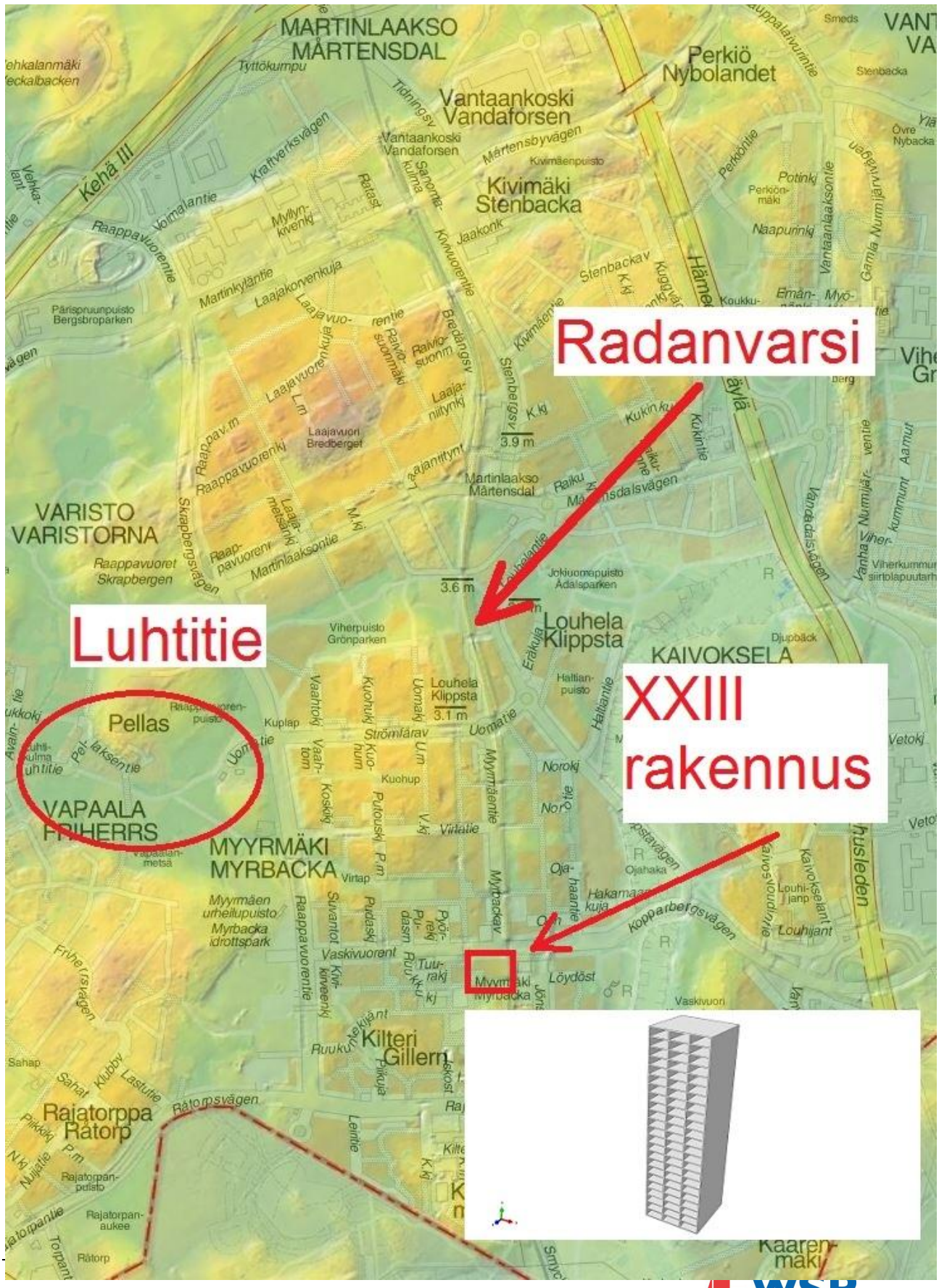
Radanvarsi, junaliikenteen tärinät

Luhtitie, asfalttipintaisen tien vaikutus tärinään

Korkea rakennus, värähtelyanalyysi

Seloste tielinjauksen tärinäarvioinnista
Versio 2.1, 20.6.2018

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §


Radanvarsi
Luhtitie
XXIII
rakennus
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
Perkiö
Nybolandet
Vantaankoski
Vandaforsen
Kivimäki
Stenbacka
VARISTO
VARISTORNA
Louhela
Klippsta
KAIVOKSELA
Pellas
VAPAALA
FRIHERRS
MYYRMÄKI
MYRBACKA
Kilteri
Gillern
Rajatorppa
Rårorp
Kaaren-
mäki

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ 4
2 LÄHTÖTIETOJA 4
3 RADANVARSI, JUNALIIKENTEEN TÄRINÄT 4
4 LUHTITIE, ASFALTTIPINTAISEN TIEN VAIKUTUS TÄRINÄÄN 6
5 KORKEA RAKENNUS, VÄRÄHTELYANALYYSI 8
6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET 13

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §

1 YLEISTÄ

Tärinämittausten tavoitteena on Myyrmäen kohteessa ollut arvioida (1) radanvarren junaliikenteen tuottamien tärinän vasteiden laajuutta, (2) Luhtitien uuden tien vaikutusta tieosuudelle asetetun (40 km/h) nopeusrajoituksen tilanteessa sekä (3) radanvarren linjalle tehtävän korkean rakennuksen toimivuutta värähtelyn kannalta.

Tarkastelu on toteutettu empiirisen mallinnustiedon ja kirjallisuuteen perustuvan aineiston sekä numeerisen mallinnuksen avulla. Johtopäätökset on muodostettu saatujen havaintojen perusteella. Tarkastelun on laatinut Mauri Koskinen WSP Finland Oy. Mallinnuksessa käytetyn laskentaohjelmiston kaupallinen nimi on ABAQUS versio 6.16-1.

2 LÄHTÖTIETOJA

Liikenneperäisen tärinän ohjearvot perustuvat mitatun tärinän heilahdusnopeuden v taajuuspainotetun tehollisarvon perusteella tilastollisesti määritettyyn tunnuslukuun $v_{w,95}$ [mm/s]. Suositus asuinrakennusten ja niitä vastaavien asuintilojen värähtelyluokituksesta (VTT Tiedotteita 2278, 2004) on esitetty taulukossa 1.

Värähtelyluokka	*Kuvaus värähtelyolosuhteista*	*$v_{w,95}$ [mm/s]*
A	*Hyvät asuinolosuhteet. Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä*	*≤ 0,10*
B	*Suhteellisen hyvät olosuhteet. Ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä.*	*0,11...0,15*
C	*Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyä häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä.*	*0,16...0,30*
D	*Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyä häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä.*	*0,31...0,60*

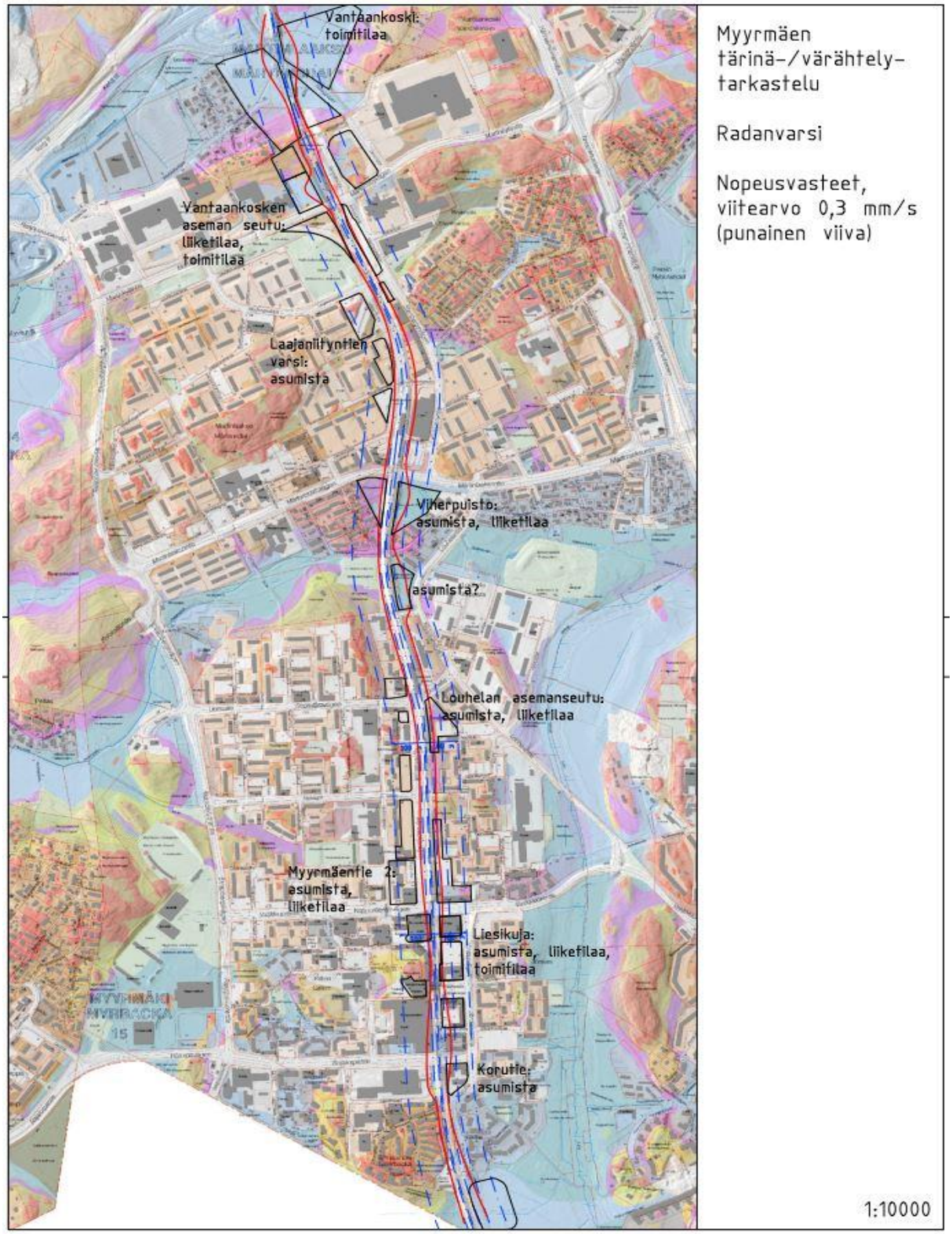
Taulukko 1. Suositus asuinrakennusten ja vastaavien asuintilojen värähtelyluokituksesta.

3 RADANVARSI, JUNALIIKENTEEN TÄRINÄT

Käsiteltävä ratalinja on osa Oikorataa ja kulkee Vantaan kaupungin alueella. Lähimmät asuin- ja toimistokäytössä olevat talot sijaitsevat vain muutaman kymmenen metrin etäisyydellä ratalinjasta. Alueita on pyrkimys uudistaa lähitulevaisuudessa.

Pohjasuhteet laskentaan on valittu saatavissa olleiden maaperätietojen perusteella. Laskennassa on käsitelty kohdittain paikalliset pohjasuhteet ja empiirisen, kirjallisen sekä laskennallisen tiedon pohjalta arvioitu vastaavassa kohdassa esiintyvä värähtelyn eteneminen. Kuvassa 1 on esitetty nopeusvasteen viitearvoa 0.3 mm/s vastaava linjausarvio. Siten linjauksen (punainen viiva) ulkopuolella vastearvot ovat tätä pienempiä ja linjauksen sisäpuolella korkeampia.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §



Kuva 1. Radanvarren nopeuskomponenttien (pystysuunta) vastearviolinjaus, v = 0.3 mm/s.

4 LUHTITIE, ASFALTTIPINTAISEN TIEN VAIKUTUS TÄRINÄÄN

Tarkasteluun on valittu kuvan 2 mukainen kohta Luhtitien (Pellaksen) alueella. Kyseisen tarkastelukohdan otaksutaan edustavan keskimääräistä ongelma-aluetta, jossa lähimmät asuinkäytössä olevat talot sijaitsevat vain muutaman kymmenen metrin etäisyydellä tielinjasta. Tätä varten on tehty arvio vaikutuksesta viereiseen OK-taloalueeseen, kuva 5.

Ehdotettuja tielinjauksia: A. Yleiskaavan mukainen linjaus. B. Eteläisempi linjaus. C. Isompi S-mutka.
D. Tien oikaisu Avaintieltä alkaen. E. Palstavilielvalueen eteläpuolelta kiertävä liniaus.

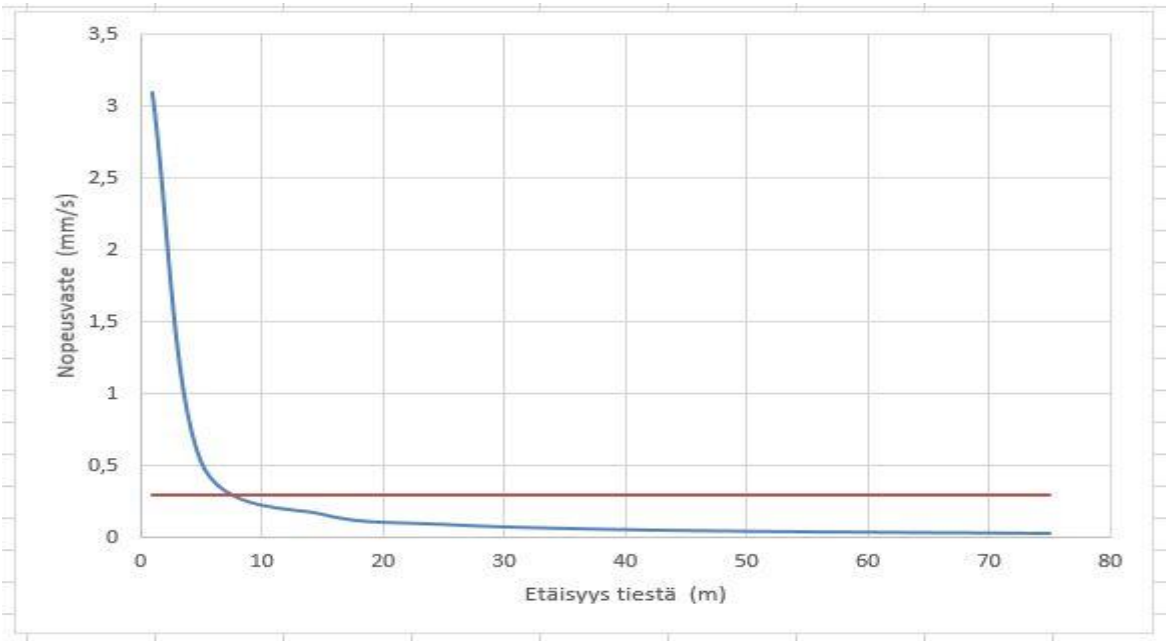
Kuva 2. Luhtitien tielinjauksien vaihtoehtoja.

Kuvassa 3 on esitetty määritysperiaate tieajoneuvokaluston tuottaman tärinäenergian siirtymisestä ympäristöön. Kuva 4 edustaa kaavaryhmän sovellettua laskennallista tilannetta tasaisella uudella tiepinnalla.

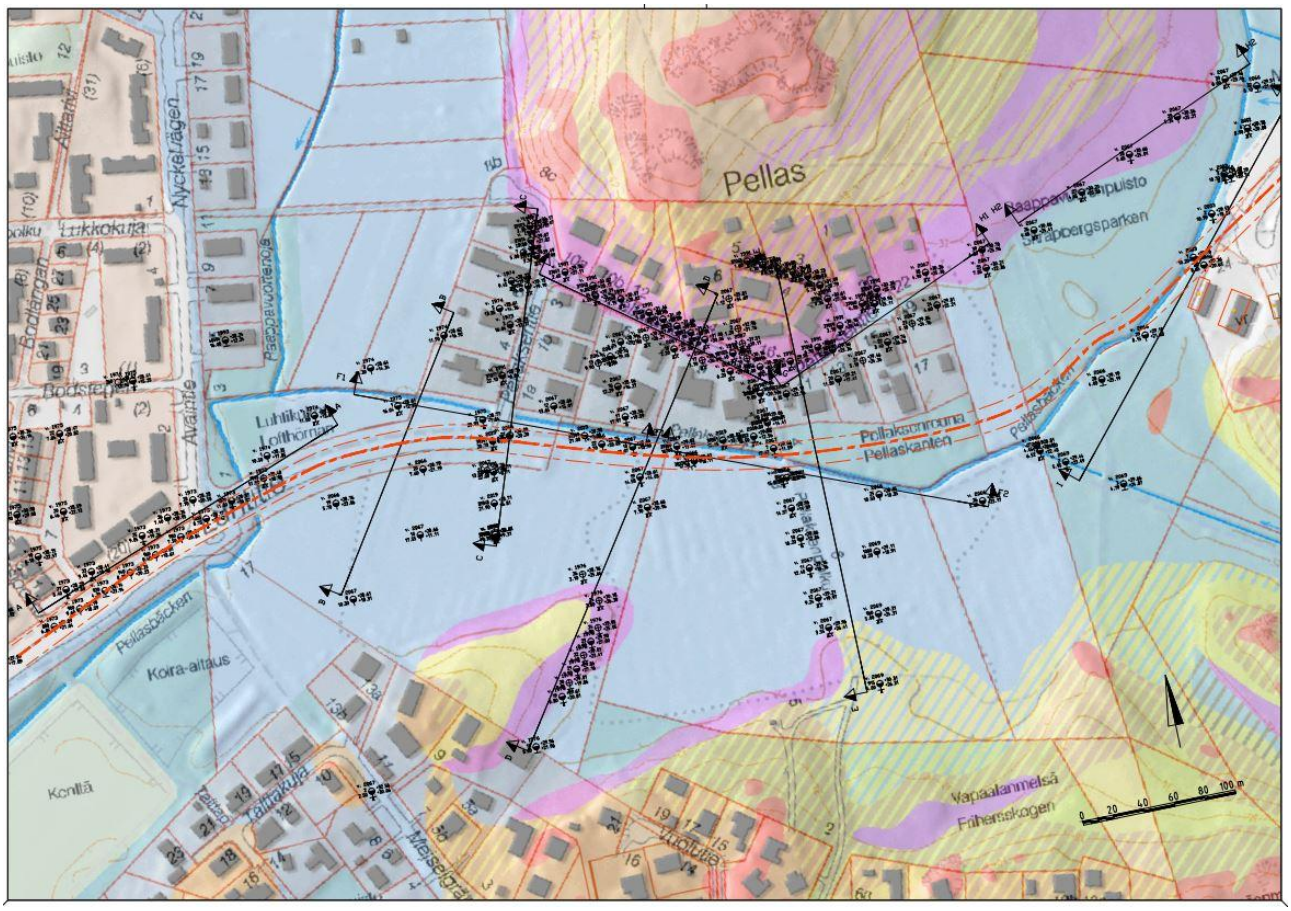
$V_{z,max}=0{,}006 \cdot a \cdot v \cdot g \cdot p \cdot (r/6)^{x} \cdot M$ (1)

- a epätasaisuuden suurin korkeus (mm) (taulukko 3.1)
- g maaperäkerroin (taulukko 3.2)
- p epätasaisuuden leveydestä riippuva kerroin (jos epätasaisuus osuu vain toisen pyörän alle p=0,75, muussa tapauksessa p=1,0)
- v ajoneuvon nopeus (km/h)
- r tarkastelupisteen etäisyys epätasaisuudesta (m)
- x maaperäeksponentti, joka ottaa huomioon värähtelyn vaimenemisen (taulukko 3.2)
- M suurennuskerroin maasta rakennukseen: Kerroin on 2,0 lukuun ottamatta seuraavia tapauksia, joille kerroin on 1,0:
  - Rakennuksen lattiat ovat maanvaraiset.
  - Rakennus on yksikerroksinen ja perustettu paaluille.
  - Rakennus on vähintään 5-kerroksinen.

Kuva 3. Arviointiperiaate tien ja hidasteen tuottamista tärinästä ympäristöön (Hidasteperäinen tärinä, Jetro Matilainen, Lappeenranta 2008).



Kuva 4. Arviointiperiaatteen (kaava 1) mukainen exponentiaalinen vaste (pystysuunta), ruskea linja edustaa viitearvoa v = 0.3 mm/s (VTT, 2004), uusi asfalttipintainen tie.



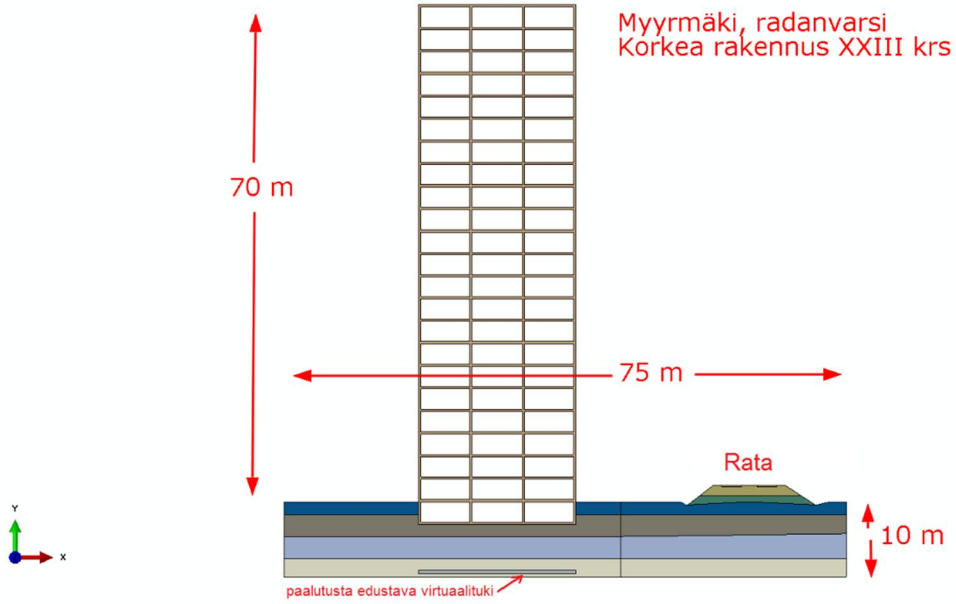
Kuva 5. Uuden asfalttipintaisen tien aiheuttamat tärinät Luhtitien ympäristössä, viitearvoa edustava linjaus. Peruslinjaus (punainen paksu katkoviiva) edustaa keskimäärin kuvan 2 linjausvaihtoehtoja A…C.

5 KORKEA RAKENNUS, VÄRÄHTELYANALYYSI

5.1 LASKENTAMALLI JA LÄHTÖTIEDOT

Laskennan mallipoikkileikkaus (kuva 6) on kuvattu elementtimenetelmällä käyttäen 2D-solid –tyyppisiä lineaarisia tasomuodonmuutostilaelementtejä, joiden DOF –luku on 2 kpl solmua kohden (translaatiovapausasteet). Mallin koko oli DOF = 24300. Mallin reunat ja pohja ovat reunaehdoiltaan energiaa absorboivat. Laskentamallin kokonaisleveys on 75 m ja korkeus 10 m ilman viereisen kerrostalon (H = 70 m) osuutta.

Mallinnetun talon runkojäykkyys on yksinkertaistettu kuvan 6 mukaiseksi. Rakenteet ovat betonia. Jäykistys oletetaan tapahtuvan hissikuilun ja osittaisen runkojäykistämisen kautta. Rakennukset on oletettu perustetuiksi tukipaalujen varaan. Mallin tukipaaluperustus on toteutettu muodostamalla elementaariset sidosyhtälöt rakennuksen alapinnan ja alimman maakerroksen virtuaalituen välille.



Kuva 6. Laskentamalli (2D) korkean rakennuksen ja ympäröivän maan yhteistoimintaan.

Analyysissä on parametreina käytetty muodonmuutosmodulia E, suppeumalukua ν sekä materiaalitiheyttä ρ. Lisäksi on sovellettu kerrosten vaimennuskertoimia α ja β, jotka on arvioitu perustuen 5 % kokonaisvaimennusoletukseen sekä massan ja jäykkyyden keskinäiseen jakaumaan 1/3 ja 2/3, vastaavasti.

Lujuusparametreja (myötöehto) ei ole määritetty dynaamisessa analyysissä pienten muodonmuutostasojen vuoksi. Laskentaohjelman käyttämät aallonnopeudet tulevat määritetyiksi ohjelmassa elastisten moduulien ja massatiheyksien perusteella (esim. $v_p = (E / \rho)^{½}$).

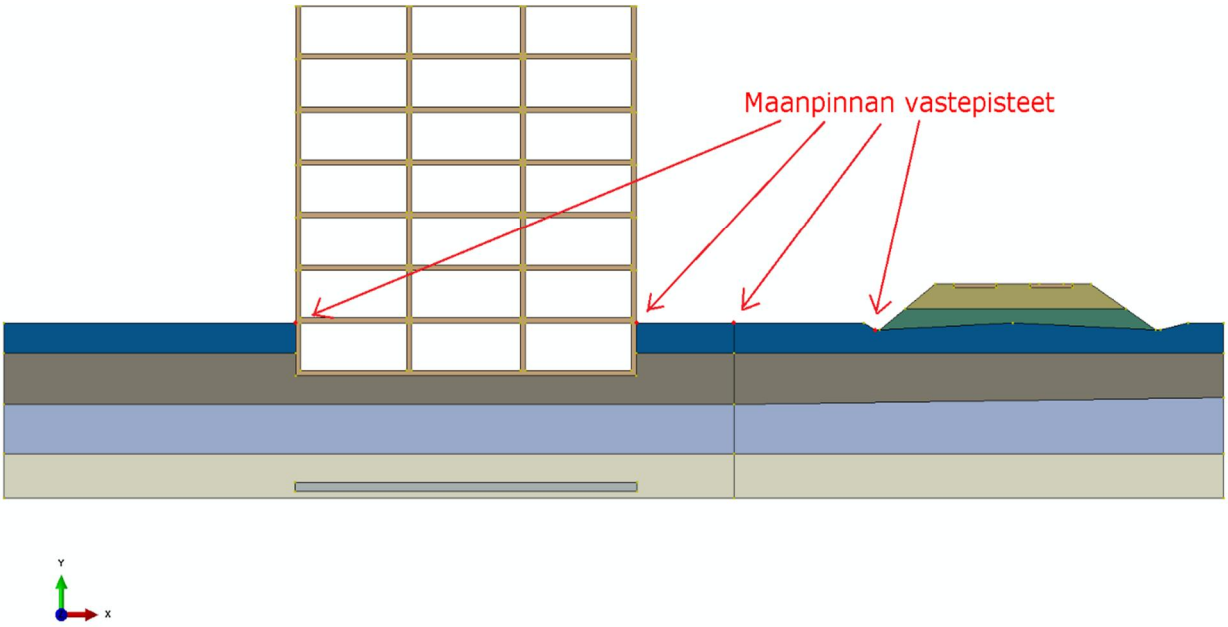
Tarkastelun laskennat olivat luonteeltaan dynaamisia ”pakkovärähtelyanalyysejä”. Mallissa, jonka materiaalikäyttäytyminen on lineaarista, on elementin koko valittu siten, että jokaisen elementin dimensiot vastaavat suurinta muodostuvaa tärinän aallonpituutta. Tärinän vasteita on havainnoitu maanpinnan tasolla yhdessä pisteessä ja rakennuksen eri kerroksissa.

Dynaamisessa analyysissä kytkettiin rakenteen kiskoja kuvaaviin solmuihin arvioidun tärinäimpulssin mukainen kuorma-amplitudi. Laskennoissa käytetty kuorman amplitudi saatiin empiirisen mittaustiedon perusteella, jossa on otettu huomioon lovipyöräefektin hallitseva osuus. Koko laskennan ajaksi valittiin 1 sekunti.

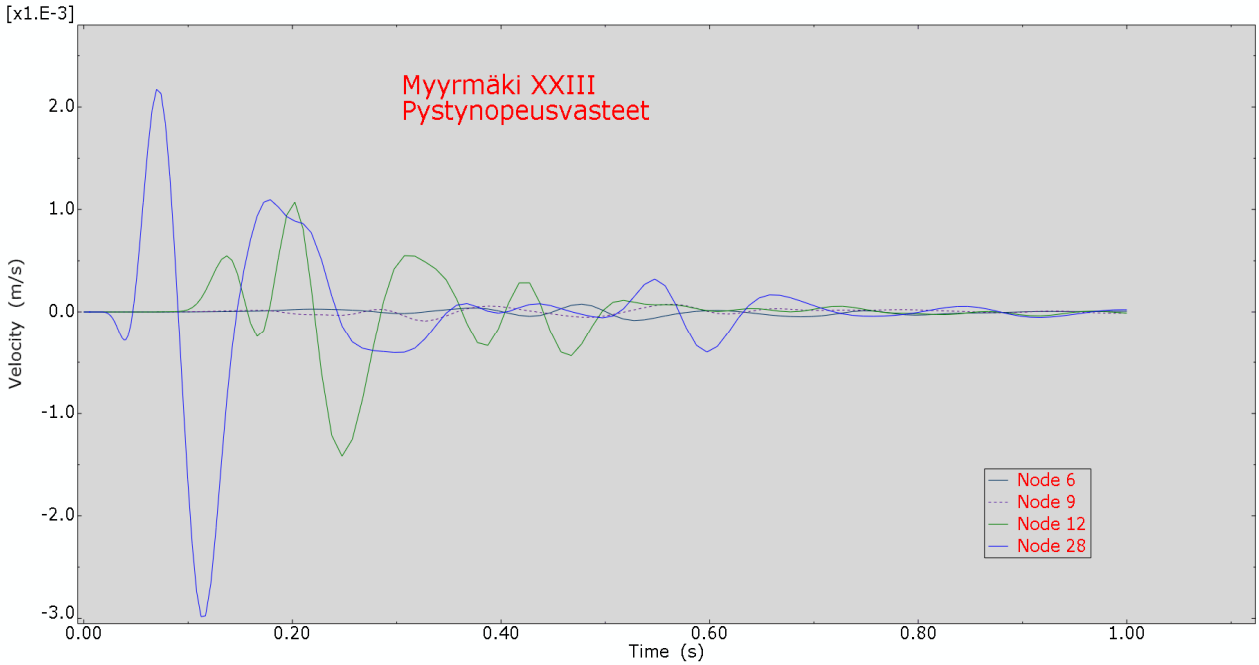
5.2 TULOKSISTA

Radasta aiheutuvan nopeusvasteen tuottamat pystynopeuden komponentit tietyissä maapisteissä (kuva 7) on esitetty kuvassa 8. Kuva 9 esittää rakennuksen eri korkeudella arvioidut vaakasuuntaiset nopeuskomponentit. Nämä alittavat ohjeelliset viitearvot

asumismukavuuden suhteen. Kuvassa 11 esitetyt ominaistaajuuksien alimmat arvot kuvastavat vaarallisimpia ominaismuotoja resonanssin (vrt. määritysperiaate, kuva 10) suhteen. On kuitenkin pääteltävissä, että radan liikenne ei muodosta riittävän pitkää ja energialtaan korkeata herätettä näiden ominaismuotojen heräämiseksi.

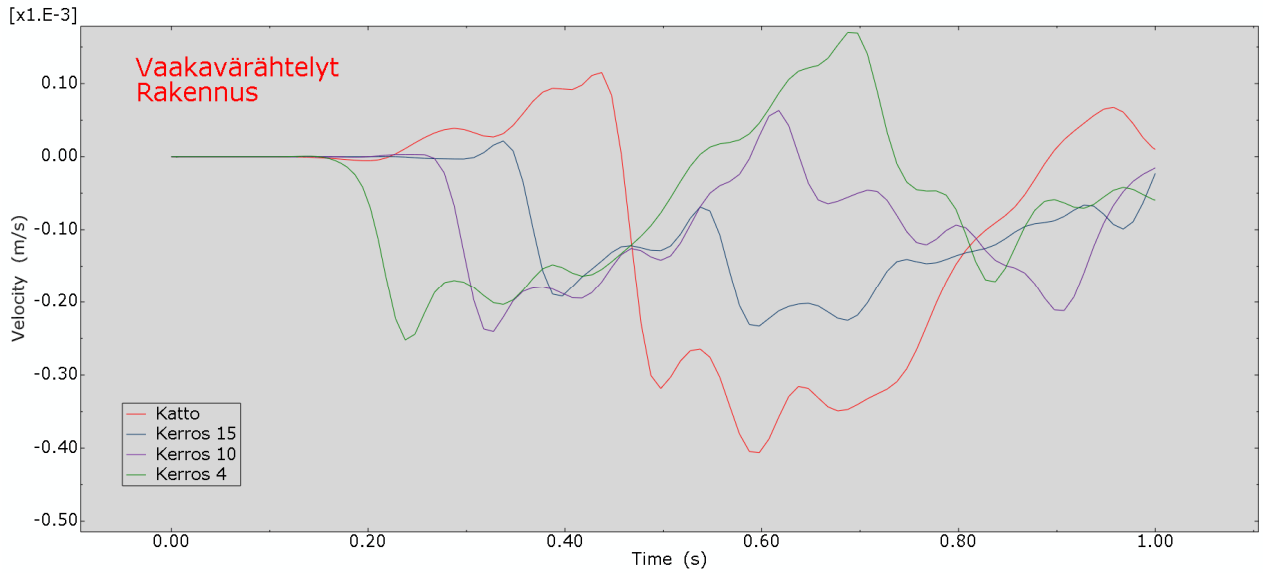


Kuva 7. Nopeusvasteiden arviointikohdat (2D), kuvan pisteet vasemmalta oikealle ovat 6, 9, 12 ja 28.

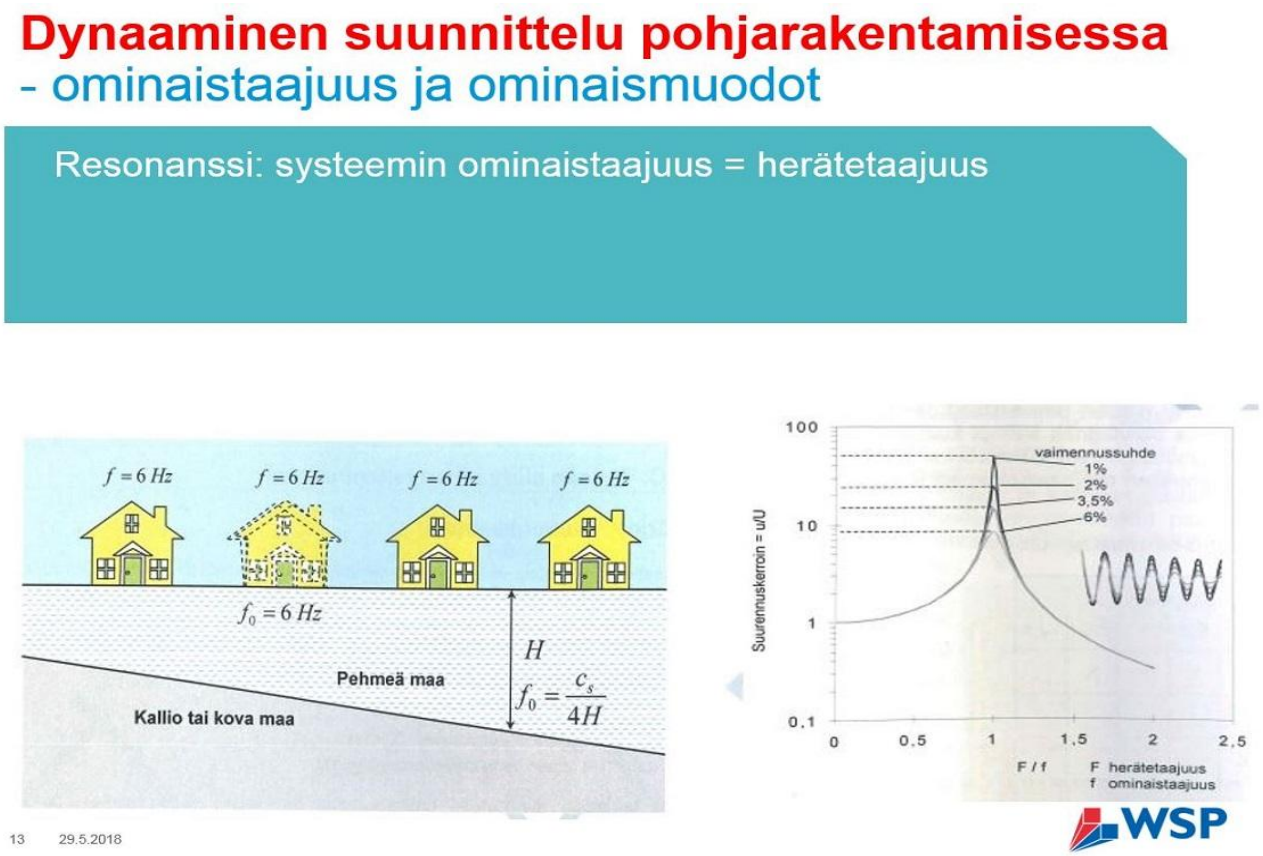


Kuva 8. Nopeusvasteet pystysuunnassa arviointikohdissa, maapisteet (2D).

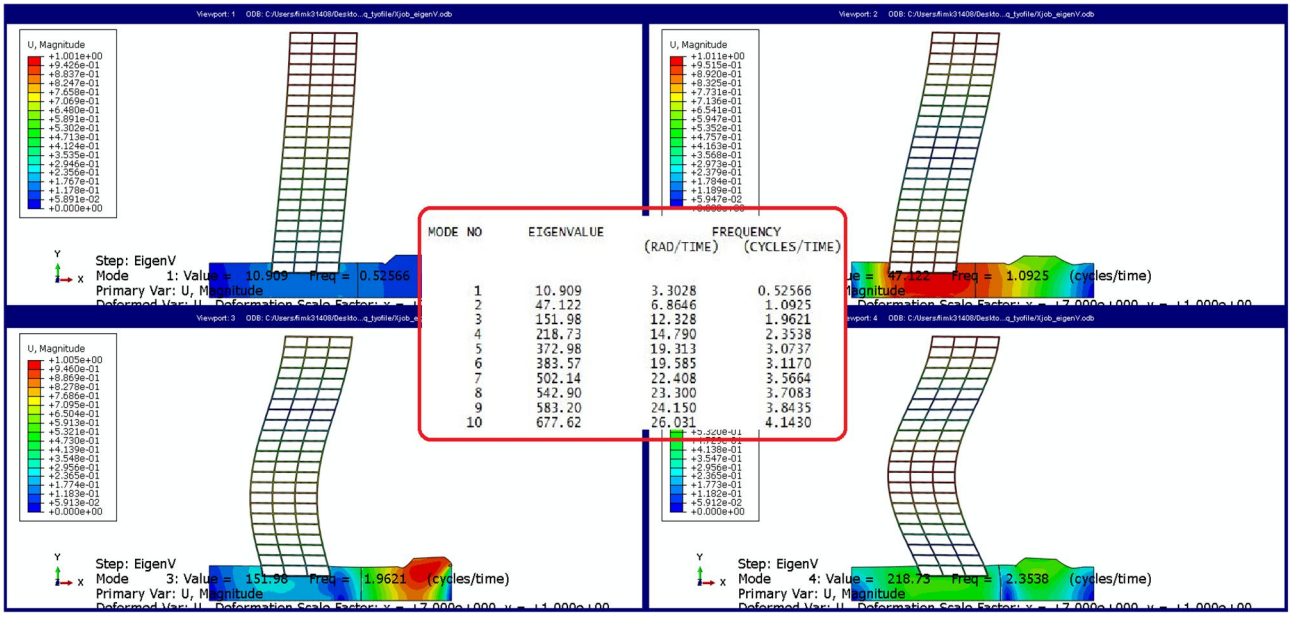
Ominaistaajuudet ja –muodot määritetään dynaamisissa analyyseissä rakenteellisen systeemin resonanssitilanteen selvittämiseksi. Resonanssitilanteessa systeemi menettää rakenteellisen toimintakykynsä. Useimmiten kuitenkin junaliikenteen tuottama resonanssitilanne vaatii pitkähkön raskaan kaluston muodostaman syklisarjan (10…15 toistuvaa harmonista herätettä). Kuva 11 esittää tässä tutkimuksessa tarkastellun systeemin muutamia alimpia ominaistaajuuksia. Voidaan havaita, että epäedullisimmat tilanteet muodostuvat korkealla rakennuksella vaakasuuntaisiin värähtelyihin. Useimmissa rakennesysteemeissä riittää 10 alimman ominaistaajuuden määritys. Tässä tapauksessa nämä ovat suhteellisen alhaisia (ks. kuva 11) eli asettuvat välille 1…4 Hz. Rakennuksessa vaakasuuntaisten värähtelyjen taajuudet ovat luokkaa 10…15 Hz (kuva 9).



Kuva 9. Vaakavärähtelyt rakennuksessa (2D).



Kuva 10. Periaate resonanssin huomioimiseen dynaamisessa analyysissä.



Kuva 11. Eräitä alimpia ominaismuotoja ja –taajuuksia maa-rakennesysteemistä (2D).

Tarkastelupisteen sijainnin suhteen voidaan nopeuksien pystykomponenttien kuvaajista (kuva 3) havaita, että ne pienenevät luonnollisesti etäisyyden kasvaessa kuormituspisteestä. Rakennuksen kohdalla pystykomponentit, joista sovelletaan ns. tehollisarvoa (noin 50…60 % tässä lasketuista enimmäisarvoista), ovat riittävän pieniä luokituksen saamiseksi luokkaan C. Nopeudet ovat suurimmillaan kuormituspisteessä, jossa pystykomponentit ovat luonnollisesti hallitsevia. Pääosin inertiavaikutuksista johtuen havaitaan myös maamassan aaltoilua. Kauempana herätekohdasta havaitaan vaakasuuntaisten komponenttien suhteellisen osuuden selkeää kasvua.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Yleistä
Tässä tarkastelussa on arvioitu tehtävämäärittelyn mukaisesti ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa ja vaimentumista radan (Kehärata Vantaan alueella) ja tien (Luhtitien alue) läheisyydessä. Pyrkimyksenä on ollut tarkastella (**1**) hyväksyttävä tärinän taso (v=0.3 mm/s) radanvarren linjalla, (**2**) Luhtitien uuteen linjaukseen suunnitellun tien normipinnan ja toisaalta hidastinkorokkeen vaikutusta viereiseen asuinalueeseen sekä (**3**) Vaskivuorentien ja radan liittymäkohtaan tulevan korkean rakennuksen värähtelyä suhteessa hyväksyttävään tasoon.

Tulokset laskennasta ilmentävät vain kuorman dynaamista osaa. Edelleen voidaan todeta, että tärinän luonnollinen vaimeneminen etäisyyden kasvaessa herätepisteestä oli laskentatapauksissa selkeästi havaittavissa.

Herätteen osalta on sovellettu vain yhtä mallia eikä herkkyysanalyysiä tämän suhteen ole tehty lähtötietojen puutteellisuuden vuoksi. Todellinen heräte radoilla ja teillä muodostuu kohinana kompleksisen systeemikokonaisuuden (tierakenne – ajoneuvorakenne – akselirakenne yms.) tuottamana eri harmonisten värähtelyjen sekamuotosarjana.

Radanvarsi
Radanvarren nopeuskomponenttien (pystysuunta) vastearviolinjaus, v = 0.3 mm/s, antaa käsityksen siitä, mille etäisyydelle voidaan toteuttaa asuinkäyttöön tarkoitettavaa rakennuskantaa. On kuitenkin huomioitava, että laskennoissa on sovellettu lovipyöräherätettä, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden.

Luhtitie
Voidaan arvioida, että normikuntoisella tiellä alueen nopeusrajoitus (40 km/h) on sopiva, mutta toisaalta selkeä yläraja. Hyväkuntoisella uudella tiepinnalla ei tärinäongelmaa ole ympäristön suhteen.

Laskennan perusteella ei ensisijaisesti esitetä käytettäväksi hidastinkoroketta, vaikka näin voimistettaisiin ylinopeuksien rajoittamista. Vaimennusratkaisuja ei ole tutkittu tässä yhteydessä. On kuitenkin mahdollista, että vaimennusratkaisut toimisivat osittain myös runkomelun vaimennusratkaisuina.

XXIII rakennus

Korkeat rakennukset perustetaan pääsääntöisesti kallion tai tukipaaluperustuksen varaan. Tällöin pystysuuntaiset värähtelyt hoituvat lähes automaattisesti hyväksyttävään tasoon. Suurin vaara korkeassa rakennuksessa on yläosien vaakasuuntaiset värähtelyt. Nämä ovat kuitenkin tässä 2D-arviossa alle viitearvojen.

LUHTITIEN YLEISSUUNNITELMA JA LUHTITIEN ASEMAKAAVA NRO 141100, VANTAA

MELUSELVITYS

1.8.2019

PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1 Työn tausta ja selvityskohde 5
2 Sovellettavat melun ohjearvot, vaatimukset ja suositukset 7
2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 7
2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 7
2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset 7
2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta 8
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot 9
3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset 9
3.2 Maastomalli ja rakennukset 9
3.3 Tieliikennetiedot 9
3.4 Lentomelu 9
4 Laskentatulokset ja tulosten tarkastelu 10
4.1 Luhtitien yleissuunnitelma 10
4.1.1 Melutaso nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla 10
4.1.2 Meluntorjunta 10
4.1.3 Meluntorjunnan kustannusarvio 11
4.1.4 Asukasmääräanalyysi 11
4.2 Luhtitien asemakaava 12
4.2.1 Melutaso uudisrakennusten ulko-oleskelualueilla 12
4.2.2 Melutaso julkisivuilla 13
4.2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen 13
4.2.4 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen 14
4.3 Varistontie 2 kaava 15
5 Yhteenveto 16
6 Kirjallisuus 17

LIITTEET

Liite 1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1B) Luhtitien nykyisellä linjauksella, nykyisillä rakennuksilla ja nykyisellä liikenteellä.

Liite 2.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.1B) Luhtitien linjauksella VEA, nykyisillä rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 2.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.2B) Luhtitien linjauksella VEC, nykyisillä rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 3.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 3.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 3.1B) Luhtitien linjauksella VEA, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 15 §

Liite 3.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 3.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 3.2B) Luhtitien linjauksella VEC, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 4.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 4.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 4.1B) Luhtitien linjauksella VEA, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.

Liite 4.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 4.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 4.2B) Luhtitien linjauksella VEC, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.

Liite 4.3 Meluntorjunnan suunnitteluvaiheen meluestevaihtoehtoja Ulkoniitynkujan ja Varistonkujan kohdan nykyisten asuinrakennusten oleskelualueiden suojaamiseksi.

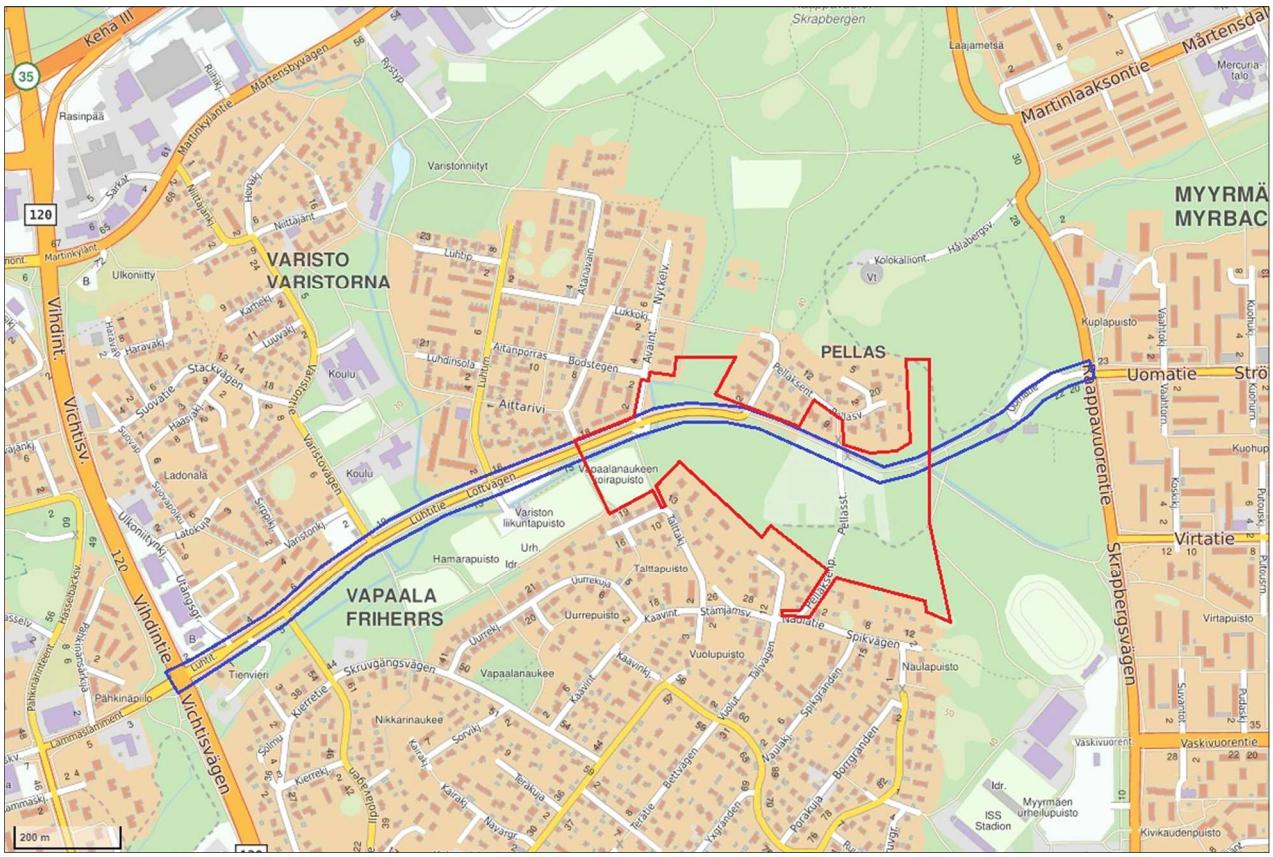
Liite 5.1 Kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ Luhtitien linjauksella VEA, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 5.2 Kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ Luhtitien linjauksella VEC, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

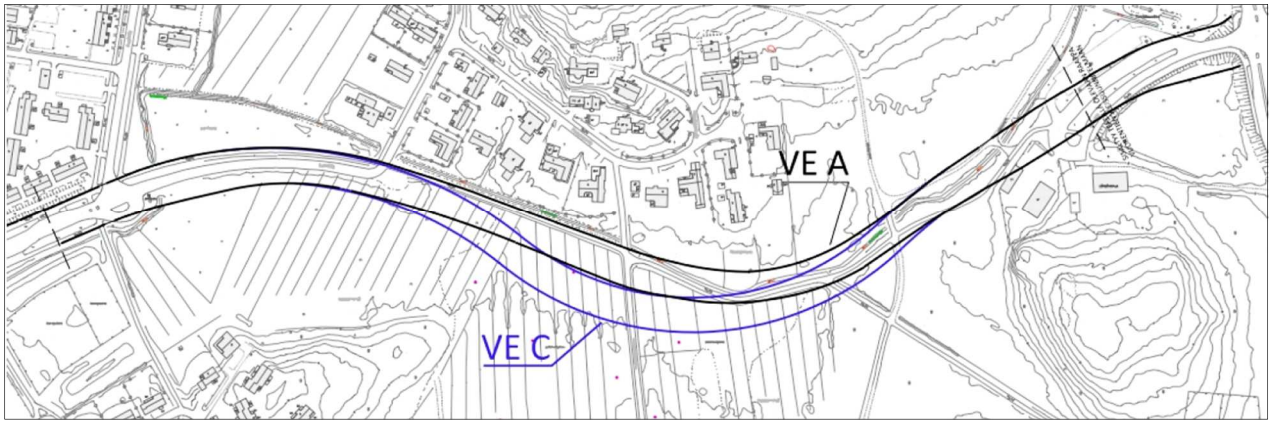
Liite 6 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan tieliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia Luhtitien yleissuunnitelman ympäristössä ja Luhtitien asemakaavan nro 141100 alueella. Vantaan Vapaalan alueella sijaitseva Luhtitie ulottuu nykyisin Vihdintieltä Pellaksentielle. Laadittavassa yleissuunnitelmassa Luhtitie on suunniteltu ulottuvan Vihdintieltä Raappavuorentielle asti (kuva 1). Luhtitien jatkeen linjaukselle on olemassa kaksi eri linjausvaihtoehtoa, jotka on esitetty kuvassa 2. Luhtitien asemakaava-alue sijaitsee Pellaksen kohdalla ja sijoittuu Luhtitien suunnitellun linjauksen molemmin puolin (rajattu kuvassa 1 punaisella). Kaava-alueeseen kuuluu Vapaalanmetsä palstaviljelyalueineen, Luhtitietä ja Luhtikulman alue, Raappavuorenpuiston lähivirkistysaluetta sekä Pellaksentie 9. Kaavan tavoitteena on mm. osoittaa asumista Luhtitien pohjoispuolelle ja asemakaavoittaa Vaapalanmetsän virkistysalue.

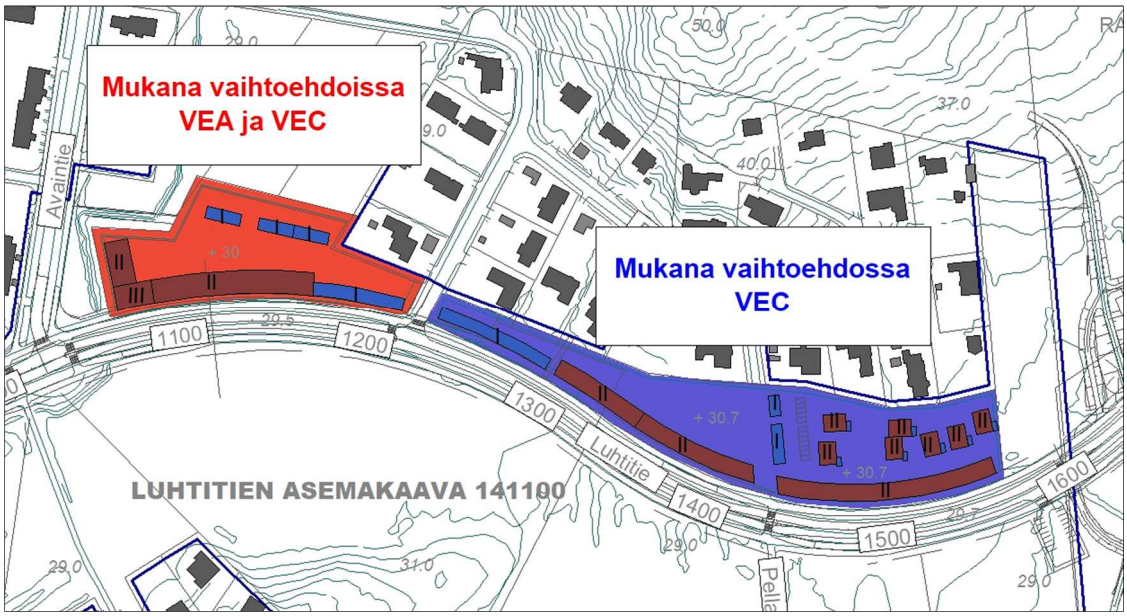


Kuva 1. Luhtitien yleissuunnitelman tieosuus on merkitty karttaan sinisellä ja Luhtitien kaava-alue rajattu punaisella (pohjakartta: Paikkatietoikkuna.fi).



Kuva 2. Luhtitien yleissuunnitelman linjausvaihtoehdot VEA ja VEC (lähde: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.3.2019).

Meluselvityksessä on tarkasteltu alueen melutasoja nykytilanteessa nykyisellä Luhtitien linjauksella sekä ennustetilanteessa vuonna 2040 kahdella eri Luhtitien linjausvaihtoehdolla. Linjausvaihtoehdoissa on Luhtitien kaava-alueen osalta tien linjauksen lisäksi eroa myös Luhtitien pohjoispuolelle suunnitelluissa rakennusmassoissa (kuva 3). Melulaskentojen avulla on määritetty Luhtitien linjausvaihtoehtojen ja suunniteltujen rakennusmassojen vaikutukset nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasoihin. Lisäksi on määritetty meluntorjuntatarpeet suunniteltujen sekä nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla. Kaava-alueen osalta on määritetty lisäksi rakennusten ulkovaipalta vaadittavat ääneneristävyydet sekä parvekkeiden sijoittamismahdollisuudet ja vaadittava ääneneristävyys. Lentoliikenne on huomioitu rakennusten ulkovaipan vaatimusten määrittämisessä.



Kuva 3. Luhtitien linjausvaihtoehtojen VEA ja VEC suunnitellut rakennusmassat Luhtitien asemakaava-alueen kohdalla.

Melulaskennoissa on huomioitu rakentuneena Varistontie 2:n, Raappavuorenpuiston 002049, Kelokuusenmäen 002156 ja Kelokuusen päiväkodin 002329 asemakaavamuutosten mukainen rakennusten massoittelu. Luhtitien itäpään latusilta on laskennoissa oletettu rakennetuksi.

Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [1]. Tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 (voimaantulo 22.3.2019) [3] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [4] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [5], ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [6], LIME-työryhmän mietintöä ”Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493” [7] ja valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota ”Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista 26.10.1992” [8].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilönä liikenneinsinööri Pirjo Suni.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, VAATIMUKSET JA SUOSITUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja lentoliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu asuinhuoneiden aukeamisen osalta valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota eli kun melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita. Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudukon kokona käytettiin 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnantasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Suunnitellut rakennukset korkeuksineen ja suunnitellut maanpinnantasaukset on saatu kaupunkisuunnittelusta ja Luhtitien yleissuunnitelmat liikennesuunnittelusta.

3.3 Tieliikennetiedot

Laskennassa käytetyt liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Liikennetiedot on esitetty liitteessä 6.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhokäyrän alueelle.

Lentomelun vaikutus on huomioitu rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien laadinnassa. Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

4 LASKENTATULOKSET JA TULOSTEN TARKASTELU

4.1 Luhtitien yleissuunnitelma

4.1.1 Melutaso nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla

Nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 50$ dB(A).

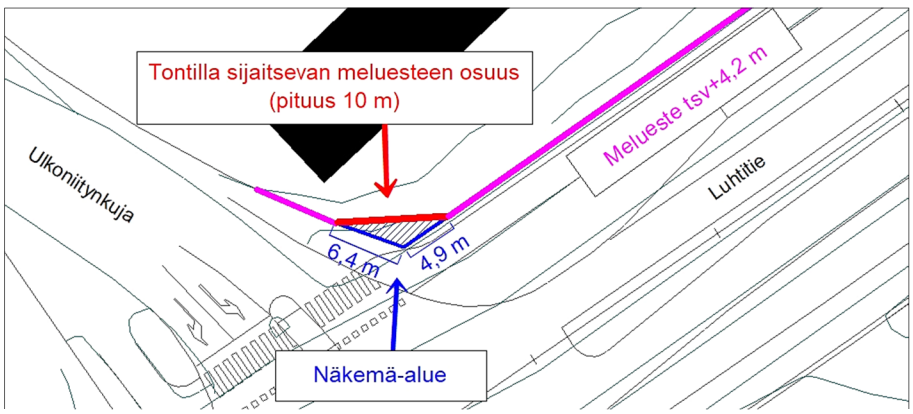
Melukarttaliitteissä 1A ja 1B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä liikenteellä ja maankäytöllä. **Nykyisellä linjauksellaan Luhtitien liikenteen aiheuttama melu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) lähimpänä tietä sijaitsevilla asuinrakennusten oleskelupihoilla.** Luhtitien länsipäässä osalla asuinrakennusten oleskelualueista Vihdintien liikenteen aiheuttama melu on kuitenkin vallitsevampaa tai vähintään samansuuruista.

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso Luhtitien suunnitelluilla linjausvaihtoehdoilla, nykyisillä rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Luhtitien länsiosan sekä Vihdintien liikennemäärien kasvusta johtuen **melutaso nousee nykyisestä runsaan 2 dB Luhtitien länsipäässä Vihdintien ja Varistontien välillä. Luhtitien suunniteltu jatke puolestaan lisää melua nykyisestä Pellaksentien varren asuinrakennusten pihoilla**. Luhtitien linjausvaihtoehto VEA sijoittuu lähemmäs Pellaksentien nykyisiä asuinrakennuksia ja sen johdosta osalla pihoista ylittyy ohjearvot. Linjausvaihtoehdossa VEC tien sijaitessa etäämmällä ovat melutasot pihoilla lähestulkoon ohjearvojen alle.

Melukarttaliitteissä 3.1 ja 3.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso Luhtitien suunnitelluilla linjausvaihtoehdoilla, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Luhtitien linjausvaihtoehdossa VEA suunnitellut rakennusmassat alentavat melutasoa alle ohjearvon vain yhden nykyisen asuinrakennuksen oleskelualueen osalta. **Vaihtoehdossa VEC ohjearvot Pellaksen alueen nykyisillä asuinrakennusten oleskelualueilla alittuvat kokonaan uudisrakennusten tuoman suojan vuoksi.**

4.1.2 Meluntorjunta

Meluntorjunnan periaatteena on ollut suojata yleissuunnitelman ympäristössä olevat nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueet Luhtitien melulta oleellisilta osin siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annetut ohjearvot niillä saavutetaan. Meluntorjunta on asetettu kevyen liikenteen väylän ja tonttien väliin, koska Luhtitien välikaistoilla panostetaan hulevesien käsittelyyn ja imeytykseen. Ainoastaan Luhtitien ja Ulkoniitynkujan kohdalla riittävän näkemäalueen takaamiseksi meluaita sijaitsee osittain tontilla (kuva 4).



Kuva 4. Luhtitien ja Ulkoniitynkujan liittymän näkemäalue itään päin, jossa kohtaa melueste sijaitsee osittain nykyisen asuinrakennuksen tontilla.

Meluntorjuntaa ei asetettu Luhtitien länsipäätyyn tien eteläpuolelle, koska siellä Vihdintien ja Ilpolantien liikenteen aiheuttama melu on vallitsevaa. Meluntorjunta on suunniteltu yhteistyössä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Meluntorjunta linjausvaihtoehdoille on esitetty melukarttaliitteissä 4.1 ja 4.2. Liitteessä 4.3 on esitetty meluntorjunnan suunnitteluvaiheessa esiin tulleet meluestevaihtoehdot Ulkoniitynkujan ja Varistonkujan kohdalla.

4.1.3 Meluntorjunnan kustannusarvio

Taulukossa 4 on esitetty meluntorjunnan kustannusarviot meluesteittäin. Kustannusarviot on laadittu meluesteiden korkeuksille tien tasausviivasta (tsv). Esteet kuitenkin sijaitsevat kaukana tiealueesta, joten niiden todellinen korkeus maanpinnantasosta saattaa olla pienempi tai suurempi kuin esitetty. Näin ollen kustannusarviot ovat suuntaa antavia. Kustannusarviot eivät sisällä esteen mahdollista korjausta, hoitoa ja ylläpitoa.

Taulukko 4. Suunniteltu Luhtitien yleissuunnitelman meluntorjunta linjausvaihtoehdoille VEA ja VEC

Linjaus-vaihtoehto	Sijainti, lähin paaluväli	Korkeus [m]	Pituus [m]	Tyyppi	Kustannusarvio [€][1]
VEA ja VEC	Ulkoniitykuja,100–300	tsv+4,2	135	meluaita	340 200
VEA ja VEC	Varistonkuja, 300–400	tsv+3,0	120	meluaita	216 000
VEA ja VEC	Luhtimäki, 800–900	tsv+2,0	115	meluaita	138 000
VEA ja VEC	Orsipolku ja Avaintie,900–1000	tsv+2,0	110	meluaita	132 000
VEA	Pellaksentie,1200–1400	tsv+1,4	180	meluaita	151 200

[1] Meluaidan kustannus on 600 €/m^2 (Lähde: Liikennevirasto meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2023. Liikennevirasto, tekniikka-ja ympäristöosasto. Helsinki 2018).

Kokonaiskustannusarvio meluntorjunnasta linjausvaihtoehdolle VEA on 977 400 € ja linjausvaihtoehdolle VEC 826 200 €. Suojattavaa asukasta kohden kustannus on linjausvaihtoehdossa VEA noin 6 000 € ja linjausvaihtoehdossa VEC noin 5 700 €.

Vantaan kaupungin geotekniikalta saatujen tietojen mukaan meluntorjunta tulee perustaa paalujen varaan, koska kaikkien meluesteiden suunnitellun sijainnin kohdalla maaperä on savea. Alueen nykyisten kairaustietojen mukaan paalutuksen vaadittava syvyys on kairaussyvyys+1 m.

Ennen meluesteiden tarkemman kustannusarvion laadintaa ja esteiden toteutussuunnittelua tulee tehdä pohjatutkimuksia ja selvitys todellisista maaperäolosuhteista. Edellä esitetty kustannusarvio saattaa nousta esteiden perustamiskustannuksista johtuen.

4.1.4 Asukasmääräanalyysi

Asukasmääräanalyysi tehtiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksen toimittamaa rakennus- ja huoneistorekisteridata (RHR-data) -aineistoa käyttäen. Melualueella olevien asukkaiden lukumäärä saatiin laskemalla yhteen valittujen melukäyrien sisään jäävien rakennus- ja huoneistorekisteridata -pisteiden "lkm_asukkaat" -attribuuttien sisällöt.

Rakennus laskettiin olevaksi melualueen sisällä, jos koko rakennus on melualueen sisällä tai jos melukäyrä koski yli puolta rakennuksen ulkopinnasta. Mikäli ilmakuvista oli selvästi havaittavissa varsinainen piha-alue, määritettiin altistuminen tämän piha-alueen melutason perusteella. Mallinnuksessa melukäyrät pirstoutuvat jonkin verran. Luhtitien länsipäässä laskentaan ei otettu mukaan asuinrakennuksia, joiden piha-alueella oleva melutaso johtuu vallitsevasti Vihdintien tai Ilpolantien liikennemelusta.

Ohjearvon ylittävillä melualueilla olevien asukkaiden määrä laskettiin kaikille tarkastelutilanteille (taulukko 5).

Taulukko 5. Asukasmäärät ohjearvon ylittävillä melualueilla eri tilanteissa

Tilanne		Liikennemelun aiheuttama keskiäänitaso L_{Aeq} (dB)				
		50–55	*55–60*	*60–65*	*yli 65*	*Yht.*
NYKY	Nykyiset rakennukset ja nykyliikenne, päivä		112	26	-	138
	Nykyiset rakennukset ja nykyliikenne, yö	103	-	-	-	103
VEA	Nykyiset rakennukset ja ennusteliikenne, päivä		107	57	-	164
	Nykyiset rakennukset ja ennusteliikenne, yö	88	48	-	-	136
	Suunnitellut rakennukset ja ennusteliikenne, päivä		104	57	-	161
	Suunnitellut rakennukset ja ennusteliikenne, yö	88	48	0	-	136
	Suunnitellut rakennukset, suunniteltu meluntorjunta ja ennusteliikenne, päivä		-	-	-	0
	Suunnitellut rakennukset, suunniteltu meluntorjunta ja ennusteliikenne, yö	-	-	-	-	0
VEC	Nykyiset rakennukset ja ennusteliikenne, päivä		103	57	-	160
	Nykyiset rakennukset ja ennusteliikenne, yö	86	48	-	-	134
	Suunnitellut rakennukset ja ennusteliikenne, päivä		88	57	-	145
	Suunnitellut rakennukset ja ennusteliikenne, yö	86	48	-	-	134
	Suunnitellut rakennukset, suunniteltu meluntorjunta ja ennusteliikenne, päivä		-	-	-	0
	Suunnitellut rakennukset, suunniteltu meluntorjunta ja ennusteliikenne, yö	-	-	-	-	0

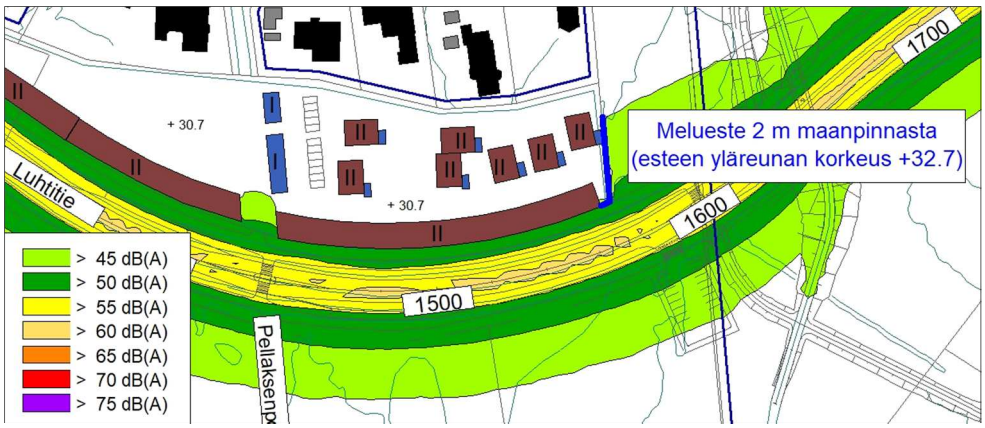
Luhtitien yleissuunnitelman alueella altistuu ohjearvon ylittävälle melutasolle päiväaikaan nykytilanteessa yhteensä 138 asukasta. Luhtitien suunniteltu jatke nostaa päiväajan ohjearvon ylittävälle melulle altistuvien asukkaiden määrän linjausvaihtoehdossa VEA yhteensä 161 asukkaaseen ja linjausvaihtoehdossa VEC yhteensä 145 asukkaaseen, kun huomioidaan asemakaava-alueen uudet rakennusmassat. Meluntorjunnan toteutuksen jälkeen Luhtitien liikenteen aiheuttaman melun vaikutusalueella olevien nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla alitetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvot.

4.2 Luhtitien asemakaava

4.2.1 Melutaso uudisrakennusten ulko-oleskelualueilla

Luhtitien asemakaava-alueen uudisrakennusten ulko-oleskelualueiden osalta on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 45$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 3.1 ja 3.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso Luhtitien suunnitelluilla linjausvaihtoehdoilla, suunnitelluilla rakennuksilla ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. **Linjausvaihtoehdossa VEA uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla alittuu sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan ansiosta**. Linjausvaihtoehdossa VEC alittuu ohjearvot uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla lukuun ottamatta aivan kaava-alueen itäreunassa sijaitsevaa pientaloa, jossa yöajan ohjearvo 45 dB(A) ylittyy vähäisesti. Mikäli pientalon eteläpuolella on osoitettua oleskelupiha-aluetta, tulee se suojata meluesteellä. Kuvassa 5 on esitetty meluntorjunta, jolla saavutetaan yöajan ohjearvo myös tämän itäisimmän asuinrakennuksen koko pihalla.



Kuva 5. Linjausvaihtoehdon VEC suunniteltujen uudisrakennusten ulko-oleskelualueiden meluntorjunta yöajan ohjearvon saavuttamiseksi. Kuvassa on esitetty yöajan keskiäänitaso.

Melulaskentojen mukaan Luhtitien itäpään suunnitellulla latusillalla ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen ulko-oleskelualueiden melutasoihin.

4.2.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 5.1 ja 5.2 on esitetty kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Luhtitien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla linjausvaihtoehdossa VEA 60 dB(A) ja linjausvaihtoehdossa VEC 59 dB(A). Vastaavasti yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan linjausvaihtoehdossa VEA 53 dB(A) ja linjausvaihtoehdossa VEC 52 dB(A). Rakennukset ovat matalia, joten eri kerrosten välillä keskiäänitasoissa ei ole juuri eroa.

4.2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden tie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 6 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [9]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaati-

muksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 6. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero-vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.4 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvon 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille eri linjausvaihtoehdoissa (kuva 6). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

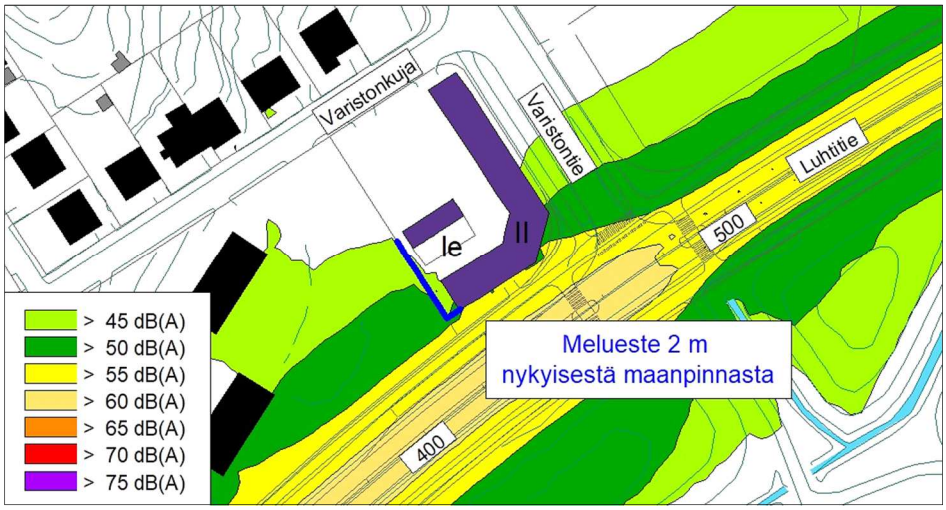
Kuva 6. Kaava-alueen rakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset eri linjausvaihtoehdoissa.

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Luhtitien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 4–5 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

4.3 Varistontie 2 kaava

Laskennassa huomioitu Varistontie 2 kaavan mukainen rakennusmassa suojaa suunniteltua le-aluetta niin, että päiväajan ohjearvo 55 dB(A) sillä saavutetaan. Yöajan ohjearvo kuitenkin ylittyy alueen länsireunassa. Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttamiseksi tulee osoittaa meluntorjuntaa tontin tai le-alueen rajalle. Kuvassa 7 on esitetty meluntorjuntavaihtoehto tontin rajalla, jolla yöajan ohjearvo saavutetaan (alitetaan).



Kuva 7. Varistontie 2 kaavan le-alueen meluntorjunta tontin rajalla yöajan ohjearvon saavuttamiseksi. Kuvassa on esitetty yöajan keskiäänitaso.

5 YHTEENVETO

Luhtitien yleissuunnitelma

Luhtitien nykyisen liikenteen aiheuttama melu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) lähimpänä tietä sijaitsevilla nykyisten asuinrakennusten oleskelupihoilla. Luhtitien yleissuunnitelman alueella altistuu ohjearvon ylittävälle melutasolle päiväaikaan nykytilanteessa yhteensä 138 asukasta.

Luhtitien länsiosan sekä Vihdintien liikennemäärien kasvusta johtuen melutaso nousee ennustetilanteessa nykyisestä runsaan 2 dB Luhtitien länsipäässä Vihdintien ja Varistontien välillä. Luhtitien suunniteltu jatke puolestaan lisää melua nykyisestä Pellaksentien varren asuinrakennusten oleskelupihoilla. Luhtitien linjausvaihtoehto VEA sijoittuu lähemmäs Pellaksentien nykyisiä asuinrakennuksia ja sen johdosta osalla pihoista ylittyy ohjearvot. Linjausvaihtoehdossa VEC tien sijaitessa etäämmällä ovat melutasot pihoilla lähestulkoon ohjearvojen alle.

Luhtitien varteen Pellaksen asuinalueen kohdalle suunnitellut uudisrakennukset tuovat suojaa nykyiselle asutukselle. Luhtitien suunniteltu jatke nostaa kuitenkin päiväajan ohjearvon ylittävälle melulle altistuvien asukkaiden määrän linjausvaihtoehdossa VEA yhteensä 161 asukkaaseen ja linjausvaihtoehdossa VEC yhteensä 145 asukkaaseen, kun huomioidaan asemakaava-alueen uudet rakennusmassat.

Luhtitien aiheuttaman melun torjumiseksi nykyisten asuinrakennusten oleskelualueilla suunniteltiin tien varrelle meluntorjuntaa linjausvaihtoehdossa VEA yhteensä 660 m ja linjausvaihtoehdossa VEC yhteensä 480 m. Meluntorjunta suunniteltiin tilanteeseen, jossa suunnitellut uudet rakennusmassat ovat rakentuneet. Meluntorjunnan kokonaiskustannusarvio on linjausvaihtoehdossa VEA noin 977 000 € ja linjausvaihtoehdossa noin VEC 826 000 €. Suojattavaa asukasta kohden kustannus on näin ollen linjausvaihtoehdossa VEA noin 6 000 € ja linjausvaihtoehdossa VEC noin 5 700 €. Meluntorjunnan toteutuksen jälkeen Luhtitien liikenteen aiheuttaman melun vaikutusalueella olevien nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla alitetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvot.

Luhtitien asemakaava

Linjausvaihtoehdossa VEA uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla alittuu sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan ansiosta. Linjausvaihtoehdossa VEC alittuu ohjearvot uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla lukuun ottamatta aivan kaava-alueen itäreunassa sijaitsevaa yhtä pientaloa, jossa yöajan ohjearvo 45 dB(A) ylittyy vähäisesti.

Kaava-alueen kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon, koska valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla. Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ovat suurimmillaan Luhtitien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 4–5 dB(A) ja parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Varistontie 2 kaava

Kaavan mukainen rakennusmassa suojaa suunniteltua le-aluetta niin, että päiväajan ohjearvo 55 dB(A) sillä saavutetaan. Yöajan ohjearvo kuitenkin ylittyy alueen länsireunassa vähäisesti ja näin ollen on tarpeen osoittaa meluntorjuntaa tontin tai le-alueen rajalle.

6 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

3. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.

4. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

5. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

6. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

7. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.

8. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.

9. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVLnyky / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 2000 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 4030 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 4030 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5280 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 9400 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 10540 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 10150 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 2940 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7100 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 25860 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 27500 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 950 / 10 % / 5 % / 40 km/h

Liite 1A

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien nykyinen linjaus, nykyiset rakennukset ja nykyinen liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

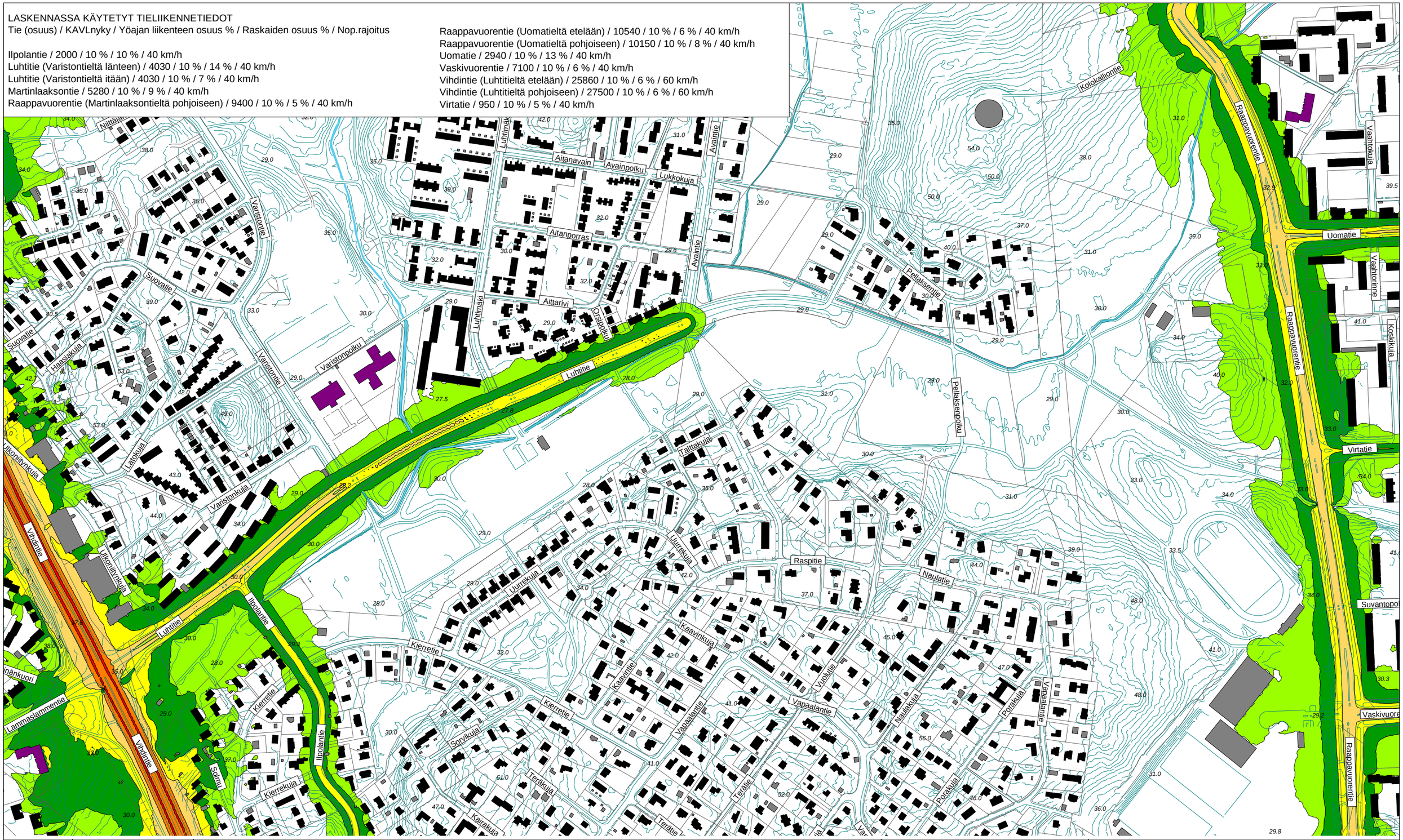
Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVLnyky / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 2000 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 4030 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 4030 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5280 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 9400 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 10540 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 10150 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 2940 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7100 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 25860 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 27500 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 950 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1B

N W E S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien nykyinen linjaus, nykyiset rakennukset ja nykyinen liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

Liite 2.1A

N W E S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, nykyiset rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

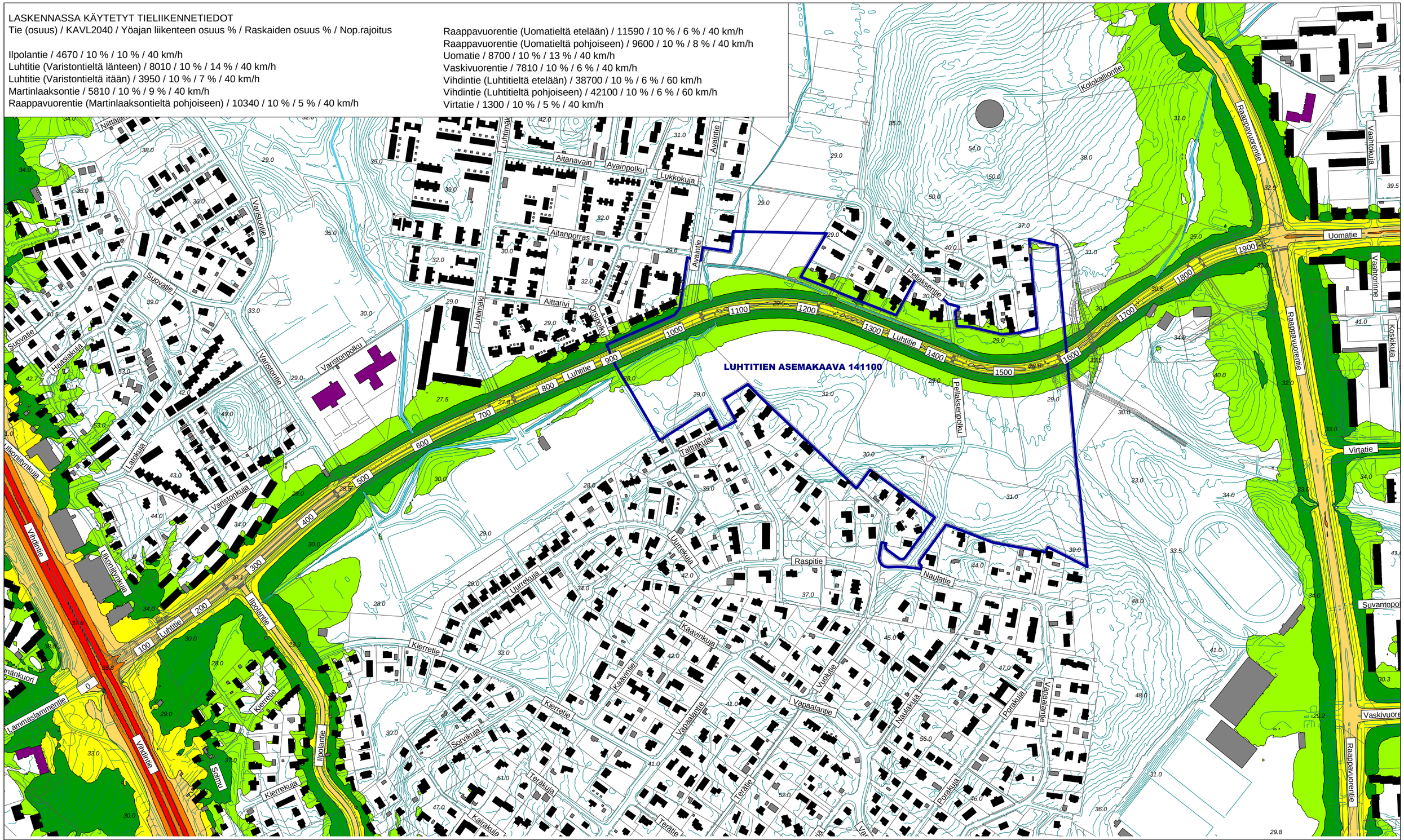
Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

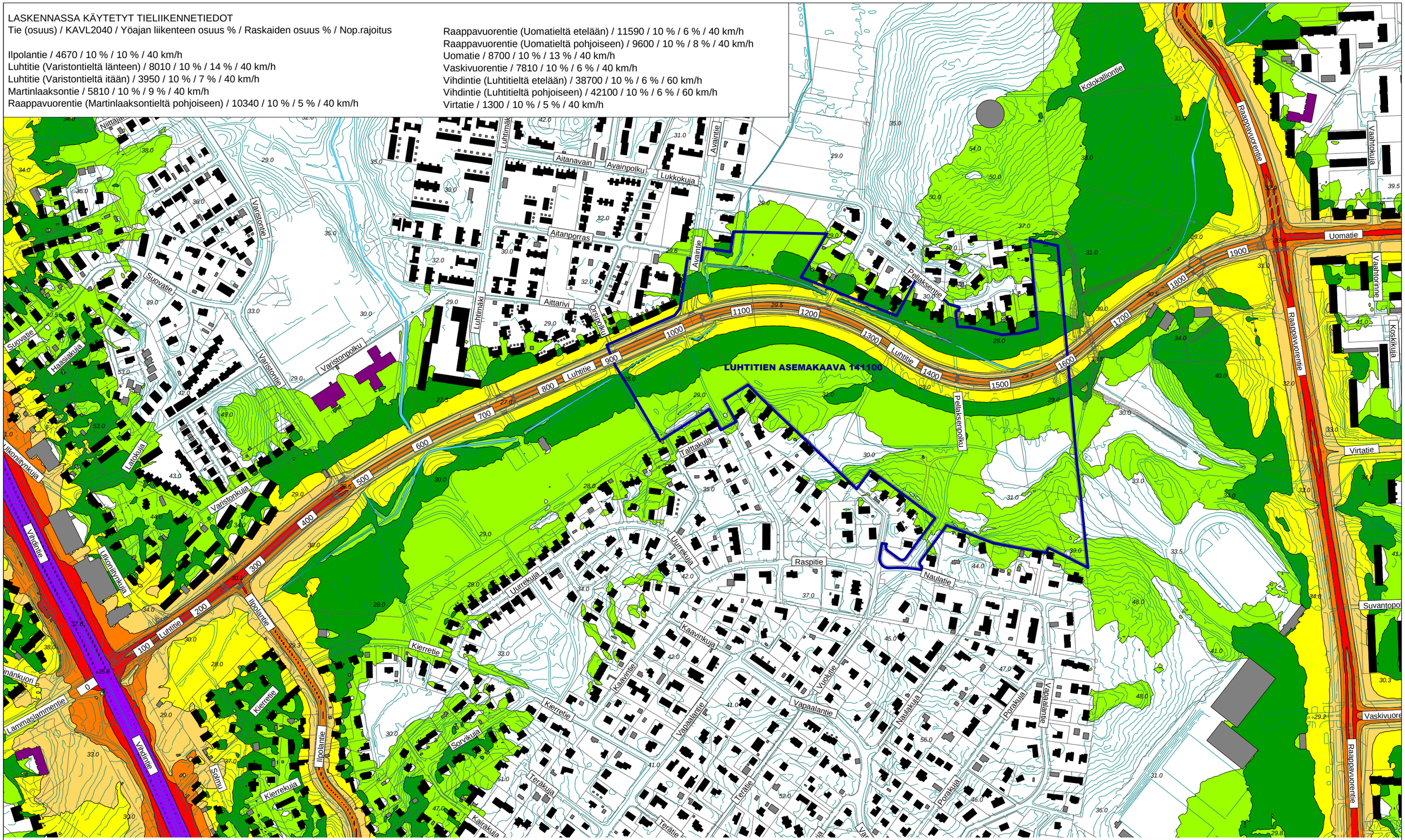
Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 2.1B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa. Luhtitien linjaus VEA, nykyiset rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	1.8.2019 PROMETHOR	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:5000 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 2.2A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa. Luhtitien linjaus VEC, nykyiset rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.	1.8.2019 PROMETHOR	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:5000 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

Liite 2.2B

N W E S

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, nykyiset rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

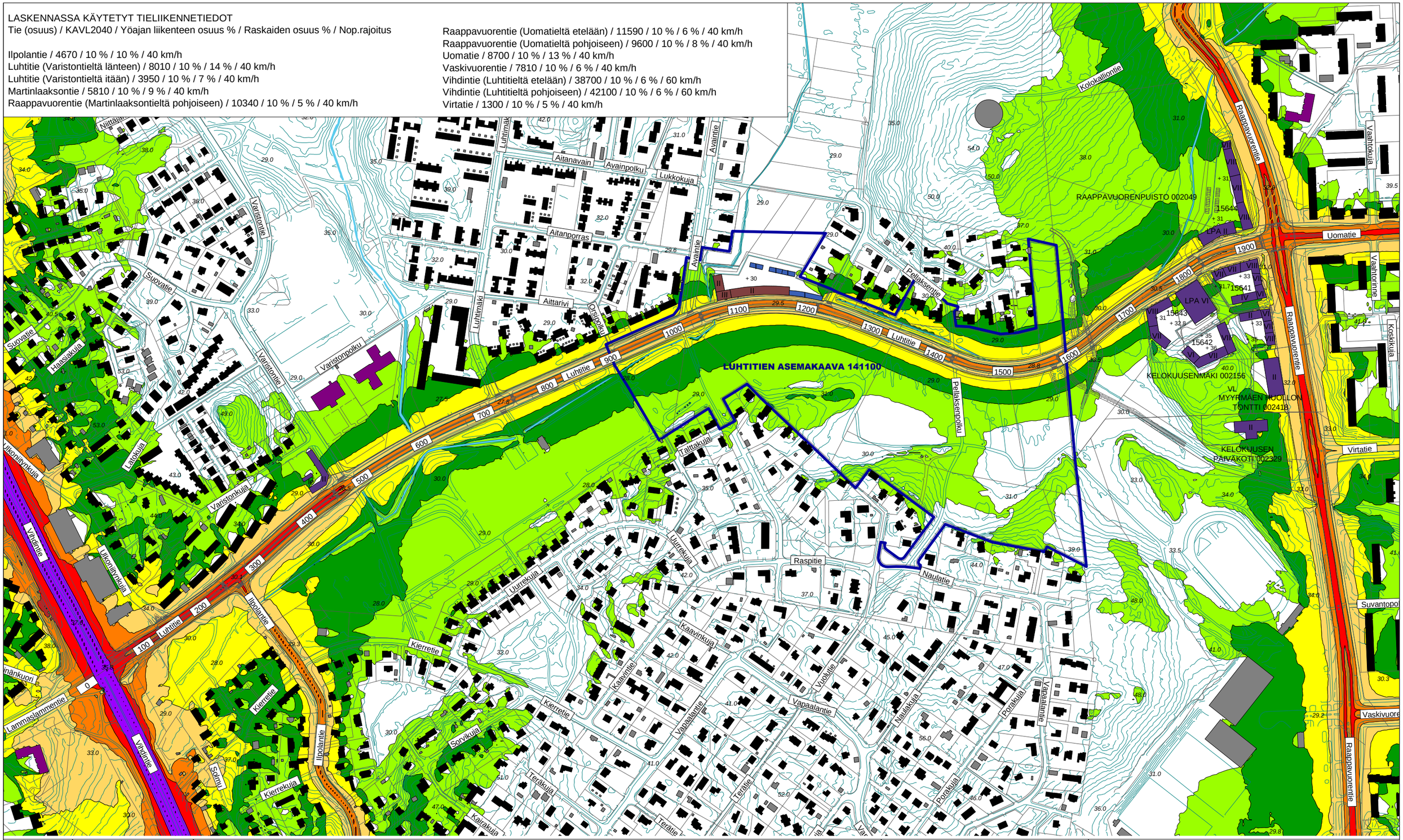
Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

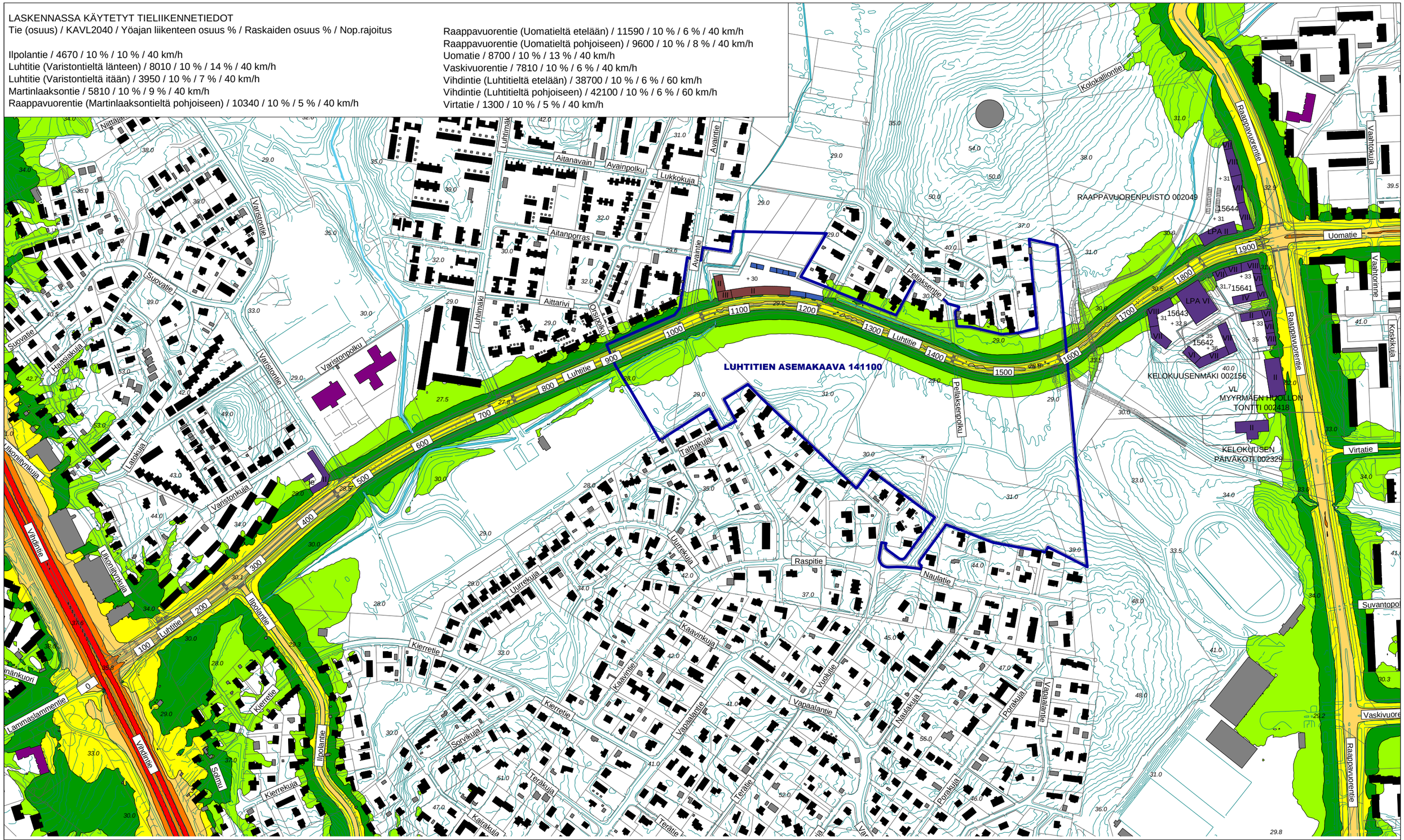
Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 3.1A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa. Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. PROMETHOR	1.8.2019	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:5000 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu pysäköintirakennus = Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 3.1B

N
W E
S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

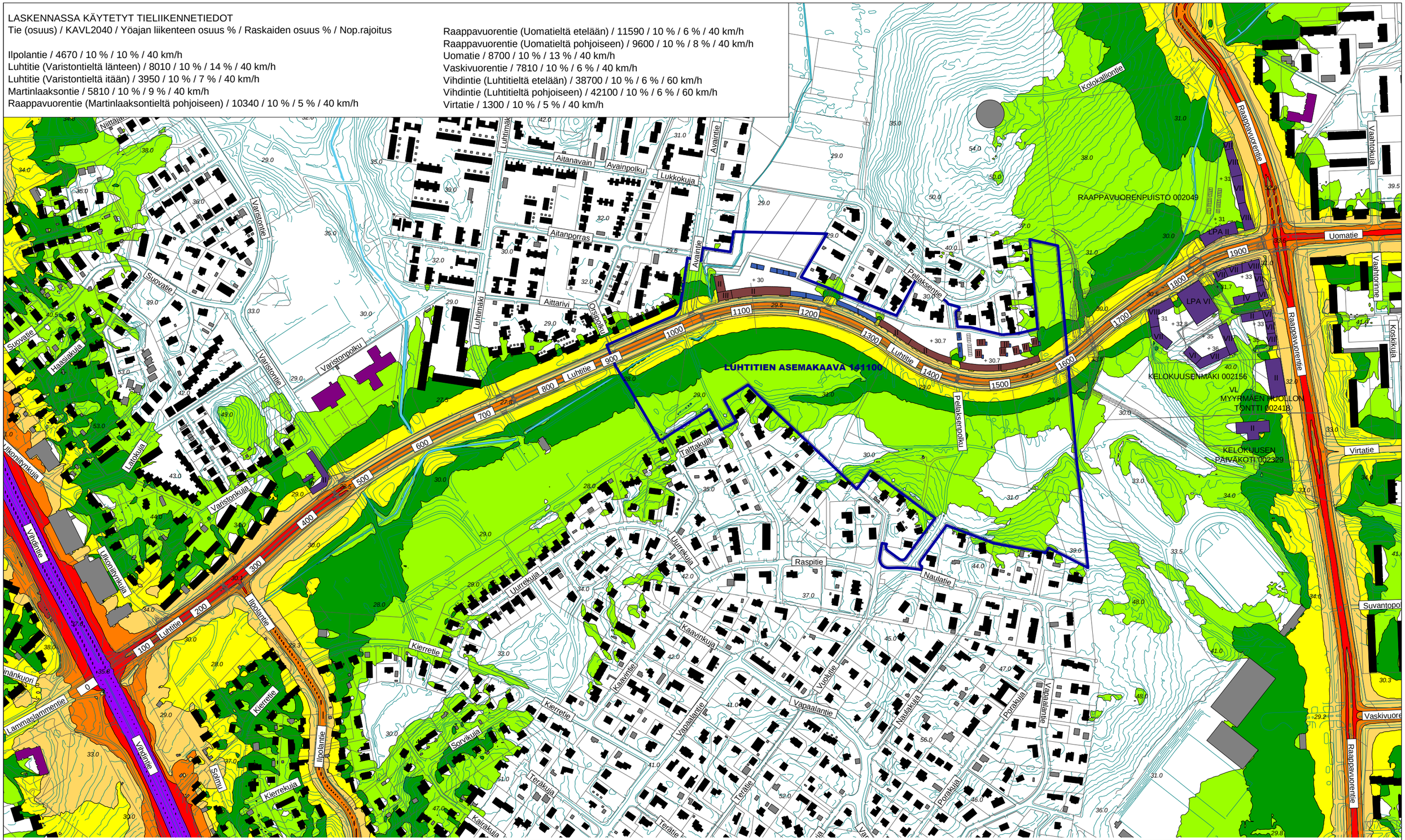
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 3.2A

N W E S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

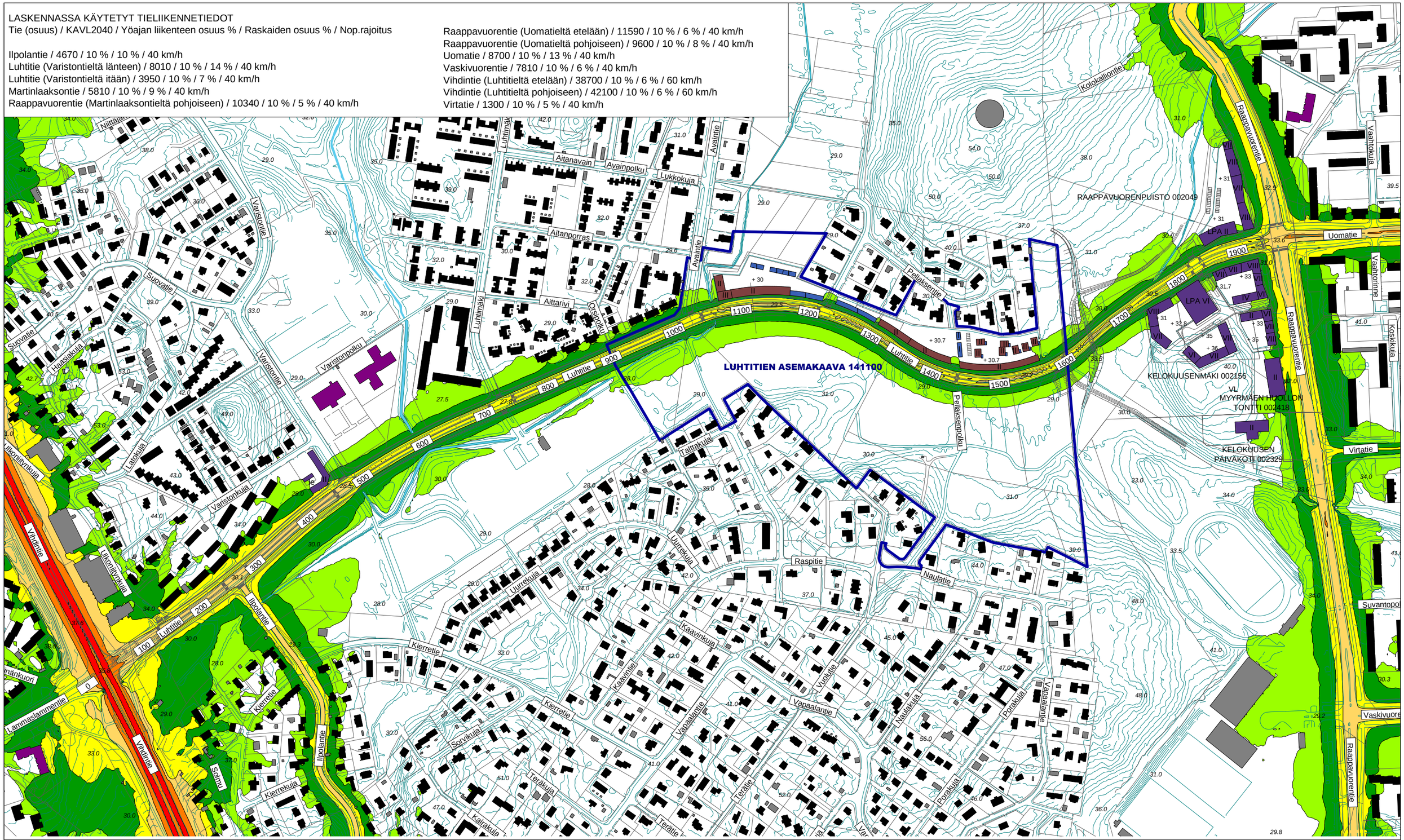
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 3.2B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa	1.8.2019	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:5000 (A3)

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,0 m maanpinnasta)

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,1 m maanpinnasta)

Melueste tsv+1,4 m
(2,0-2,6 m maanpinnasta)

Melueste tsv+3,0 m
(2,7-3,3 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 300 kohdalla

Melueste tsv+4,2 m
(3,1-4,4 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 200 kohdalla

Meluesteiden korkeudet on esitetty suunnitellun Luhtitien linjauksen tien tasausviivasta (tsv). Sulkeissa esitetty korkeus on esteen korkeus nykyisestä maanpinnantasosta.

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
KELOKUUSENMÄKI 002156
VL MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329

Liite 4.1A

N W E S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

Melueste tsv+3,0 m
(2,7-3,3 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 300 kohdalla

Melueste tsv+4,2 m
(3,1-4,4 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 200 kohdalla

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,0 m maanpinnasta)

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,1 m maanpinnasta)

Melueste tsv+1,4 m
(2,0-2,6 m maanpinnasta)

Meluesteiden korkeudet on esitetty suunnitellun Luhtitien linjauksen tien tasausviivasta (tsv). Sulkeissa esitetty korkeus on esteen korkeus nykyisestä maanpinnantasosta.

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
KELOKUUSENMÄKI 002156
VL
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329

Liite 4.1B

N W E S

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,1 m maanpinnasta)

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,0 m maanpinnasta)

Melueste tsv+3,0 m
(2,7-3,3 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 300 kohdalla

Melueste tsv+4,2 m
(3,1-4,4 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 200 kohdalla

Meluesteiden korkeudet on esitetty suunnitellun Luhtitien linjauksen tien tasausviivasta (tsv). Sulkeissa esitetty korkeus on esteen korkeus nykyisestä maanpinnantasosta.

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

RAAPPAVUORENPUISTO 002049

KELOKUUSENMÄKI 002156

VL MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418

KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329

Liite 4.2A

N W E S

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,1 m maanpinnasta)

Melueste tsv+2,0 m
(1,9-2,0 m maanpinnasta)

Melueste tsv+3,0 m
(2,7-3,3 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 300 kohdalla

Melueste tsv+4,2 m
(3,1-4,4 m maanpinnasta)
Esteessä 2 m leveä kulkuaukko
paalun 200 kohdalla

Meluesteiden korkeudet on esitetty suunnitellun Luhtitien linjauksen tien tasausviivasta (tsv). Sulkeissa esitetty korkeus on esteen korkeus nykyisestä maanpinnantasosta.

LUHTITIEN ASEMAKAAVA 141100

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
KELOKUUSENMÄKI 002156
VL
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329

Liite 4.2B

> 45 dB(A)	
> 50 dB(A)	
> 55 dB(A)	
> 60 dB(A)	
> 65 dB(A)	
> 70 dB(A)	
> 75 dB(A)	

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Meluntorjunta Luhtitien yleissuunnitelman alueella nykyisten asuinrakennusten suojaamiseksi.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

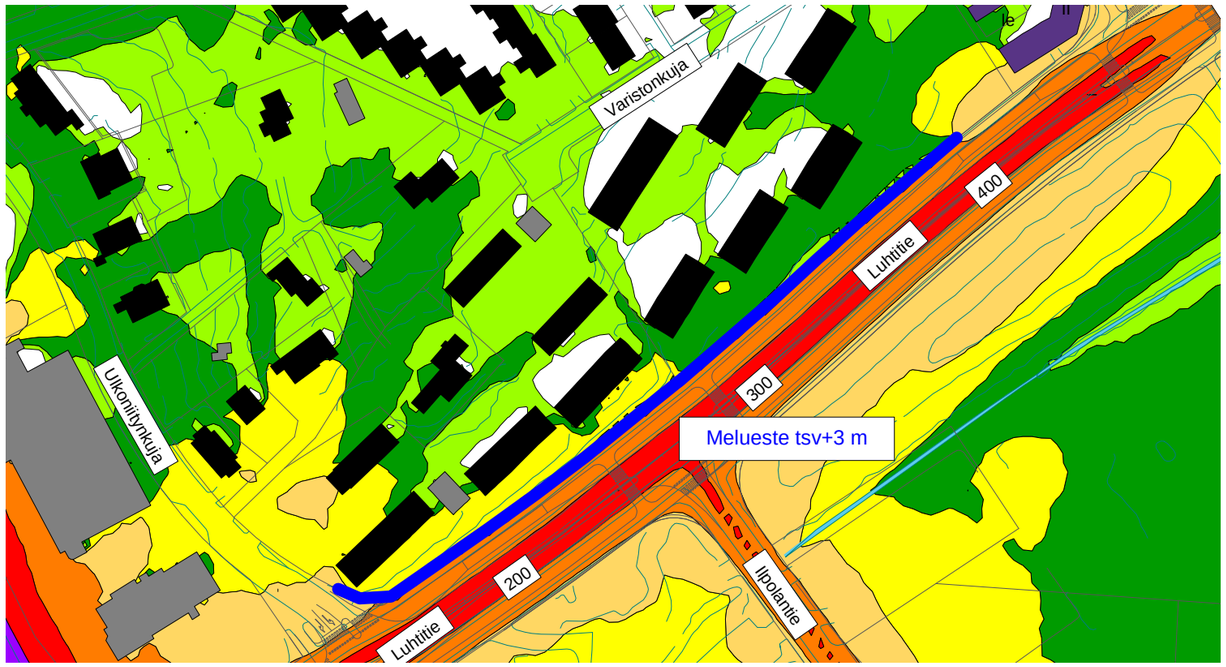
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:5000 (A3)

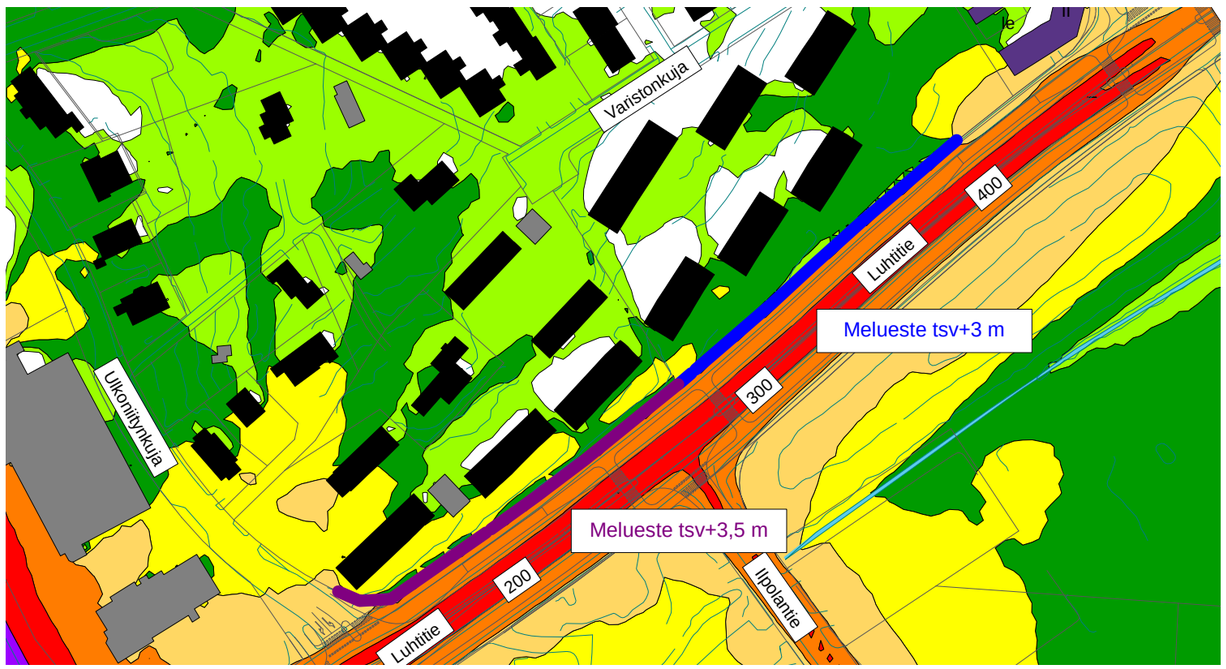
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Olemassa oleva koulu-, päiväkoti- tai vanhainkotirakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Asemakaavan mukainen rakennusmassa



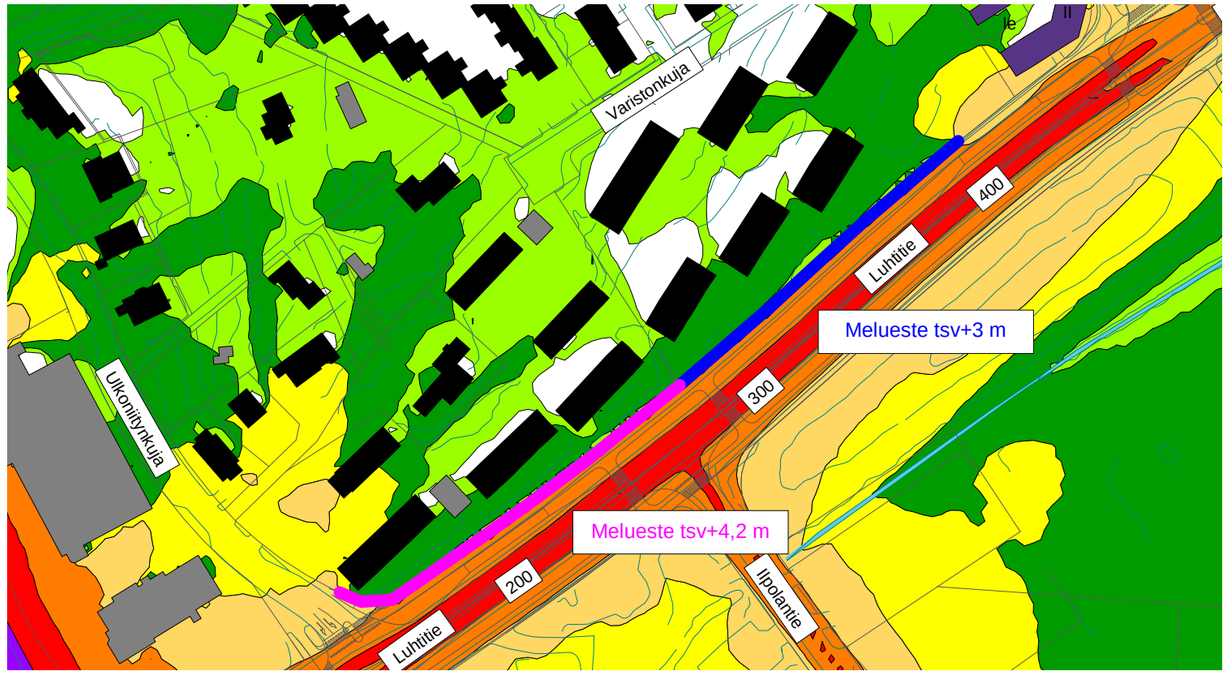
Meluesteen korkeus sama koko matkan, esteessä ei kulkuaukkoja tai ne on toteutettu ovina tai limitettyinä.



Melueste korkeampi Ulkoniitynkujan rakennusten kohdalla, esteessä 2 m leveät kulkuaukot.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Melueste korkeampi Ulkoniitynkujan rakennusten kohdalla, esteessä ei kulkuaukkoja tai ne on toteutettu ovina tai limitettyinä.

Meluesteiden korkeudet on esitetty suunnitellun Luhtitien linjauksen tien tasausviivasta (tsv).

Esteiden sijainnit sekä mahdollisten kulkuaukkojen sijainnit ovat samat kuin liitteissä 4.1 ja 4.2 esitettyjen esteiden.

Melukartoilla on esitetty tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Liite 4.3

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Meluntorjunnan suunnitteluvaiheen meluestevaihtoehtoja Ulkoniitynkujan ja Varistonkujan kohdan nykyisten asuinrakennusten oleskelualueiden suojaamiseksi.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:2000 (A3)

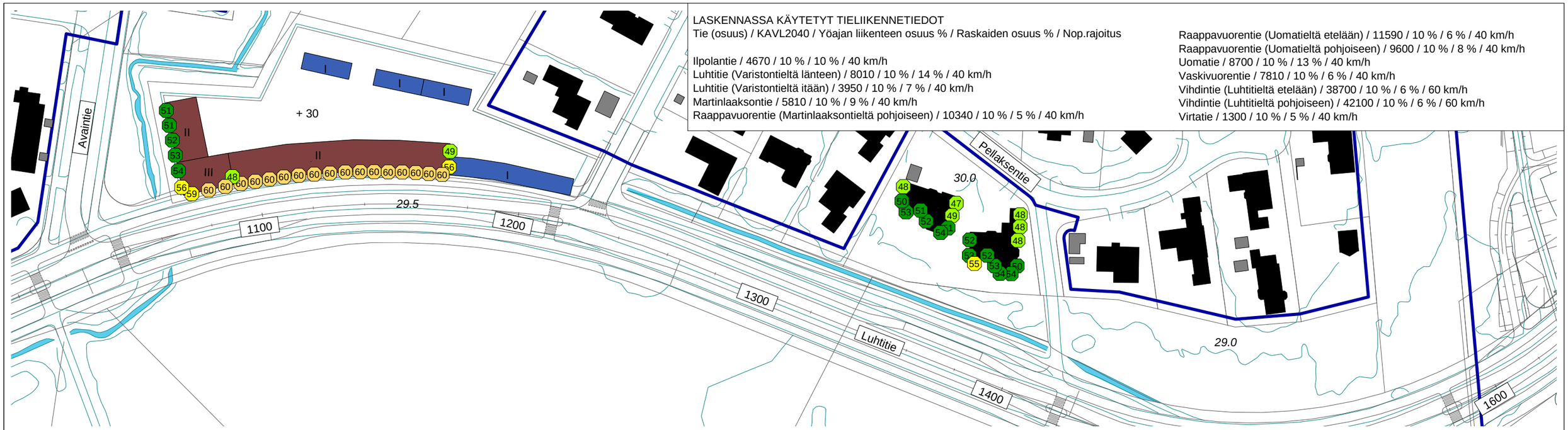
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Asemakaavan mukainen rakennusmassa

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso LAeq,7–22.

Rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin yöajan keskiäänitaso LAeq,22–7.

Liite 5.1

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEA, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

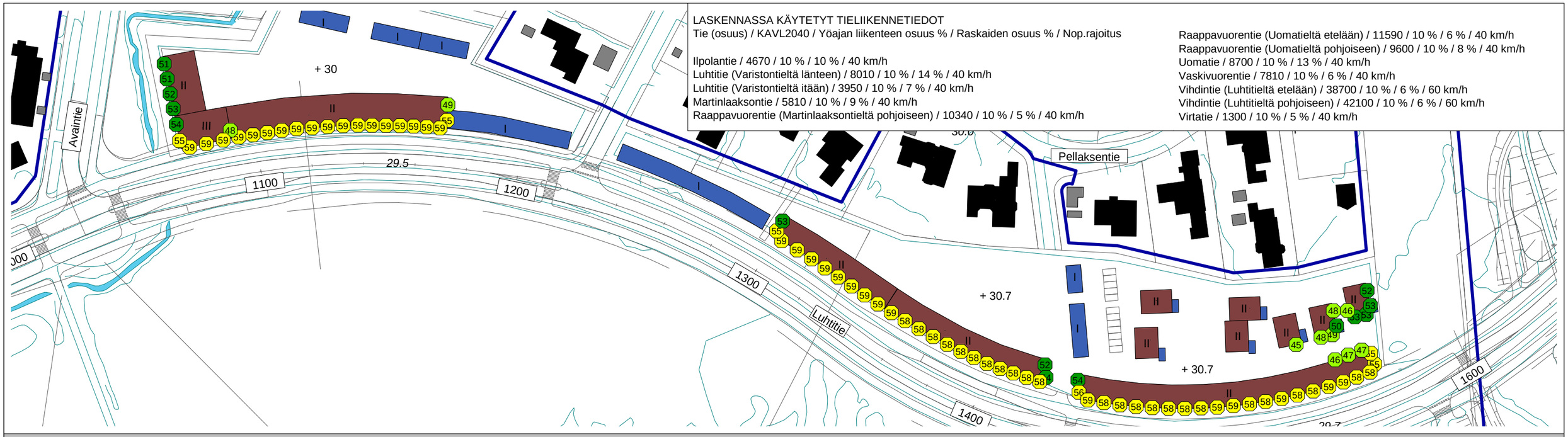
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Ilpolantie / 4670 / 10 % / 10 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä länteen) / 8010 / 10 % / 14 % / 40 km/h
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä etelään) / 38700 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Vihdintie (Luhtitieltä pohjoiseen) / 42100 / 10 % / 6 % / 60 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso LAeq,7–22.

Rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin yöajan keskiäänitaso LAeq,22–7.

Liite 5.2

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Luhtitien linjaus VEC, suunnitellut rakennukset ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

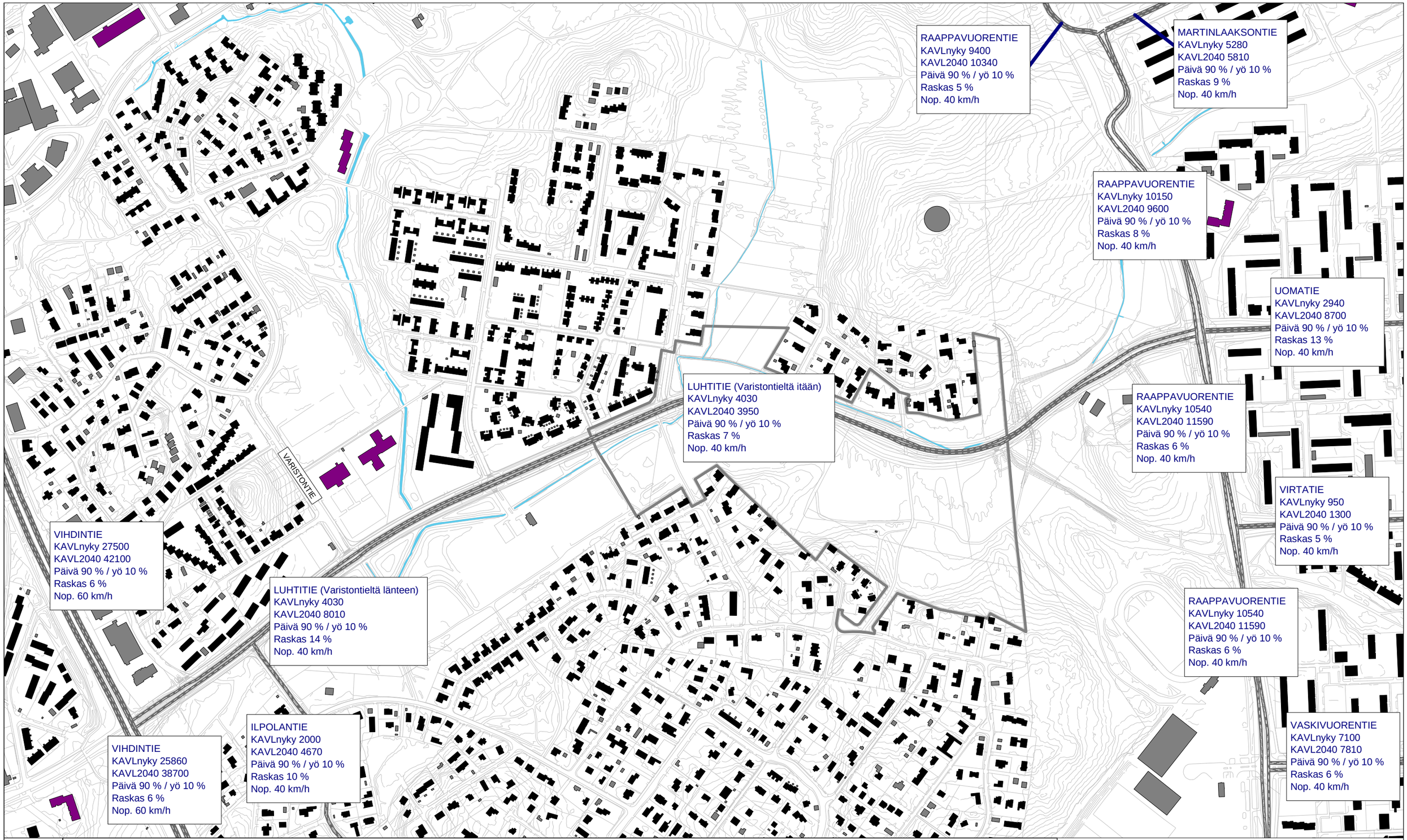
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus

Lähteet: MML maastotietokanta ja Vantaan kaupunkikartta kartta.vantaa.fi

= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus



Liite 6

Vantaa

1.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma ja Luhtitien asemakaava nro 141100, Vantaa.
Laskennoissa käytetyt liikennetiedot.

N W E S

Mittakaava 1:5500 (A3)

TIELIIKENNETIEDOT
Tien nimi
Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne = KAVLnyky tai KAVL2040 _
Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ %
Raskaan liikenteen osuus = Raskas %
Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

16 § **Asemakaavamuutos 002049, 15 Myyrmäki / Raappavuorenpuisto / TLA**

KA/3733/10.02.04.00/2008
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Raappavuorentien ja tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) risteykseen sekä Luhtitien jatkeen itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Tämä asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien jatkeen koko linjausta. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysaluelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä asemakaavaa päivitetään Pelleksenojan ja ulkoilureitin siirtojen osalta. Asuinrakentamista sallitaan 11 000 k-m^2 ja liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15644 sekä lähivirkistysaluetta ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto-, pysäköimis- ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Alue sijaitsee Raappavuorenpuiston kaakkoiskulmassa, kaupunginosan länsireunassa. Aluetta rajaavat Raappavuorenpuiston lähivirkistysalue sekä Raappavuorentien ja Luhtitiehen (nykyiseen Uomatiehen) katualueet.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy (Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnittelu).

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), tieliikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo), sekä jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asuinrakentaminen sijoittuu yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen Raappavuorenpuistoon Raappavuorentien ja tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) risteykseen yleiskaavan 2007 mukaisesti. Kortteliin sallitaan asuinrakentamista 11 000 k-m^2 ja liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivun tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisistä julkisivun osista.

Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat maantasoon johtorasitealueelle tai pysäköintilaitokseen Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaavan 2007 mukaisesti. Asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien koko linjausta eikä siten mahdollista uutta läpiajettavaa katuyhteyttä. Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueen asemakaavaa päivitetään uuden Pellaksenojan ja ulkoilureitin linjauksen osalta. Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä johtokuja. Asemakaavan muutosalueelta siirtyvät pois matonpesupaikka ja raskaiden ajoneuvojen pysäköinti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutoksen suunnittelualuetta koskien on järjestetty neljä osallistumista. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009. Kaavamuutosalueesta erotettiin 27.10.2011 Luhtitien eteläosa omaksi kaava-alueeksi nrolla 002156. Lisäksi osallistumisia on järjestetty 5.1.2018 sekä 19.3.2019. Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011, 9.2.2018 ja 27.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17, kolmannesta 13 kappaletta ja neljännestä 10 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty ja tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä. Ne on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessa luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostuivat metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle sekä uuden korttelin tiiviys ja rakennusten kerrosluku. Osassa mielipiteitä alueen toivottiin säilyvän virkistysalueena ja osassa kannatettiin täydennysrakentamista. Liikenteen lisääntyminen huolestutti. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Joukkoliikenteen runkolinja tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 11 000 k-m^2 asuinrakentamista joukkoliikenteen runkolinjan varrelle.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002049, 15 Myyrmäki/ Raappavuorenpuisto
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi (5) ja saatiin viisi (5) kappaletta. Lausunnon antoivat Pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä. Lausunnoissa kannatettiin Luhtitietä, pidettiin kaavamääräyksiä puutteellisina VL- ja luo- alueiden sekä melumääräysten osalta, Luhtitien itäosa tulisi käsitellä vain kaavamuutoksessa 002156, tulevat runkolinjat 300 ja 400 tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia tarkistuksia: kaavakartan merkintöjä, parvekkeita, vihertehokkuutta sekä pysäköintiä ja pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä sekä nimistöä on tarkistettu ja kiinteistösähköä koskeva määräys on poistettu. Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002049, 15 Myyrmäki / Raappavuorenpuisto

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Mäkelä esitti, että VL-alueen kaavamääräystä muutetaan seuraavasti (lisäys tummennettu): ”Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen**, ja sen nykyinen puusto tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.**”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen kannatti muutosesitystä. Jäsenet Vesa Pajula ja Piia Kurki kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat jäsen Mäkelän esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 5 ei-ääntä (Sipilä, Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:

”Koska palautusesitykseni tuli kannatuksen puutteessa hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Rakentaminen aivan olennaisen tärkeän virkistysalueen reunaan tulisi olla maltillisempaa ja matalampaa. Raappavuorentiestä ei tarvitse tehdä kerrostalojen reunustamaa katua. Metsän ja sen hiljaisuuden tulisi olla Myyrmäen länsireunan suunnittelun keskiössä, ei rakentamisen ja liikenteen lisäämisen.

Luhtitien jatke (asemakaavamuutos 141100) ja siihen liittyvä läpikulkuliikenteen mahdollistaminen muulle kuin julkiselle liikenteelle tulisi rajata pois, koska lisääntyvä melu ja rakentamisen aikainen häiriö on erittäin haitallista alueen luonnolle ja virkistyskäytölle. Myös eläinten kulkuyhteydet katkeavat etelä-pohjoissuunnassa.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002049 RAAPPAVUORENPUISTO

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002049 Raappavuorenpuisto. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 16 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

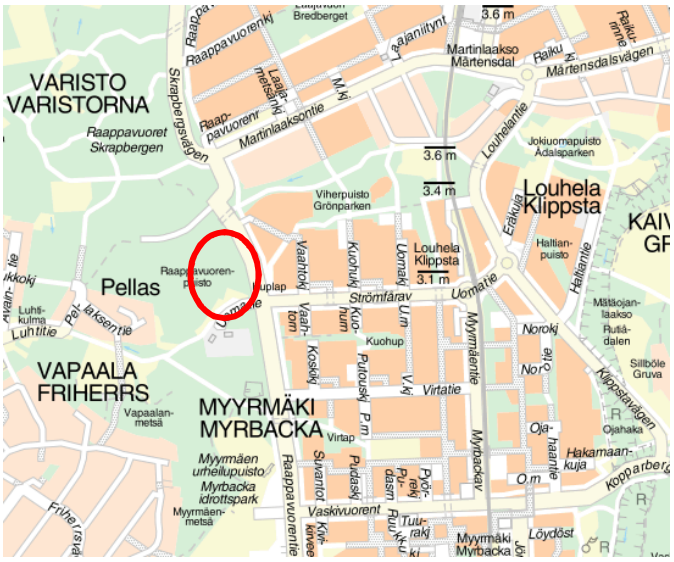
kortteli 15644 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. (kumoutuvan asemakaavan virkitys-, liikenne- ja katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki sekä katualuetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso).

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Raappavuorentien ja tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) risteykseen sekä Luhtitien jatkeen itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Tämä asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien jatkeen koko linjausta. Kolokallion (entiesen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysaluelle merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä asemakaavaa päivitetään Pelleksenojan ja ulkoilureitin siirtojen osalta. Asuinrakentamista sallitaan 11 000 k-m^2 ja liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Raappavuorenpuiston kaakkoiskulmassa, Myyrmäen kaupunginosan länsireunassa. Alue sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjojen varrelle ja Louhelan asemalle on noin 1 km matka. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Kolokallioon (entiseen Raappavuorenpuistoon) ja Pellaksenojaan. Idässä alue rajautuu Raappavuorentiehen ja etelässä Luhtitiehen (nykyiseen Uomatiehen). Luhtitien eteläpuolelle esitetään asuinrakentamista Kelokuusenmäen kaavamuutoksella 002156.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 13.8.2008.
- Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmiin 2009-2019.
- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin 13.10.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- 27.10.2011 kaavamuutoksesta 002049 erotettiin Luhtitien (nyt. Uomatien) eteläpuolinen alue asemakaavamuutokseksi 002156. Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 5.1.2018 ja mielipiteet pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 19.3.2019 ja mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 19.8.2019
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin viisi (5) ja muistutuksia ei tullut yhtään.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä....4
2. Lähtökohdat....5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista....5
2.2 Suunnittelutilanne....10
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....21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....22
4. Asemakaavan kuvaus....24
4.1 Kaavan rakenne....24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen....25
4.3 Aluevaraukset....25
4.4 Kaavan vaikutukset....27
4.5 Ympäristön häiriötekijät....32
4.6 Nimistö....32
5. Asemakaavan toteutus....32
6. Kaavatyöhön osallistuneet....33
7. Asemakaavan seurantalomake....34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset....36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 29.8.2019

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen kaavarunko, KH 29.4.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019
- Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll, 15.3.2019
- Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019
- Pellaksenojan siirron yleissuunnitelm, Sitowise 30.3.2018.
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin (AK) rakentaminen Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) reunaan Raappavuorentien ja tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) risteykseen yleiskaavan 2007 mukaisesti. Kortteliin sallitaan asuinrakentamista 11 000 k-m^2 ja liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivun tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista.

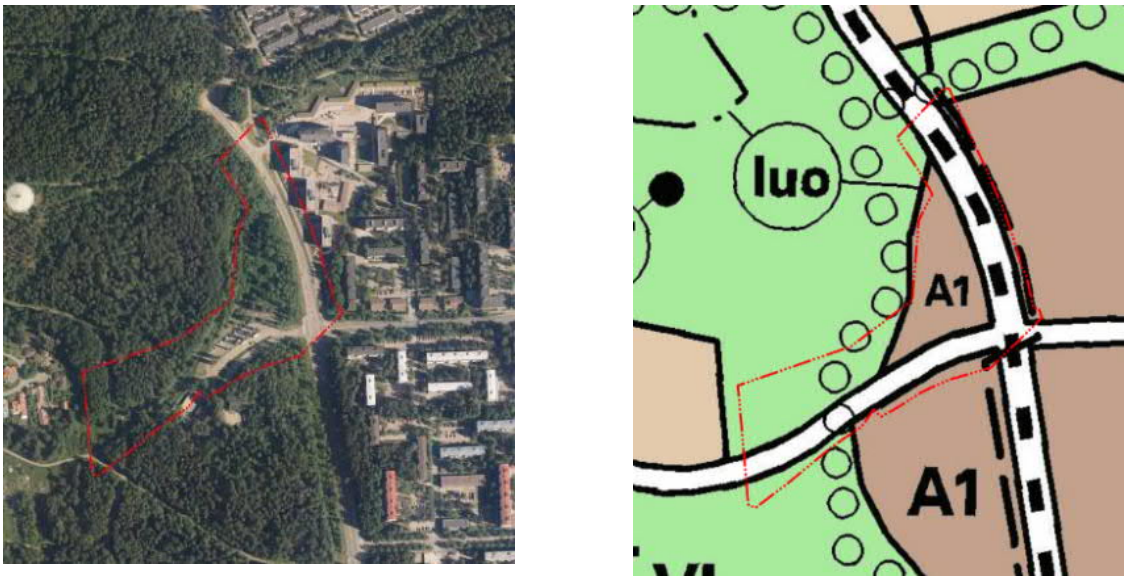
Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat maantasoon johtorasitealueelle tai pysäköintilaitokseen Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien jatkeen koko linjausta. Raappavuorenpuiston nimi muuttuu Kolokallioksi ja lähivirkistysalue merkitään luo-alueeksi. Kolokallion lähivirkistysalueen asemakaavaa päivitetään uuden Pelleksenojan ja ulkoilureitin linjauksen osalta. Matonpesupaikka ja raskaiden ajoneuvojen pysäköinti siirtyvät pois asemakaavan muutosalueelta.

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on tehokasta asuntoaluetta (A1), johon esitetään asuinrakentamista, tieliikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo), sekä jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet.

Asemakaavan muutoksella kaupunginosan raja siirtyy.

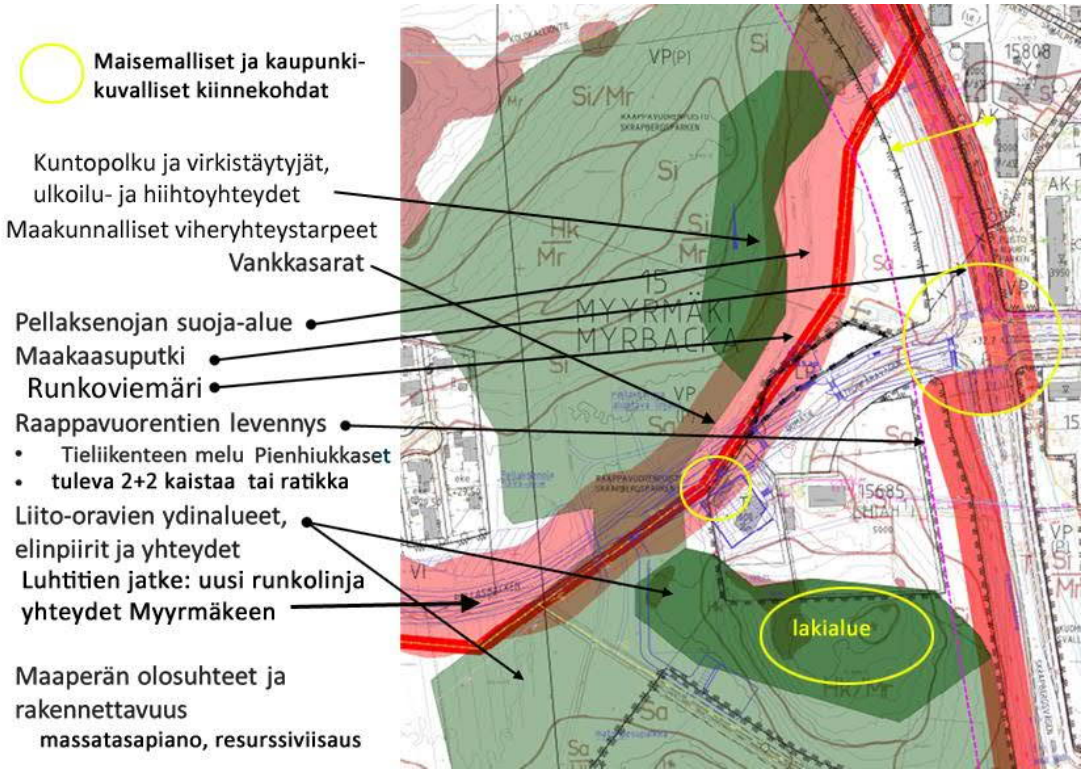
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu puistoksi ja pysäköimisalueeksi (P).



Raappavuorenpuiston kaavamuutos 002049 yhdistettynä ilmakuvaan ja yleiskaavaan 2007, Vantaan kaupunki.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kuvaan on koottu suunnittelun lähtökohtia ja yhteensovitettavia asioita.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää.

Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan A1- ja VL-alueilla. Yleiskaavan A1-alue on puustoltaan keskimäärin 50-60-vuotiasta lehtomaisen kankaan lehtipuuvaltaista metsää. Sen länsipuolelle sijoittuva suunnittelualueen osa on voimassa olevan yleiskaavan VL-aluetta ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokasta aluetta, eli luo-aluetta. Rehevää lehtoa olevan alueen valtapuuston kuuset ja koivut ovat noin 90-vuotiaita. Alueella on runsaasti lahopuuta.

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu vuoden 2016 liito-oravaselvityksen mukaan liito-oravan ydinalueeseen ja liito-oravan elinympäristöön.

Metsäalueen eteläpuolella virtaa Pellaksenoja-niminen puro. Puron varrella kasvaa Vantaalla ja Uudellamaalla harvinaista vankkasaraa, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji. Vankkasaralle on tehty siirtosuunnitelma, ja jos Pellaksenojan uomaa siirretään, vankkasarakasvustot siirretään uusille kasvupaikoille uuden uoman varteen.

Maakuntakaavan seudullinen viheryhteystarve on alueen pohjois- ja länsipuolella. Yleiskaavaluonnoksessa 2020, suunnittelualueen länsipuolella, on Pellaksenojan suuntainen seudullinen ulkoilureitti.

Kuva nykyisen Uomatien varrelta tulevalle korttelille. Anne Olkkola, Vantaan kaupunki.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin rakentamatonta metsämaata eli vettä läpäisevää pintaa. Kaava-alueella nykyisin sijaitsevan matonpesupaikan osalta alue on puoliläpäisevää hiekkakenttää ja katu-/pysäköintialueen osalta läpäisemätöntä asfalttipintaa.

Kaavamuutosalue rajautuu sen länsipuolella sijaitsevaan viheralueeseen Kolokallio (ent. Raappavuorenpuisto) ja sijaitsee rinteessä. Raappavuorenpuistossa ulkoilureitin läheisyydessä kulkee Pellaksenoja, joka on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi, ja jonka linjausta muutetaan Luhtitien rakentamisen yhteydessä. Kaava-alueen poikki kulkee nykytilanteessa hulevesiviemäri (315 M 2008), joka jatkuu avo-ojana ja purkaa Pellaksenojaan.

Nykyisin kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja osa vesistä ohjautuu Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka

sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pikkujärven luon-nonsuojelualueella on kasvistollisia ja eläimistöllisiä arvoja, ja Pikkujärvi muodostaa yhdessä Pitkäjärven kanssa Vantaan parhaan lintukosteikon. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan savea. Pehmeä savikerros ulottuu noin 4-5 metrin syvyydelle maanpinnasta. Siipikairauksin mitattu redusoimaton saven leikkauslujuus on heikoimmillaan 10-15kPa. Kairaukset ovat ulottuneet noin 4-9 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavettä ei ole alueella havainnoitu. Lähialueilla pohjavedenpinnan painetaso on ollut lähellä maanpintaa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja siltti-alueella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Alueen korkeimmilla kohdilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kovan pohjamaan tai louhitun kallion varaan. Maanvaraisesti rakennetun Raappavuorentien ja Uomatien vakavuus on huomioitava suunniteltaessa rakentamista kadun lähelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita.[1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee matonpesupaikka, joka tullaan siirtämään tulevan Luhtitien eteläpuolelle palstaviljelyalueen viereen. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

1,2 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle suunnitellaan myös uusia asuinkortteleita sekä päiväkotia. Luhtitien jatkaminen Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskustaan.

Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Raappavuorenpuiston kaakkoispuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle A1 ja lähivirkistysalueelle (VL).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

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

Raappavuorentien katumiljöö on hyvin puustoinen, sillä urheilupuistoa ja Loiskekujan uutta kerrostalokorttelia (oikealla) lukuun ottamatta, se rajautuu lähivirkistysalueisiin. Myöskään risteykset

eivät juurikaan erotu toisistaan, mikä on puute orientoitavuuden näkökulmasta.

Virkistys

Raappavuorenpuiston viheralueet ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä. Kaavamuutos mahdollistaa Luhtitien yleissuunnitelman mukaisen hiihtosillan Luhtitien yli. Maakuntakaavan viheryhteys suunnittelualueen pohjoispuolella.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Raappavuorentien ja Luhtitien (nyk. Uomatien) risteyksen luoteisosaan. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkiliikennemäärä vuonna 2018 oli Luhtitien eteläpuolella 10 540 ajon/arkivrk ja pohjoispuolella 10 150 ajon/arkivrk. Nykyinen Uomatie on lyhyt, päättyvä tonttikatu katu.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja kevyenliikenteen väylä. Nykyisen Uomatien eteläpuolella kulkee kevyenliikenteen väylä, joka johtaa olemassa olevan Luhtitien itäpäähän. Myyrmäenmetsässä ja Raappavuorenpuistossa kulkee monia ulkoilureittejä.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi yhdeksän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen.

Kaava-alueelta Louhelan juna-asemalle on noin kilometri.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella Uomatiellä (runkovesijohto 400 V 1970 1969 sekä 300 V 1969).

Lisäksi kaava-alueella ja Raappavuorentiellä kulkee nykyistä matonpesupaikkaa palveleva vesijohto VJ 63 1984.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Uomatiellä (JV 300 B 1969) ja Raappavuorenpuistossa (JV 1000 B 2004). Nykyisin JV 300 B kulkee Uomatieltä Raappavuorenpuiston poikki ja liittyy runkoviemäriin JV 1000 B.

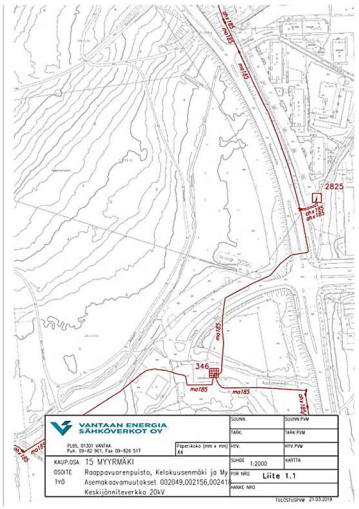
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

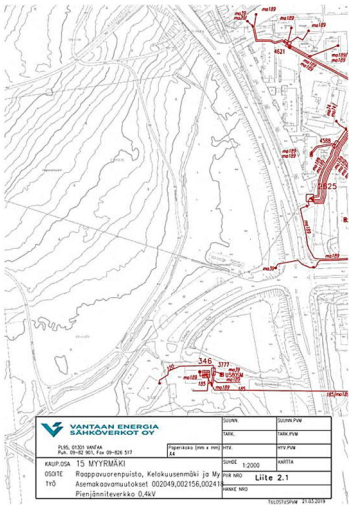
Kaava-alueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Uomatiellä (HV 400 B 1969 ja HV 315 M 2008). Hulevesiviemäri 315 M jatkuu kaava-alueen poikki kulkevana avo-ojana, joka purkaa Viherpuistossa sijaitsevaan Pellaksenojaan.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko sijoittuu Raappavuorentien itäpuolelle suunnittelualueen kohdalla.

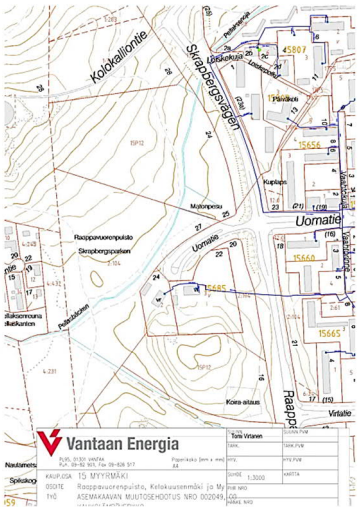
Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Raappavuorentien ja Uomatien (tulevan Luhtitien) varressa. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Luhtitien kautta.



Keskijänniteverkon kartta



Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä -liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista. Koska lentomelun ennakoidaan kasvavan, lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta edellytetään ΔL 30 dB ääneneristävyyttä.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

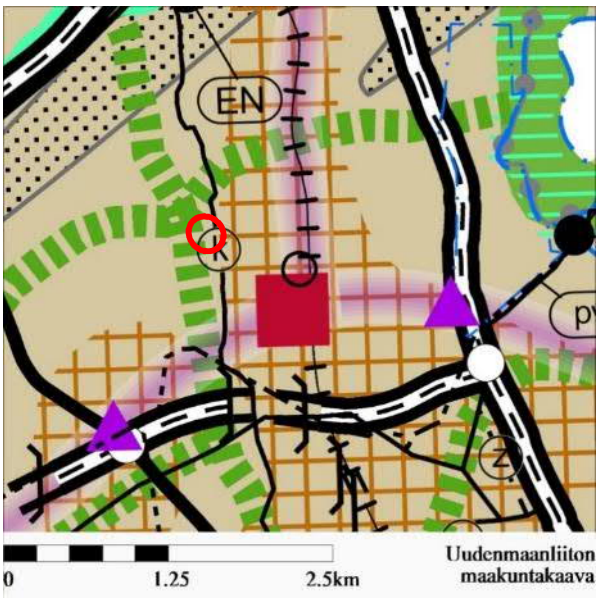
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen erityisesti, sillä kaavamuutoksella:

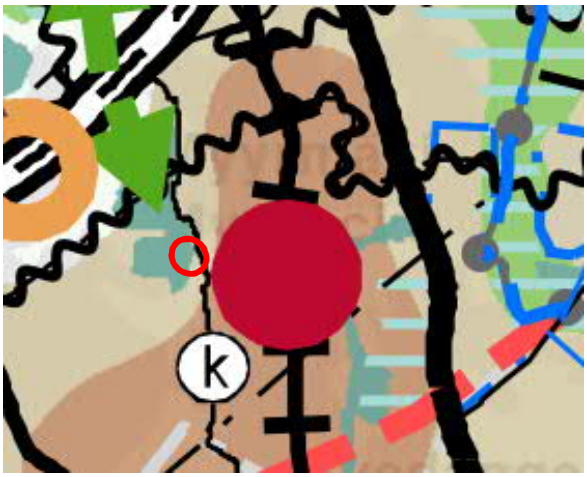
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa (Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkityn alueen länsireunassa. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus

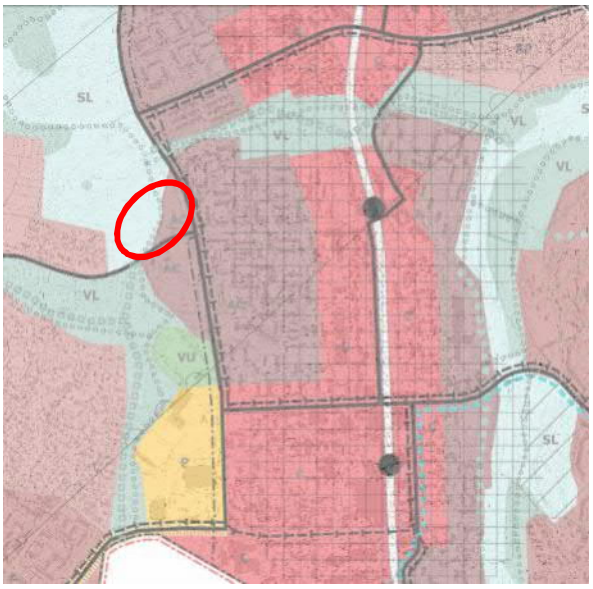


Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (lausunnoilla 21.3.–24.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja keskustatoimintojen (keskus) alueiden reunassa. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava

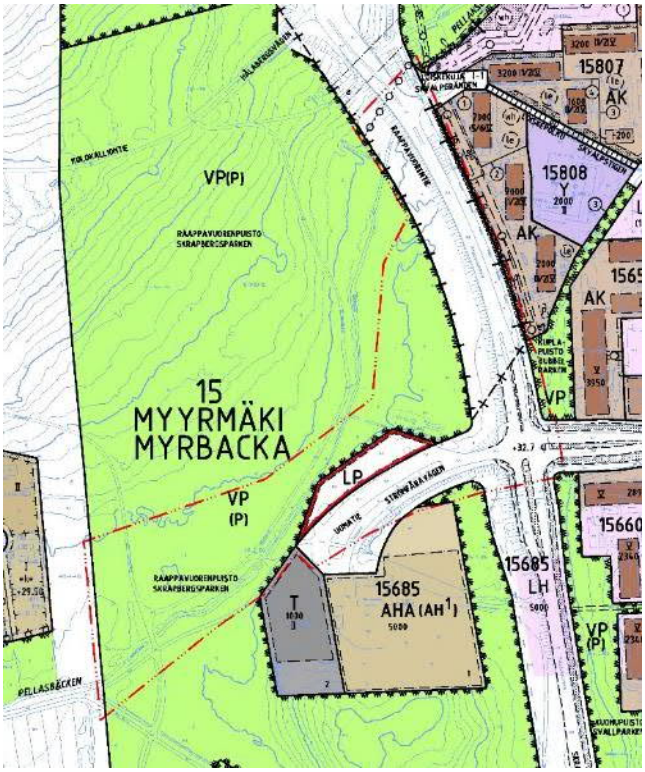
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), sekä lähivirkistysaluetta (VL), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, ja jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle (asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Yleiskaavaluonnos 2020



Yleiskaavaluonnoksessa 2020 (nähtävillä 18.2.-29.3.2019) alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC) ja luonnonsuojelualuetta (SL), jolle on merkitty ulkoilureitti. Asuntovaltainen keskusta-alue (AC) varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen ja asuinkortteleihin soveltuville palveluille, työpaikoille ja muille toiminnoille. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettava luonnonsuojelualueen rajaus tarkentuu erillisellä suojelupäätöksellä. Yleiskaavassa on osoitettu myös Luhtitien katuyhteys Uomatielle tärkeänä paikallista liikennettä palvelevana väylänä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus (Asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet. Suunnittelualue sijoittuu Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaava



VP(P)	Puistoalue
LP	Pysäköimisalue
	Maanalaiselle johdolle varattu alueen osa sekä katualuetta

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat:

Myyrmäki 1, 150100 (SM 21.5.1970),
Myyrmäki 2, 150300 (SM 19.6.1973),
Vihertie, 170300 (SM 28.4.1975),
Myyrmäki 2 ja Myyrmäki 1, 000125 (SM 31.7.1979),
Myyrmäki, 000995 (YM 13.11.1991)

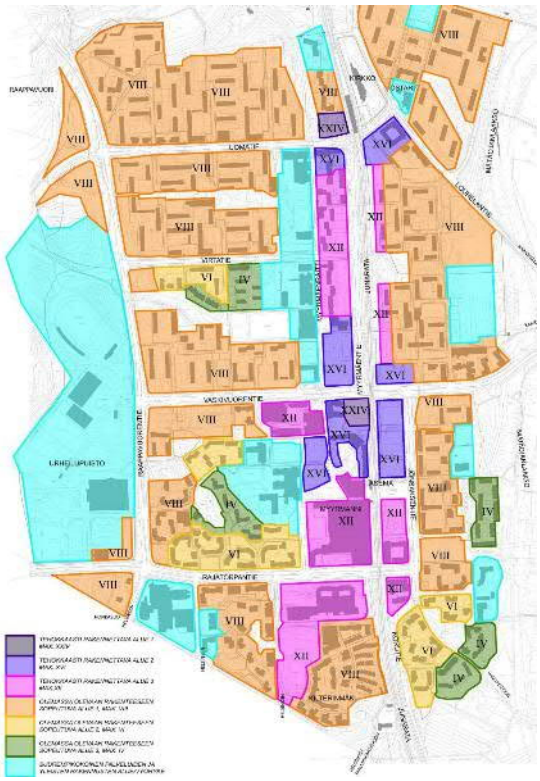
SM: Sisäasiainministeriö

YM: Ympäristöministeriö

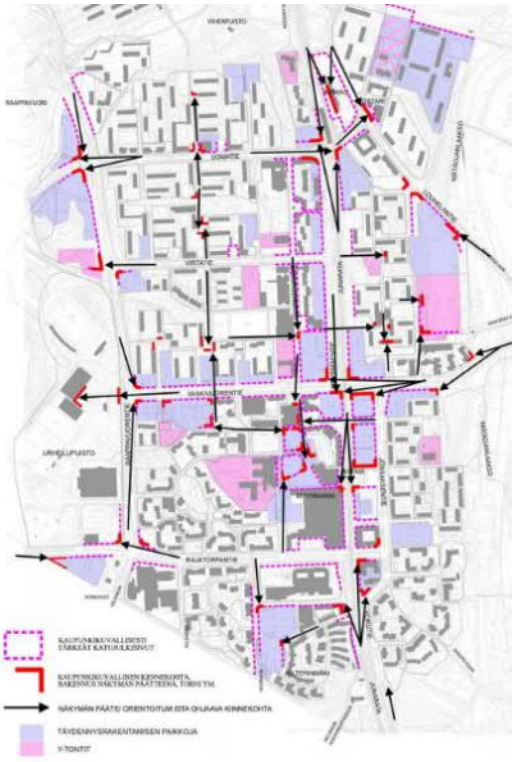
Ote ajantasa-asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko



Maksimikerrosluvut



Kaupunkikuvalliset periaatteet

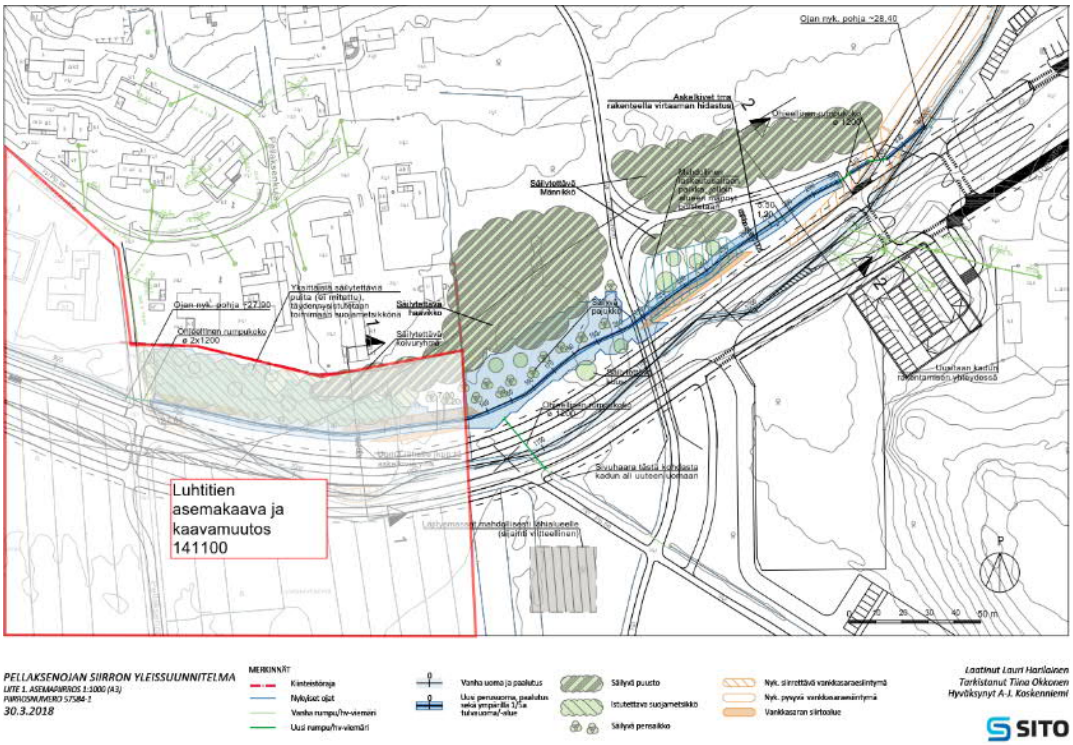
KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavamuutos 002049 noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaavarungossa on esitetty mm. kaupunkikuvalliset periaatteet sekä maksimikerrosluvut alueittain.

Raappavuorentien yleissuunnitelma

Raappavuorentien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 15.3.2019 on selvitetty Raappavuorentien, Luhtitien jatkeen itäpään (nyk. Uomatien) sekä niihin liittyvien kaavamuutosalueiden katualueiden tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden. Lisäksi työssä selvitettiin katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Yleissuunnitelmaa tarkistettiin 30.8.2019 uuden tonttiliittymän ja Kelokuusenrinteen osalta.

Pellaksenojan siirtosuunnitelma

Kaavatyössä on huomioitu Pellaksenojan siirron yleissuunnitelmaa. Luhtitien jatkeen yleissuunnitelmassa ja hiihtosillan suunnitelmien tarkennettua myös Pellaksenojan siirron yleissuunnitelmaan tullaan tekemään tarkennuksia.



Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sito, 30.3.2019.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 13.8.2008.
- Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmiin 2009-2019.
- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin 13.10.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- 27.10.2011 kaavamuutoksesta 002049 erotettiin Luhtitien (nyt. Uomatien) eteläpuolinen alue asemakaavamuutokseksi 002156. Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 5.1.2018 ja mielipiteet pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 19.3.2019 ja mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 11.9.-10.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin viisi (5) ja muistutuksia ei tullut yhtään.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

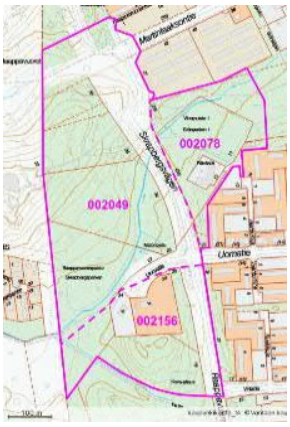
- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa tai asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutosta koskien on suoritettu neljä osallistumista.

1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaksitoista (12 kpl). Kaavakävely järjestettiin 13.10.2009.
2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 ja 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.
3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin 23.1.2018. Kelokuusen päiväkodin kaavamuutos 002329 on ollut nähtävillä 30.1.-28.2.2019.
4. osallistuminen: Raappavuorenpuisto nro 002049, Kelokuusenmäki nro 002156 ja Myyrmäen Huollon Tontti nro 002418 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 18.4.2019 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin yhdeksän (10) kappaletta. Asukastilaisuudessa järjestettiin Kilterin koululla 27.3.2019.

Nähtävilläolo
18.9.– 26.10.2009.



Nähtävilläolo
27.10.– 7.12.2011.

Nähtävilläolo
5.1. – 9.2.2018.

Nähtävilläolo
19.3.-18.4.2019.

Tässä selostuksessa on kuvattu Raappavuorenpuiston kaavamuutosta 002049 koskevat mielipiteiden tiivistelmät kolmannesta ja neljännestä osallistumisesta. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

3. Osallistuminen: 5.1.- 9.2.2018
Asemakaavan muutokset Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle nro 002049 ja 002156 sekä Raappavuorentien päiväkoti 002329

Mielipiteen antaja	Mielipide
NRO 1/2018 HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä	Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. HSL suunnittelee Länsi-Vantaan linja-autoliikenteen uusia runkolinjoja ja liityntälinjastoa. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.
NRO 2/2018 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.
NRO 3/2018 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 4/2018 Caruna Oy	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 5/2018 Gasum	Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.
NRO 6/2018 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, ls-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton

	maakunnallisetsi arvokkaan luontoalueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.
NRO 7/2018 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 8/2018 Asukas, Eräkuja	Suunnittelualueet tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Parkkialuetta voisi siistiä, mutta tilalle ei ainakaan taloja. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Uusi Loiskekujan alue on liian tiiviisti rakennettu; slummimainen tunnelma. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa.
NRO 9/2018 As Oy Vaahtorinteen hallitus	Ehdotetut 8-kerroksiset talot ovat liian korkeita ja muutoinkin ympäristö muuttuu merkittävästi. Talojen väliin tulee jättää tilaa, eikä tehdä yhtenäistä julkisivumuuria. Talojen tulee olla 1-3 -kerroksisia, missä olisi myös suurempia asuntoja perheille. Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilipuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäkeen lisää pien- ja rivitaloja. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.
NRO 10/2018 As Oy Vantaan Kvatsi	Lisärakentaminen Uomatien päähän lisää läpiajoliikennettä Uomatiellä ja Louhelantiellä, joiden liikennemäärät ovat ennestään häiritsevän suuria. Kaduilla liikaa läpiajoa. Pääkatujen nopeusrajoitusten laskeminen on lisännyt Louhelantien käyttöä. Liikennehaittojen kasvu tulee selvittää ja varautua haittojen poistamiseen Uomatiellä ja Louhelantiellä, joille lisääntyvä liikenne suuntautuu. Kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä, harkittava läpiajokieltoa ja alennettuja nopeusrajoituksia.
NRO 11/2018 Asukas, Vaahtorinne	Esitetty rakentaminen on liian tiheää ja korkeaa, korkeintaan 5-6 krs. Ei yhtenäistä muuria kiinni kadunvarteen, eikä pitkiä yhtenäisiä julkisivuja. Väljyyttä ja vaihtelua talojen kokoon ja ulkonäköön. Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Tasapaino omistus- ja vuokra-asuntojen välillä, myös isompia asuntoja lapsiperheille. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Uusi matonpesupaikka lähistölle. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle. 002049 ja 002156 alueiden pohjatyöt kalliita. Vastustan tiheää asuntokantaa.
NRO 12/2018 Asukas, Kuohurinne	Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta. Kuohurinteeltä kuudennesta kerroksesta nähtävä jatkossakin auringonnousu ja -lasku. Reitti Rystypolulta Varistonniityiltä Raappavuorten yli Martinlaaksontielle ja Myyrmäen vesitornin alue säilytettävä luonnontilassa.
NRO 13/2018 Asukas, Koskikuja	Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä. Uomatien ja Raappavuorentien liittymästä tulee ruuhkaisa risteys, siihen kiertoliittymä. 002156 alueelle jätettävä nykyistä puustoa Raappavuorentien reunaan. 002156 rakennettavien talojen korkeus pidettävä matalana. 002049 matonpesupaikkaa ei tulisi siirtää kauas. Raskaan liikenteen kuljettajat tarvitsevat päiväaikaan henkilöautoilleen pysäköintipaikan.

4. Osallistuminen: 19.3.- 18.4.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle) nro 002049, Kelokuusenmäki nro 002156 sekä Myyrmäen Huollon tontti nro 002418

Mielipiteen antaja	Mielipide

NRO 1/2019 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 2/2019 Asukas, Vaahtorinne	Ulkoilualueita ei tule nakertaa uusilla asuinalueilla vaan aluetta tulisi kehittää puisto-, ulkoilu-, ja luonnonsuojelualueena, esimerkiksi kehittämällä nykyisiä ja uusi ulkoilureittejä ja rakentamalla lähiliikuntapaikkoja.
NRO 3/2019 Asukas, Uomatie	Koko hanke on Myyrmäen yleisilmettä haitallisesti muuttava ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia vähentävä erityisesti siihen sisältyvän aivan liian laajan asuinrakentamisen vuoksi. Hanke saattaa olla luontoarvojen vastainen.
NRO 4/2019 Asukas, Pellaksentie	Alueiden kaupungistuminen tuhoaa luonnon peruuttamattomasti ja pienentää entisestään ulkoilumahdollisuudet Myyrmäen alueella. Tästä syystä vastustamme alueen kaavoittamista asuinalueeksi.
NRO 5/2019 Asukas, Koskikuja	Uomatien ja Raappavuorentien risteys tulee olemaan melkoinen pullonkaula, jossa tulisi olla kiertoliittymä tai vaihtoehtoisesti liikennevalot. Liikennevalot tulee asentaa myös Virtatien ja Raappavuorentien risteykseen. Raappavuorentien varren kerrostalot tulevat olemaan "äänipeili" nykyisille kerrostaloille. Tuleva kevyenliikenteen väylä tulisi rakentaa nykyisen kaasuputken päälle. Raappavuorentien varren talot tulee kauemmaksi tiestä, niiden selvää kerrosluvun (8 tai 9) pienentämistä kuin myös puiden istutusta ajotien ja talojen väliselle alueelle. 002156 alueelle jätettävä nykyistä puustoa Raappavuorentien reunaan.
NRO 6/2019 Asukas, Kuohurinne	Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta. Kuohurinteeltä kuudennesta kerroksesta nähtävä jatkossakin auringonnousu ja -lasku. Reitti Rystypolulta Varistonniityiltä Raappavuorten yli Martinlaaksontielle ja Myyrmäen vesitornin alue säilytettävä luonnontilassa.
NRO 7/2019 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Suunnittelussa tulee varautua kahteen muuntamoon. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8/2019 HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä	HSL on lausunut kaavoitusprosessin aikaisemmassa vaiheessa, tällä kertaa ei ole uutta lausuttavaa.
NRO 9/2019 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet ovatt Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Virtatiellä. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät pääviemärit DN 1000 ja 600 ja päävesijohto Raappavuorentiellä. Vesihuoltoverkosto tulee huomioida Luhtitien suunnittelussa. Johtokuja-alueen rajoitteet tulee huomioida kaavamääräyksissä. Vesihuollon kannalta kriittisiä päävesijohtoa ja -viemäreitä ei tulisi siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Kelokuusen päiväkodin (002329) kaavaan liittyen, yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan myös sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella.
NRO 10/2019 Asukkaat (2 kpl) Varistosta	Asumisen ja asukkaiden kannalta kyseessä on kokonaisuus, joka vaikuttaa merkittävästi alueen asumisolosuhteisin, ja joka tulee suunnitella kokonaisuutena. Luhtitien jatke lisää liikennehäiriöitä ja vähentää turvallisuutta. Avaintien aluetta ja A ja C- linjausvaihtoehtoja koskevat mielipiteet liittyvät asemakaavaan 141100, mitkä käsitellään kyseisen kaavatyön yhteydessä.

Vastine mielipiteisiin koskien kaavamuutosta nro 002049 Raappavuorenpuisto

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (nähtävillä 30.1.-28.2.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä

kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontotarkasteluja, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuollon yleissuunnittelua on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena.

Kaavamuutoksessa nro 002049 Raappavuorenpuiston asuinkerrostalojen korttelialue sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien ja Luhtitien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutos mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueen toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia. Yleiskaavan täydennysalue sijoittuu joukkoliikenteen runkoväylän varrelle, Myyrmäen keskusta täydentäen.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään kahdeksan kerrosta korkeisiin kaupunkikerrostaloihin, joiden kerroslukumäärä vaihtelee ja joiden julkisivut ovat värikkäitä ja koostuvat punatiilestä ja rapatuista julkisivupinnoista. Vaikka uudet rakennukset rajaavat tiukasti Raappavuorentien katualuetta, on katualue pääosin 62 m leveä.

Rakentaminen vähentää Raappavuorenpuiston virkistysaluetta, mutta lähistön virkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liito-oravan elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksessa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Raappavuorenpuiston kuntopolulle. Asemakaavamuutos 002049 mahdollistaa hiihtosillan Luhtitien yli Myyrmäen urheilupuistosta Raappavuoren kuntopolulle. Kaavamuutos alueelle 002049 sijaitsevaa matonpesupaikkaa tutkitaan siirrettäväksi Vapaalanmetsään palstaviljelyalueiden viereen (Luhtitien kaavamuutos 141100).

Yleiskaavan täydennysrakentamisalue rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä ydinalueeksi merkittyyn alueeseen, mutta asemakaavamuutoksessa esitetty asuinkortteli ei rajaudu ydinalueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu liito-oravan elinpiirien rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny kaavamuutoksen esittämän rakentamisen takia.

Asemakaavojen luontoselvityksiä täydennetään tarvittaessa nähtävilläoloaikana. Myyrmäenmetsän – Raappavuorenpuiston – Raappavuoret-alueen luontoselvityksiä ovat: Lahokaviosammalkartoitus 2017 (Olli Manninen), Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll), Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen), Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica), Kääpäinventointi 2006 (Keijo Savola), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala) lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti).

Liikenteen toimivuustarkasteluissa ei ole ennakoitavissa, että kaavatyöt lisäisivät merkittävästi läpiajoliikennettä Uomatiellä ja Louhelantiellä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevyen liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Ajo Raappavuorenpuiston asuinkorttelille tulee Luhtitieltä. Raappavuorentien länsipuolella ja Luhtitien (nyk. Uomatie) varressa parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muitutusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin viisi kappaletta. Lausunnon antoivat Pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun

liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä.

Lausunnot ja niiden huomioiminen

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Huomioitava osoitteiden selkeys ja paloturvallisuus.	-
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitie on kannatettava. Kadun itäosa tulisi käsitellä vain kaavassa nro 002156. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.
NRO 3 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Alueella on kaukolämpöputkia. Muuntamo on sijoitettu lähelle rakennusalaa, mikä pitää huomioida jatkosuunnittelussa.	-
NRO 4 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	Kaavassa on huomioitava tulevat bussiliikenteen runkolinjat 300 ja 400. Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen muodostuu runkolinjojen solmupiste.	-
NRO 5 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisistä liitteistä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia tarkistuksia: kaavakartan merkintöjä, parvekkeita, vihertehokkuutta sekä pysäköintiä ja pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä sekä nimistöä on tarkistettu ja kiinteistösähköä koskeva määräys on poistettu. Asemakaavan selostusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteetöntä ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

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.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 21.4.2017 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet:

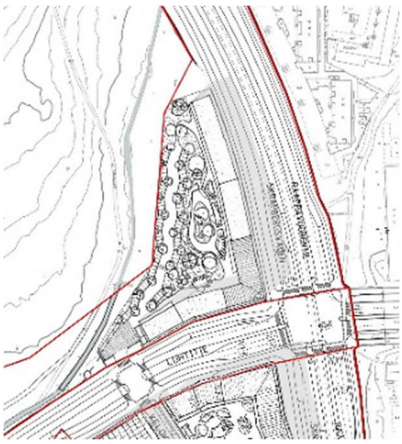
- Rakennusmassat suojaavat pihoja Raappavuorentien melulta
- Rakenteellinen, keskitetty pysäköinti, pihat autottomia, vehreitä
- Näkymät metsään asunnoista ja pihoilta
- Ilmastotavoitteet (energialuokka, energian tuotanto tms)
- Vihertehokkuus 0,8 (asumisen tavoiteluku)
- Tärkeiden ja arvokkaiden ja maisemaelementtien säilyttäminen VL-alueilla
- Pellaksenojan puskirivyöhykkeen tavoiteleveys 30 m ja Vankkasaran siirtäminen
- Kunnallistekniikan siirtojen välttäminen
- Raappavuorentien katualueen leveyden ja raitiotien selvittäminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön suunnittelun aikana korttelin 15644 arkkitehtoninen idea on pysynyt hyvin samankaltaisena, jossa yhtenäinen, useasta lamellista koostuva rakennusmassa on rajannut Raappavuorentietä ja Luhtitietä (nykyisin Uomatie). Piha ja asunnot ovat auenneet länteen Kolokalliolle (entiseen Raappavuorenpuistoon) tai itään Raappavuorentielle ja sen toisella puolella olevalle lähivirkistys- ja Loiskekujan alueelle.

Timo ja Heini Kallaluoto 9.12.2009

Forma Futura FF 9.11.2010



Anne Olkkola ja Anders Hedman 15.8.2019

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

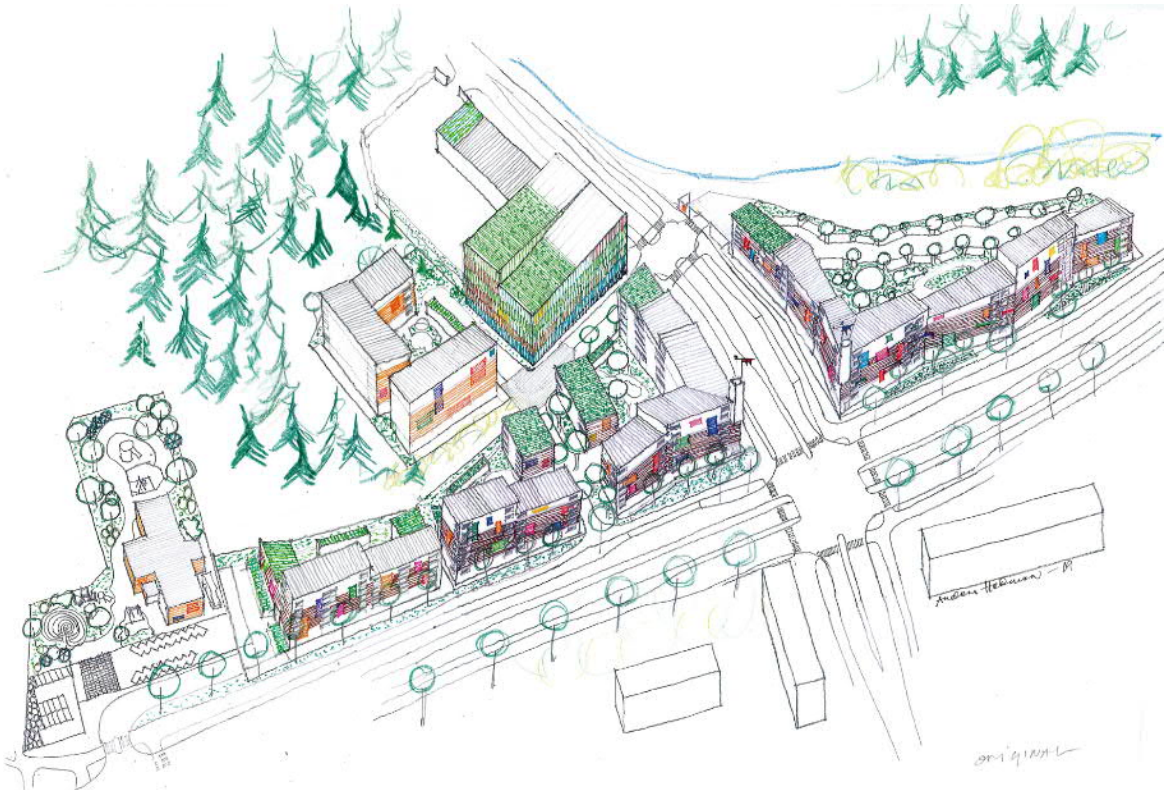
Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 (16.9.2019 lähtien asemakaavan kumoaminen) sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavamuutokset jakautuvat kahteen alueeseen: Luhtitien jatkeen etelä- ja pohjoispuoliseen alueeseen. Asemakaavamuutosten lähtökohtana on ollut Myyrmäen keskustamaisen rakenteen jatkaminen Raappavuorentien länsipuolelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueille. Suunnittelun tavoitteena on ollut löytää korttelirakenne, jossa yhdistyvät ympäröivän lähivirkistysalueen metsäisyys ja kaupunkimainen, tiivis korttelirakenne kestävästi kestävän kehityksen tavoitteiden ja ratkaisujen mukaisesti. Korttelirakenne muistuttaa perinteisten kaupunkikeskustojen umpikortteleita, mutta on vähintään yhdeltä sivulta auki. Kortteleiden vaihtelevat kerrosluvut sekä ylimpien kerrosten ja kivijalan erottuminen julkisivuissa tuo elävyyttä ja kerroksellisuutta alueelle.

Alueen rajautuminen ja liittymiset lähivirkistysalueisiin ja katualueisiin on ollut keskeinen suunnittelun lähtökohta. Luhtitien pohjoispuolen korttelin reunaa suhteessa lähivirkistysalueeseen ovat määrittäneet Pellaksenojan purovyöhyke sekä jätevesiviemäri. Katualueisiin rajautuessaan kaavaehdotus perustuu ratkaisuun, jossa katualueet rajautuvat tiiviisti kaupunkimaisin rakennuksin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta, että pihalta sekä kivijalkakerroksen ja julkisivujen jäsentelyyn. Kaavatöiden yhteydessä on teetetty maakaasujohdon siirron perusselvitys, jossa on tutkittu edellytykset siirtää maakaasujohto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välillä. Tämä on kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti erittäin perusteltua.

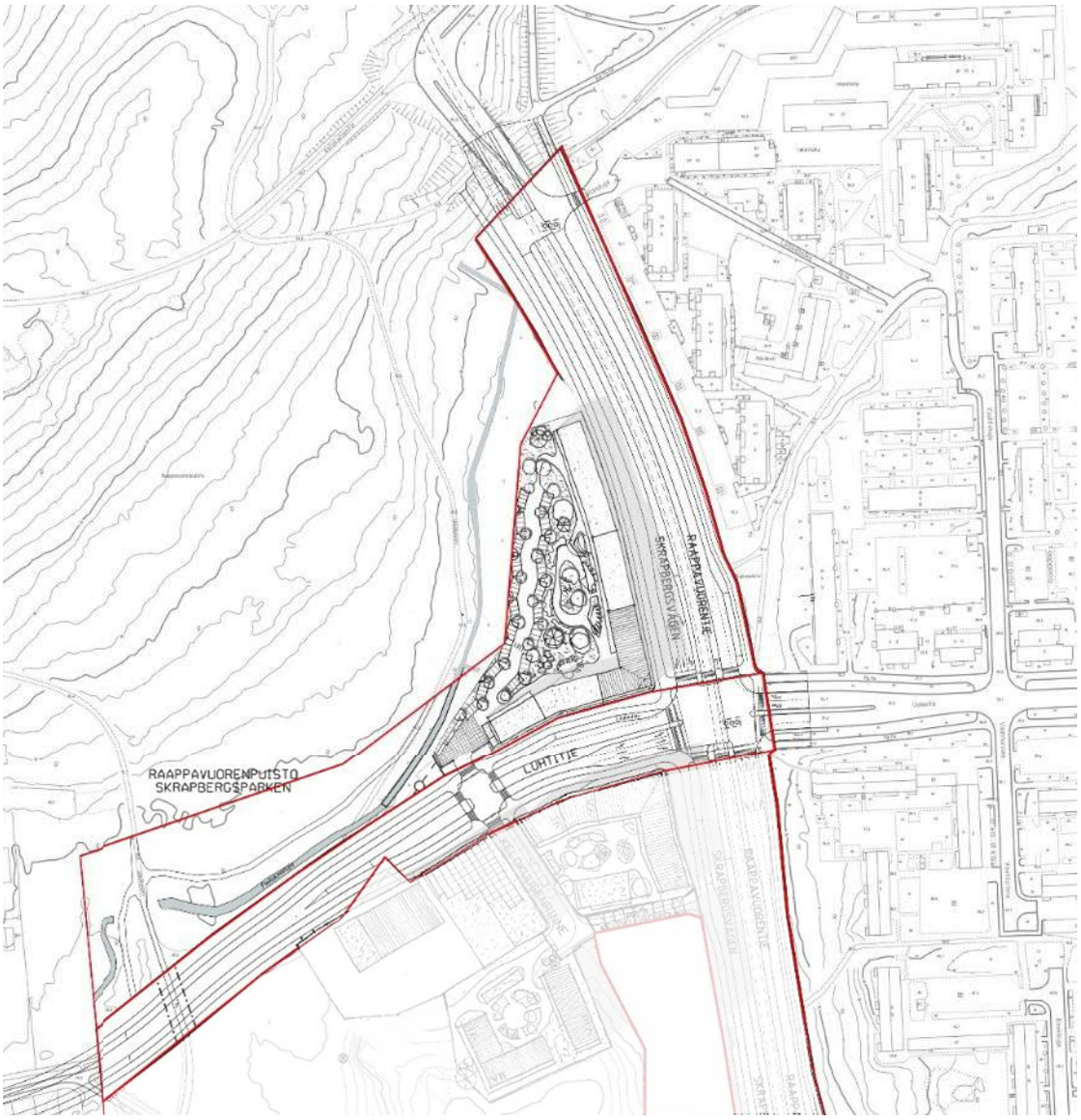
Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksestä tulee uusi portti keskustaan ja siten myös uusi kaupunkikuvallinen kiinnekohta, jota korostavat risteyksen kahdeksankerroksiset rakennukset sekä risteyksen kukkivat katupuut ja muu katualueiden kasvillisuus. Risteykseen edellytetään myös liiketilaa kivijalkakerrokseen.

Raappavuorentien yleissuunnitelma perustuu myös kaupunkimaisiin ja keskustamaisiin ratkaisuihin mm.: Raappavuorentien länsipuolelle tuleva kevyenliikenteen väylä on ajokaistojen ja rakennusten sisääntulokerroksen kanssa samassa korossa, kadulle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitiotie sekä riittävät tilavaraukset polkupyöräpaikoille runkolinjan pysäkkien yhteydessä sekä katupuille.

Alueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin, joka on rakenteellisena Luhtitien varressa tai maanpäällisenä johtorasitealueella Raappavuorenpuiston korttelissa. Alueella ei sallita pihakannen tai maanalle sijoittuvaa pysäköintiä sen tuottaman hiilijalanjäljen johdosta.



Aksonometria yleiskaavan täydennysalueiden kortteleista vasemmalta lukien: Kelokuusen päiväkoti (002329), asemakaavan kumoamisen alue (002418) (kuvassa kaksi asuinkerrostalokorttelia Raappavuorentien varressa), Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston korttelit (002049), arkkitehti Anders Hedman, 15.8.2019.



Asemapiirros korttelista 15644 (Raappavuorenpuisto 002049).Kuvan alareunassa haalealla näkyy Kelokuusenmäen korttelit (asemakaavamuutos 002156) ja valkoinen alue, jolta kumotaan asemakaava (002418), Vantaan kaupunki, Anne Olkkola ja Anders Hedman 15.8.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen lähivirkistysalue ja raskaiden ajoneuvojen pysäköinti asuinkäyttöön. Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksen louteiskulman lähivirkistysalue, joka on voimassa olevassa kaavassa puistoa sekä pysäköimisalueetta muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK kerroslukujen ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Osa virkistysalueesta muuttuu Luhtitien katualueeksi. Kolokallion lähivirkistys alueen asemakaavaa tarkistetaan uuden Pellaksenojan ja ulkoilureitin linjauksen johdosta sekä sille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luhtitien yli mahdollistetaan hiihtosilta.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,95 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2 ja 100 k-m^2 liiketilaa. Tehokkuusluku e=1,17.

- Asuntojen autopaikat: 1 ap/100 asuntokerrosm^2, vähintään 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti
- Liiketilojen autopaikat: 1 ap/50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
- Asuntojen pyöräpaikat: vähintään 2 pp/ asunto
- Liiketilojen pyöräpaikat: 1 pp/30 k-m^2

Asuntojen vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m^2. Lyhytaikaista huolto-pysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m2. Perusnormin mukaisesta paikkamäärästä voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

80% pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja kaavarungon periaatteita alueiden rakennusten maksimikerrosluvuista. Kaavamerkintöihin on jätetty liikkumavaraa korttelista järjestettävään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua varten. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävää kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

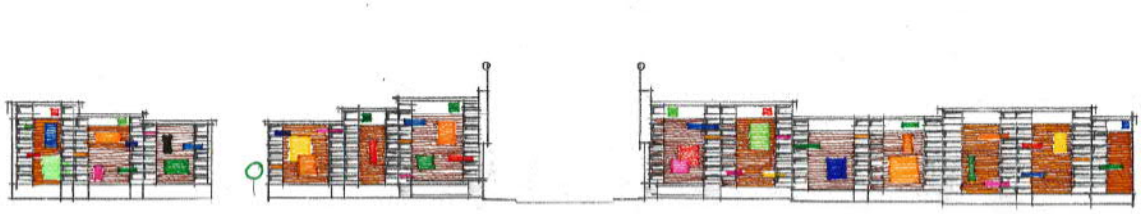
4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uusi asuinkortteli Raappavuorenpuistossa muodostaa kaupunkikuvallisen parin Loiskekujan alueelle ja etelässä uudella Kelokuusen kaavamuutosalueelle. Uusi kortteli muuttaa eteläisen kaavamuutosalueen kanssa merkittävästi Raappavuorentien miljöötä kaupunkimaisemmaksi, jossa rakennukset rajaavat katutilaa puustoisten lähivirkistysalueiden sijaan. Raappavuorentien ja Luhtitien katutilaa rajaavat rakennukset, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat ollen enintään kahdeksan kerrosta, joiden värikkäät, laadukkaat julkisivut ovat vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta.

Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa katujen risteyksessä korostetaan korkealla, kahdeksankerroksisella rakennusmassalla. Risteykseen tulee sijoittaa myös 100 k-m^2 liiketilaa kivijalkaan.

Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2, joka tuottaa noin 90 autopaikkaa, riippuen asuntojen lukumäärästä. Autopaikat voidaan sijoittaa maanpäälle johtorasitealueelle, sillä sille ei voida sijoittaa syväjuurisia puita ei muita kiinteitä rakenteita. Autopaikat voidaan sijoittaa myös Luhtitien varteen rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Kortteliin ajo tapahtuu Luhtitien kautta. Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuuden tulee olla 0,9.



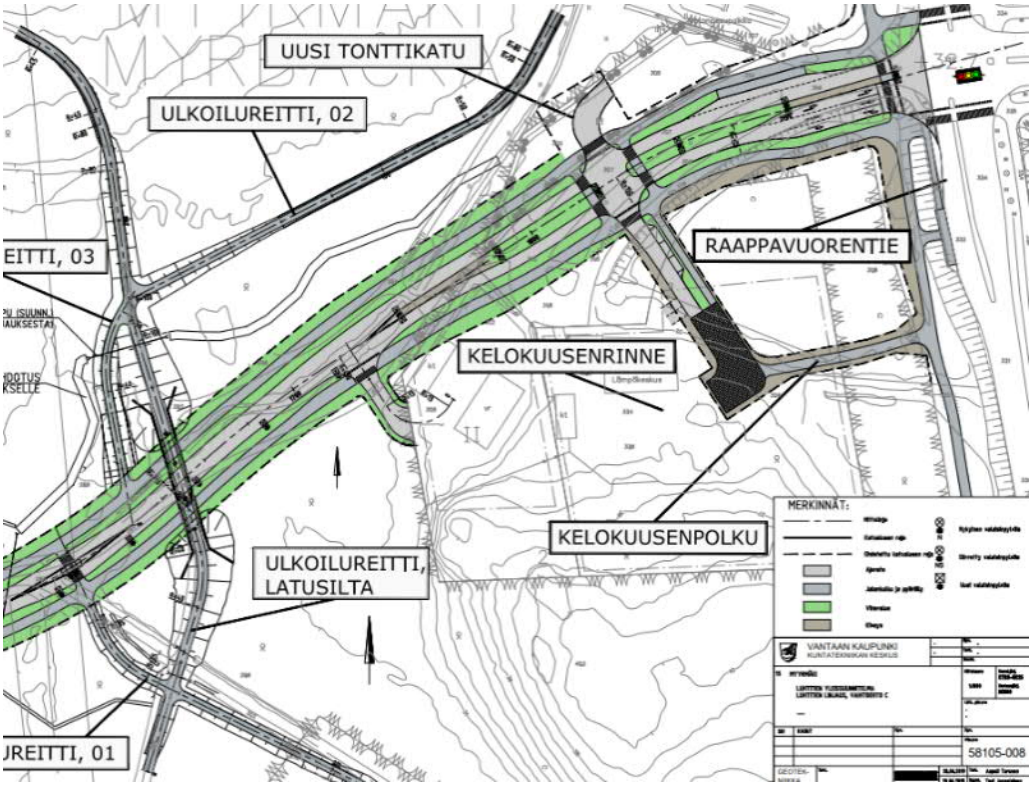
Havainnekuva Raappavuorentien julkisivusta, joista oikealla on kortteli 15644, arkkitehti Anders Hedman.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Osa Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) lähivirkistysalueesta, Pellakseojasta ja ulkoilureitistä jää Luhtitien linjauksen alle. Kaavassa esitetään Pellaksenojan ja ulkoilureitin siirtoa sekä latusiltaa Luhtitien yli. Uusi uoma toteutetaan avo-uomana. Uoman siirron suunnittelussa huomiotiin myös alueella esiintyvä, silmälläpidettäväksi luokiteltu, vankkasara (Carex riparia). Nykyiset Luhtien jatkeen alle jäävät esiintymät siirretään uuteen uomaosuuteen. Siirrettävän uoman osuudella ei ole tiedossa muita merkittäviä luonnonsuojelullisia tai kalastollisia erityisiä arvoja.

Lävivirkistysalueelle varataan myös maanalisille johdoille alue, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita, pensaita, sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia tai maanläjitystä, mikä vaurioittaisi tai estäisi putken huollon. Luhtitien jatke tulee osin sijoittumaan Pellaksenojan päälle, minkä johdosta uomaa joudutaan siirtämään.

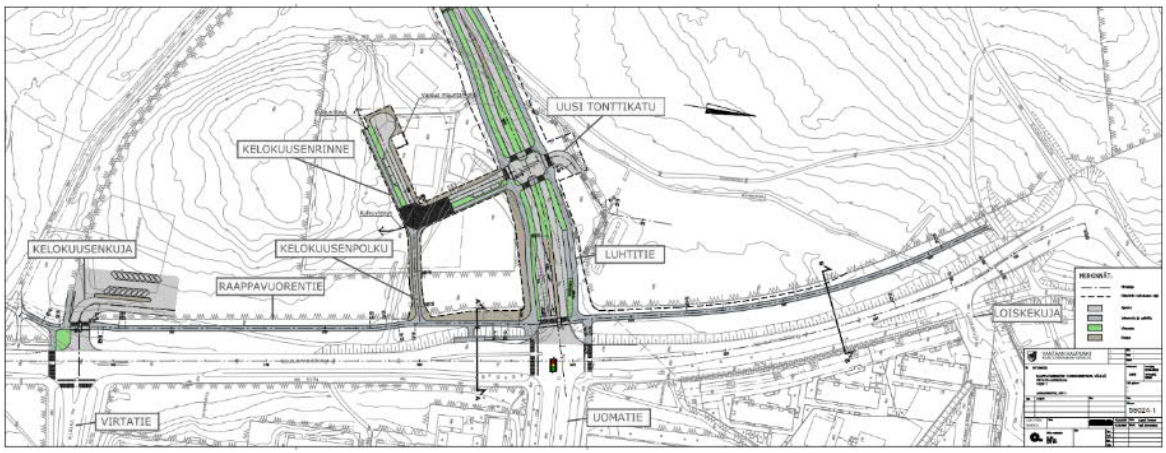


Kuva Luhtitien yleissuunnitelmasta, jota tarkennettiin 30.8.2019, Ramboll. Kuvassa näkyy ulkoilureitin uusi alustava linjaus sekä hiihtosilta. Raappavuorenpuiston asemakaavan muutosalueelle ei esitetä uutta tonttikatua vaan sen kohdalle toteutetaan tonttiliittymä. Ulkoilureitin linjaus tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

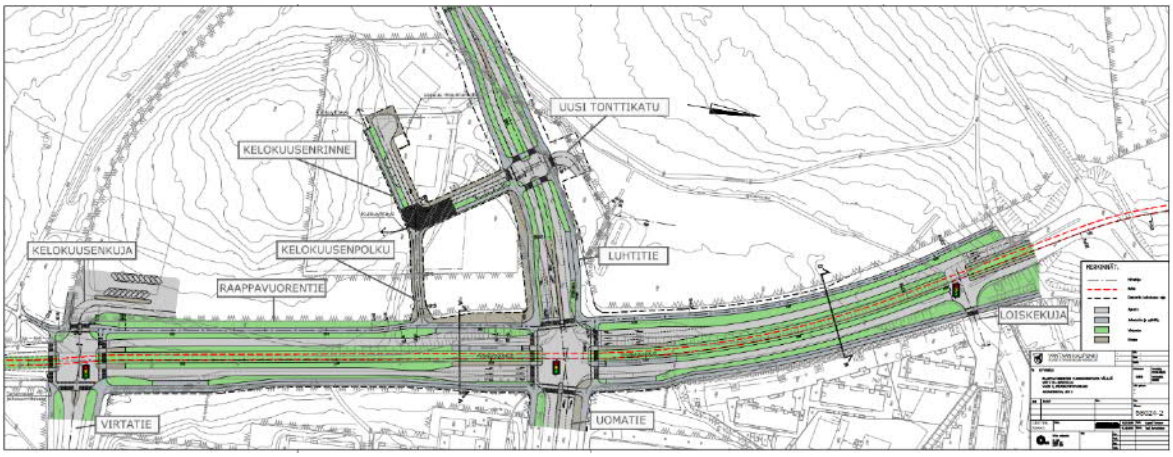
Katualue

Ensimmäisessä, kaavatyön jälkeen toteutettavassa vaiheessa on suunniteltu toteutettavan olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välinen uusi katuyhteys sekä kevyenliikenteen väylä Raappavuorentien länsipuolelle. Tässä vaiheessa on kaavailtu rakennettavan myös asumista palvelevat kadut: Kelokuusenrinne, Kelokuusenpolku ja Kelokuusenkuja. Korttelin 15644 ajoyhteys järjestetään liittymänä Luhtitieltä.

Raappavuorentien katualueen leveys mahdollistaa Raappavuorentien toteuttamisen 2+2-ajokaistaisena tai katualueen keskelle toteutettavan pikaratikan. Alemmassa kuvassa on esitetty yleissuunnitelma Raappavuorentien pikaraitiotievarauksesta. Suunnitelmaa on tarkennettu 30.8.2019 ja sen johdosta Kelokuusenrinne on lyhyempi ja Myyrmäen Huollon tontilta on tonttiliittymä Luhtitielle.



Kuva: Raappavuorentien YS, vaihe 1, Ramboll, 24.5.2019



Kuva. Raappavuorentien YS, pikaraitiotievaraus, Ramboll, 24.5.2019

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

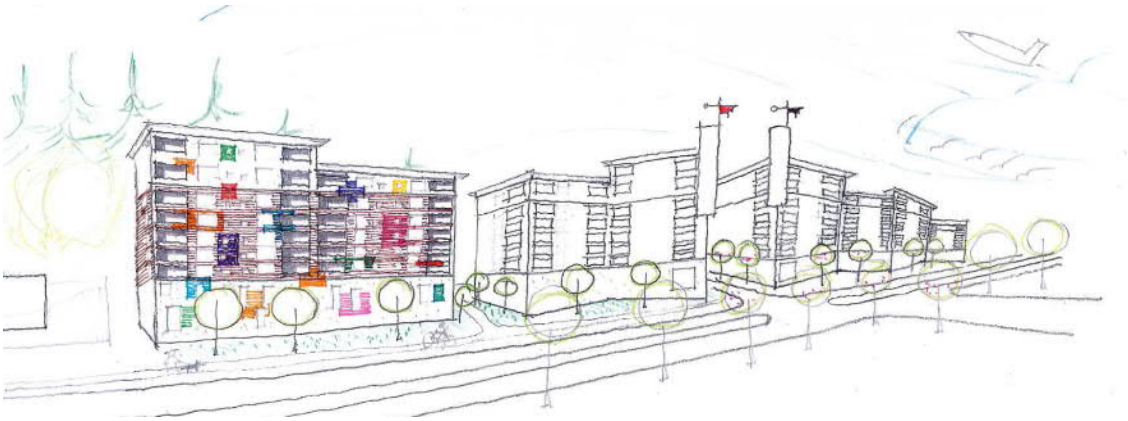
Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustan kaupunginosan länsireunaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 220 kappaletta arviolta noin 280 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Myyrmäen keskustan ja Raappavuorenpuiston väliin yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien ja uuden Luhtitien joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Punaisella on esitetty Luhtitien vireillä olevan asemakaavan ja sinisellä Raappavuorenpuiston 002049 (pohjoinen), Kelokuusenmäen 002156 (etelä) ja Kelokuusen päiväkodin (kaupunginvaltuusto 26.8.2019) asemakaavamuutosten mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten koordinaatiston suhteen sekä sijoittumisessa suhteessa katutilaan. Lopullinen asuinrakennusten arkkitehtuuri, massoittelu, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkentuvat suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ja rakennuslupavaiheessa.



Vaihtoehto havainnollistus Raappavuorentien varren julkisivusta kortteleissa, arkkitehti Anders Hedman.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 220 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee muutama liiketilan myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Kelokuusen päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentaminen, kevyen liikenteen reitin rakentaminen Raappavuorentien länsipuolelle sekä korttelin esirakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee kustannuksia Luhtitien jatkamisesta Raappavuorentielle kuten Luhtitien itäosan rakentaminen, Pellaksenojan ja ulkoilureittien siirto Raappavuoren lähivirkistysalueella sekä hiihtosilta Luhtitien yli. Nämä kustannukset eivät aiheudu asuinkorttelin toteuttamisesta. Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 11 000 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 6,6 M€ (2018 taso). Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Raappavuorenpuiston, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat osin nykyiselle lähivirkistysalueelle, joten hanke vähentää virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Autoliikenne

Olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välille tullaan rakentamaan uusi katuyhteys, jonka jälkeen Luhtitie tulee olemaan Vihdintien ja Raappavuorentien yhdistävä alueellinen kokoojakatu. Katuyhteyden arvioitu valmistuvan vuonna 2022.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Kaava-alueen länsipuolelle on suunniteltu Luhtitien ylittävä hiihtosilta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.

Vesihuolto

Asemakaavamuutosten 002049 ja 002156 myötä yleistä hulevesiviemäriä (HV 1000 B/800 B/600 B/500 M) tulee rakentaa noin 360 metriä ja jätevesiviemäriä (JV 315 M /200 M) noin 250 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja. Yleistä vesijohtoa (JV 225 M /110 M /63 M) tulee rakentaa noin 290 metriä.

Uusi HSY:n vesijohto (110 M /225 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Nykyistä matonpesupaikka palveleva vesijohto VJ 63 M 1984 poistetaan käytöstä.

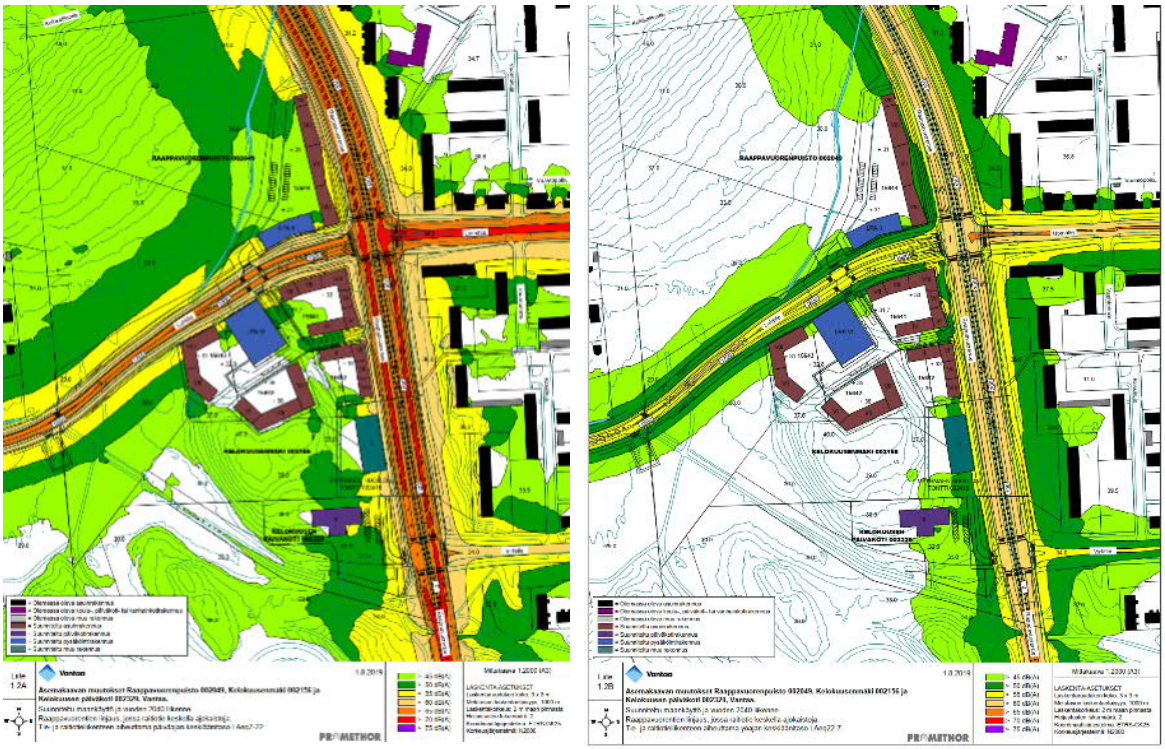
Uusi HSY:n jätevesiviemäri (JV 315 M) liitetään Luhtitien rakentamisen yhteydessä saneerattavaan HSY:n runkojätevesiviemäriin 1000 B kaava-alueen länsipuolella sekä jätevesiviemäriin 400 B, joka sijaitsee Uomatiellä. Rakennettava jätevesiviemäri 315 M korvaa nykyisen jätevesiviemärin 300 B, joka siirretään Luhtitien jatkeen alle. HSY:n runkojätevesiviemäriä 1000 B siirretään osittain Luhtitien rakentamisen yhteydessä, ja jätevesiviemärille varataan kaavassa 12 metrin rasitealue.

Nykyisin suunnittelualueen poikki kulkeva hulevesiviemäri 400 B/315 M (jatkuu avo-ojana) korvataan Luhtitien jatkeen alle rakennettavalla hulevesiviemärillä 800 B/1000 B, joka purkaa Pellaksenojaan. Hulevesiviemäristä 400 B 1969 saneerataan tämän kaavan yhteydessä putkiosuus, joka alkaa Raappavuorentien ja Uomatien risteyskohdasta ja päättyy Pellaksenojaan purkavaan avo-ojaan.

Kaavoja 002156 ja 002049 palvelevan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 500 000 euroa (alv. 0%).

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaavan toteuttamista.



Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden liikenne raitiotiellä, Promethor Oy, 1.8.2019.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tonteille tulee tehdä hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla korttelirakenteella ja sijoittumalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle.

Kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta. Tontinluovutusehdoissa kaupunki voi edellyttää kestävää kehitystä tukevia ratkaisuja.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Lisäksi kaava-alueella tutkitaan uusiomateriaalien ja alueelta saatavien maamassojen käyttöä alueen katu- ja pohjarakenteissa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä hyväksyi 16.9.2019: Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968) nimetään Kolokallio, Hålaberget, sillä Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Hämeenkylän, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Kalliossa on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestetään alueellisen kysynnän ja markkinatilanteen mukaan, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Sonja Sahlsten	asemakaava-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	asemakaavasuunnittelija
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Seija Tulonen	
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jaakko Vähämäki	ympäristösuunnittelija
Ramboll Oy:	Aapeli Turunen	liikennesuunnittelija
	Topi Jormalainen	liikennesuunnittelija
	Matias Napari	geo-suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.10.2019
Kaavan nimi	002049 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.09.2009
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002049
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5130	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,5130

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

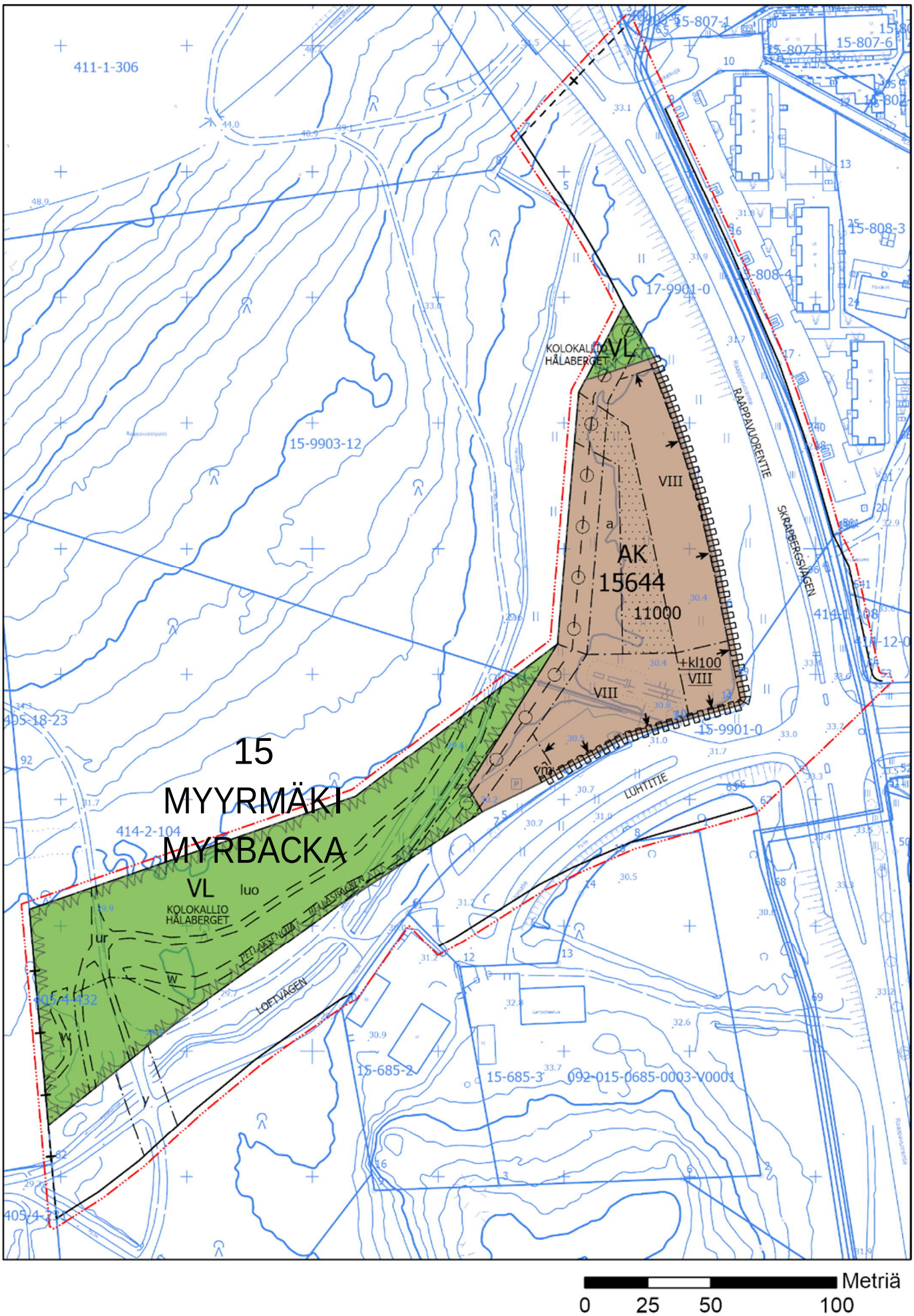
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,5130**	**100,0**	**11100**	**0,25**	**0,0000**	**11100**
A yhteensä	0,9472	21,0	11100	1,17	0,9472	11100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0682	23,7	0		-1,3544	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,4976	55,3	0		0,4072	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

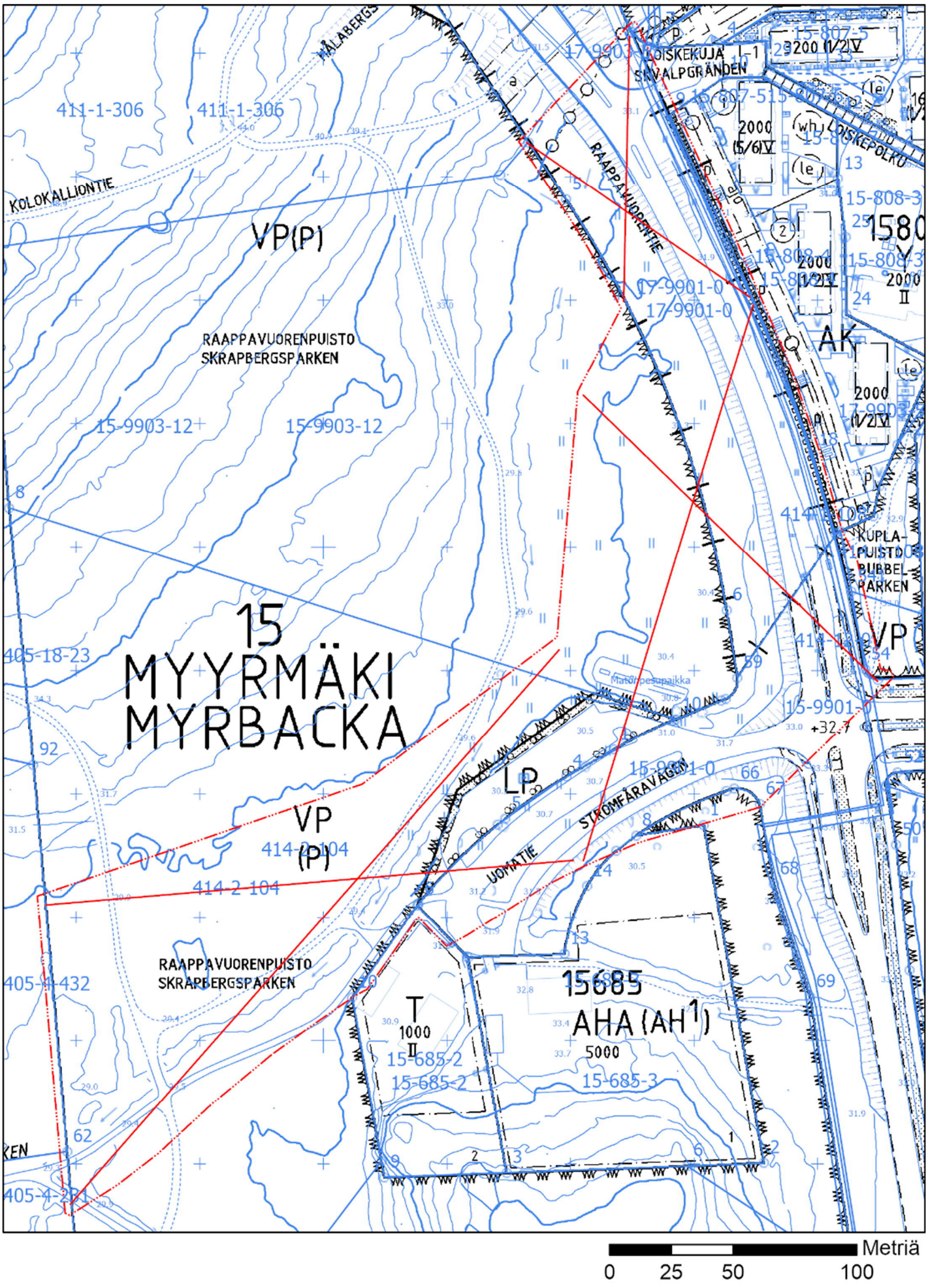
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,5130**	**100,0**	**11100**	**0,25**	**0,0000**	**11100**
A yhteensä	0,9472	21,0	11100	1,17	0,9472	11100
AK	0,9472	100,0	11100	1,17	0,9472	11100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0682	23,7	0		-1,3544	0
VP	0,0000		0		-2,4226	0
VL	1,0682	100,0	0		1,0682	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,4976	55,3	0		0,4072	0
Kadut	2,4976	100,0	0		0,6188	0
LP	0,0000		0		-0,2116	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
VL
luo
KOLOKALLIO
HÅLABERGET
ur
W
AK
15644
11000
VIII
a
+kl100
VIII
VL
KOLOKALLIO
HÅLABERGET
RAAPPAVUORENTIE
SKRAPBERGSVÄGEN
LOHTITIE
LOFTVÄGEN
411-1-306
15-9903-12
17-9901-0
15-9901-0
15-807-1
15-807-6
15-807-5
15-808-3
15-808-4
414-2-104
405-4-432
405-18-23
15-685-2
15-685-3
092-015-0685-0003-V0001
Metriä
0
25
50
100


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
VP(P)
VP
(P)
LP
AK
T
1000
II
15685
AHA (AH1)
5000
RAAPPAVUORENPUISTO
SKRAPBERGSPARKEN
RAAPPAVUORENTIE
KOLOKALLIONTIE
LOISKEKUJA
SKVALPGRÄNDEN
LOISKEPOLKU
KUPLA-
PUISTO
BUBBEL-
PARKEN
UOMATIE
STROMFÅRAVÄGEN
Matonpesupaikka
411-1-306
15-9903-12
17-9901-0
15-9901-0
414-2-104
405-18-23
405-4-432
405-4-281
15-685-2
15-685-3
Metriä
0
25
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/4 Baskartbladens nummer
002049	4.11.2019	683490, 684490-91

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENPUISTO

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15644 sekä katu- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

SKRAPBERGSPARKEN

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15644 samt gatu- och rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina, korkeatasoisina, moderneina ja värikkäinä. Rakennusten tulee muodostaa kortteliin yhtenäinen kokonaisuus.

Raappavuorentien ja Luhtitien risteys tulee suunnitella siten, että siihen toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Korttelin asuinrakennuksissa tulee esiintyä vähintään kolmea eri kerroslukua.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on rajoituttava Raappavuorentien ja Luhtitien varrella tontin rakennusalan rajaan. Raappavuorentien varressa rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kortteliin saa rakentaa myös piha-aluetta rajaavia talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Raappavuorentien ja Luhtitien katualueille näkyvien pääjulkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta. Julkisivuissa tulee värikenttien olla suuria ja värisävyjen vaihdella.

Kvartersområde för flervåningshus

Allmänt

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller takterass.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana, högklassiga, moderna och färgglada. Byggnaderna ska bilda en kvartervis sammanhängande helhet.

Skrapbergsvägens och Loftvägens korsning ska planeras så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

I kvarteret bör finnas bostadsbyggnader med tre olika antal våningar.

Anordningarna som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur.

Byggnaderna ska gränsa till tomtens byggnadsyta längs Skrapbergsvägen och Loftvägen. Längs Skrapbergsvägen ska byggnaderna sammanbindas med en gemensam gavelvägg.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Fasader och stenfotsvåningen

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats.

Materialet i de huvudfasader som syns mot Skrapbergsvägen och Loftvägen ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. I fasaderna ska färgfälten vara stora och färgnyanserna ska vara varierande.

2/4

Yli kuusikerroksisissa rakennuksissa ylimmän kerroksen julkisivun tulee olla vaaleita tai sisennetty.

I byggnader med över sex våningar ska fasaden i den översta våningen vara ljust putsad eller indragen.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, Raappavuorentien ja Luhtitien katualueen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Fasadmaterialen i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt bilda en enhetlig helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Muutoin kuin Raappavuorentien ja Luhtitien katualueen puolella, parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit, ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.

Balkonger och utskjutande partier, förutom mot Skrapbergsvägens ja Loftvägens gatuområde, får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken. I de byggnadsfasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter.

Katualueen puolella kivijalkaan tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Kivijalkakerroksen vaikutelman tulee olla kahden kerroksen korkuinen ja siinä käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Mot gatuområdet ska det skapas öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet.

Liiketilan tulee olla vähintään 5 m korkea ja sen tulee avautua Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksen katualueelle.

Affärslokalen ska vara minst 5 m hög och den ska öppnas upp mot gatuområdet i Skrapbergsvägens och Loftvägens korsning.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys myös porrashuoneesta.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska kunna anslutas till uterummen med stora fönster. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse också från trapphuset.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katosten tai sisäänvetojen sekä valastusken avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Byggnadernas entréer ska accentueras med hjälp av skärmtak eller indragningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 30 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kuusikerroksisissa ja matalammissa asuin- ja talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

I bostadshus och ekonomibyggnader med sex våningar eller färre ska det finnas gröntak.

Ulkoalueet

Utomhusområden

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av innergården som inte används för färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdena ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

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

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

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.

	Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.	Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
	Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.	Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst två bp/tre bostäder. Antalet platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.
	Liiketilat: 1 ap/ 50 k-m²	Affärslokaler: 1 bp/ 50 m²-vy
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintia ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. Minst 1 bp/5000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.
	Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser:
	Asunnot: 2 pp/asunto	Bostäder: 2 cp/bostad
	Liiketilat: 1 pp/30 k-m²	Affärslokaler: 1 cp/30 m²-vy
	80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.	80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.
	Korttelissa 15644 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköntilaitokseen, jonka tulee rajautua Luhtitien katualueeseen. Pysäköintirakennukseen voidaan sijoittaa myös yhteistiloja ja polkupyöräpysäköintiä. Maantasopysäköinnissä autopaikat on jaettava istutuksin osiin.	I kvarteret 15644 kan bilplatserna förläggas till en parkeringsanläggning som ska gränsa till Loftvägens gatuområde. I parkeringshuset kan också gemensamma utrymmen och cykelparkering placeras. Markplansparkeringens bilplatser ska delas in i delar med planteringar.
	Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja laatutasoa vastaaviksi. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että pysäköinti ja katualueen liikenne eivät aiheuta häiriöä asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. Parkeringsanläggningen bör förverkligas så att närliggande bostadshus och kvartersgård inte störs av buller från parkeringens och gatuområdets trafik.
	Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa viherkatolla. Aurinkokeräimet ja -panelit sallitaan.	Parkeringsanläggningens högsta våning ska täckas med ett gröntak. Solfångare och solpaneler tillåts.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
	Tonttiliittymä Luhtitielle tulee toteuttaa kadunomaisena.	Tomtanslutning till Loftvägen ska ha gatukaraktär.
VL	**Lähivirkistysalue**	**Område för närrekreation**
	Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I planeringen, andvändningen och underhollet av området skall de för områdets karakteristiska naturvärderna tryggas.
	Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista.	På området för utföras byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYY	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15644	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LUHT	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

PELLA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.** 4/4
11000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
11000+kl100	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
VIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
a	**Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	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 skall planteras**
y	**Ylitys.**	**Övergång.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
w	**Ohjeellinen vesialue.**	**Riktgivande vattenområde.**
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katu.	**Gata.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	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.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

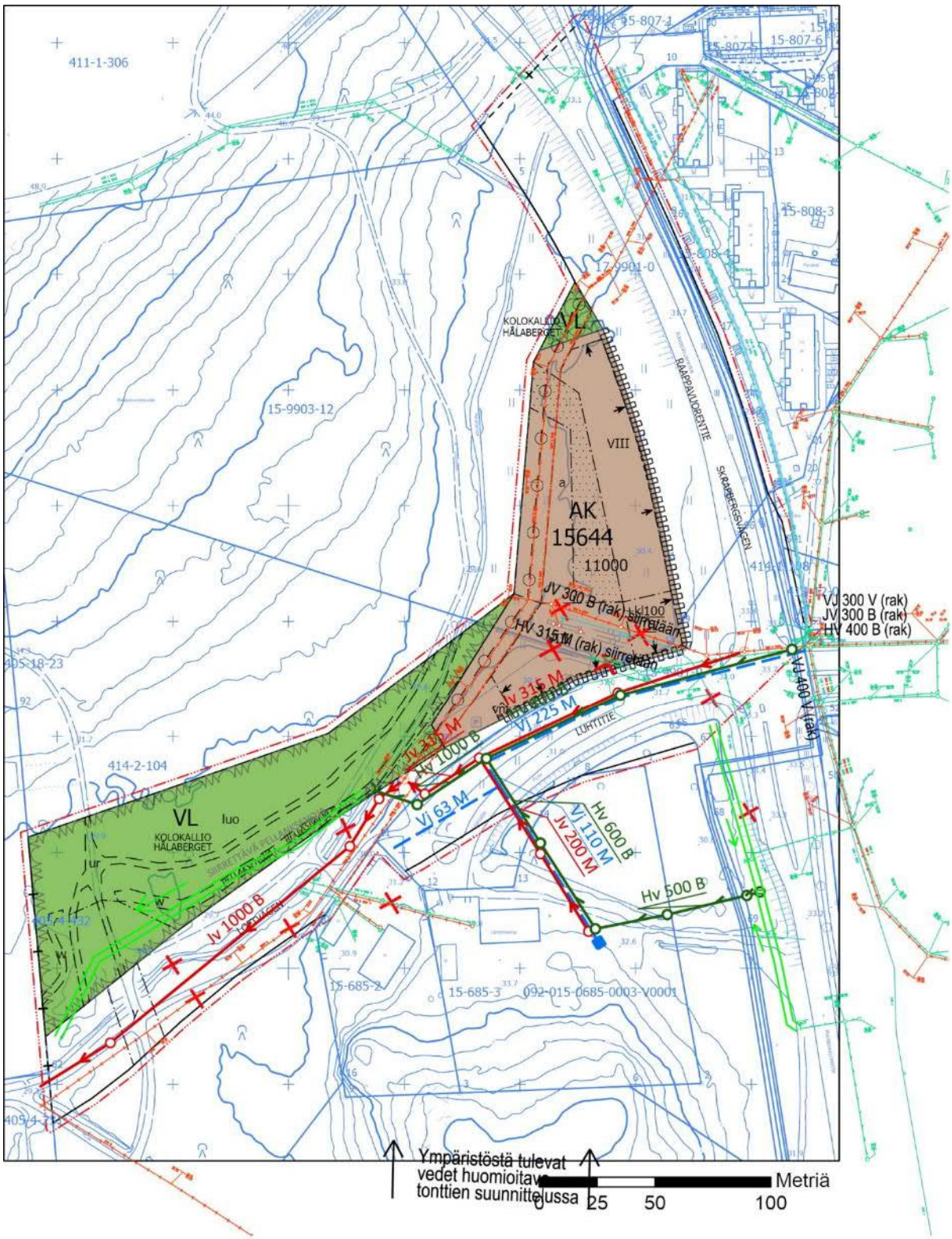
Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright E. Kettunen/M. Leppänen tulosteen laatija 29.8.2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002156 Kelokuusenmäki 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002049 / RAAPPAVUORENPUISTO, 15 MYYRMÄKI

LAUSUNNOT JA VASTINEET Liite
YHTEENVETO

4.11.2019

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / AOL

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002049 Raappavuorenpuisto**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**	Huomioitava osoitteiden selkeys ja paloturvallisuus.	-
NRO 2 **Uudenmaan ELY-keskus**	Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitie on kannatettava. Kadun itäosa tulisi käsitellä vain kaavassa nro 002156. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.
NRO 3 **Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy**	Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Alueella on kaukolämpöputkia. Muuntamo on sijoitettu lähelle rakennusalaa, mikä pitää huomioida jatkosuunnittelussa.	-
NRO 4 **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**	Kaavassa on huomioitava tulevat bussiliikenteen runkolinjat 300 ja 400. Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen muodostuu runkolinjojen solmupiste.	-
NRO 5 **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

NRO 1

KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Lausunto: Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on tarvittaessa mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Vastine: Kortteli saa osoitteen Luhtitieltä. Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyksiä. Kaavamääräyksissä on mahdollistettu palomuurin rakentamisvelvollisuuden korvaaminen riittävällä palo-osastoinnilla.

Tarkistukset: -

NRO 2
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto: Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Uomatien pohjoispuoli, Raappavuoren alue, nro 002049 Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Raappavuoren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002049).

Kaava-alueen ratkaisu on kiinteästi yhteydessä samaan aikaan nähtävillä oleviin asemakaavaehdotuksiin 002156 ja 141100 sekä kaava-alueen 002418 kumoamiseen.

Yhdyskuntarakenne

Korttelialueet on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan A1 alueille Raappavuorentien ja lähivirkistysalueen väliin toiminnallisesti erillisenä kokonaisuutena.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueilla on tiukasti suojellun luontodirektiivin liitteen IVa lajin, liito-oravan, elinympäristöä. Kaava-aineistoista ei käy ilmi, miten liito-oravan luonnonsuojelulain nojalla

suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä tärkeät kulkuyhteydet on huomioitu. Näiltä alueilta on myös havaintoja luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi määritellyn lahokaviosammalen esiintymisestä. Aineistoista ei myöskään käy ilmi, miten tämä on huomioitu kaavaratkaisuissa. Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa Luhtitien jatkeen rakentamisen. Toteutuessaan kokonaisuudessaan Luhtitie luo uuden katuyhteyden Vihdintien ja Myyrmäen keskustan välille. Luhtitien rakentamisen mahdollistaminen on kannatettavaa, sillä väylä on edellytys HSL:n suunnitteleman Länsi-Vantaan runkolinjaverkon toteuttamiselle.

Luhtitien osuutta on käsitelty myös Kelokuusenmäen asemakaavassa (002156) ja kaavarajaukset menevät tältä osin limittäin. Kadun rajaus on esitetty kokonaisuudessaan kaavarajauksessa 002156. Selvyyden vuoksi katualue Luhtitien osalta kannattaa rajata tämä asemakaavan muutoksen ulkopuolelle ja ratkaista asemakaavassa 002156.

Meluntorjunta

Kaavamuutosalue sijaitsee kiitotien 1 jatkeella, joten alueella on lentomelua. Ääneneristävyydestä annettua määräystä voi tiivistää seuraavasti: "Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja." Samaa muotoilua on käytetty Kelokuusenmäen asemakaavan muutosehdotuksessa (002156).

Vaikka meluselvityksen mukaan Raappavuorentien puoleiselle julkisivulle kohdistuva melutaso alittaa 65 dB on syytä harkita parvekkeiden korvaamista viherhuoneilla. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä määräys asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle ja että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot.

Vastine: Lähivirkistysalueen (VL) määräykset ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) – merkintä ovat yleisesti Vantaalla käytettyjä ja ne turvaavat erityiset luontoarvot. Kaupungilla on ajantasainen luontotietokanta, josta saadaan ajankohtaiset luontotiedot alueen toteutussuunnitteluun ryhdyttäessä. Raappavuorenpuiston nro 002049 kaava-alueelta ei ole löydetty lahokaviosammalesiintymiä.

Luhtitien jatke on tärkeä ja kiireellinen katuhanke mm. joukkoliikenteen järjestämisen kannalta ja tästä syystä se sisältyy sekä kaavaan Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuusenmäen 002156 asemakaavamuutoksiin. Katualue on samanlainen molemmissa kaavoissa lukuun ottamatta Myyrmäen Huollon tontin kohtaa, joka on rajattu pois Raappavuorenpuiston 002049 kaava-alueesta.

Kaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen myös pysäköintitaloon Luhtitien varrella. Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt (esimerkiksi melu, pysäköintilaitoksen valaistus) asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Rakennuslupaa

myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta kaavamääräyksissä.

Tarkistukset: Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

NRO 3
VANTAAN ENERGIA OY JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Lausunto: **Sähköverkko**

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

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

Kaava-alueelle tarvitaan paikka muuntamolle. Paikka muuntamolle on kaavakartassa merkattu vm-merkinnällä lähelle rakennuksen seinäpintaa. Yleisesti puistomuuntamo tarvitsee ympärilleen tilan huoltoa ja kunnossapitoa varten sekä vähintään kahdeksan metrin (8m) tilan ympäröiviin syttyviin rakennuspintoihin ja palonkestäviin rakennuspintoihin vähintään kolme metriä (3m). Muuntamon rakenne ja etäisyystarpeet ympäröiviin rakennuksiin tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Muuntamon vm-paikkamerkintä kaavakartalla halutaan säilyttää.

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

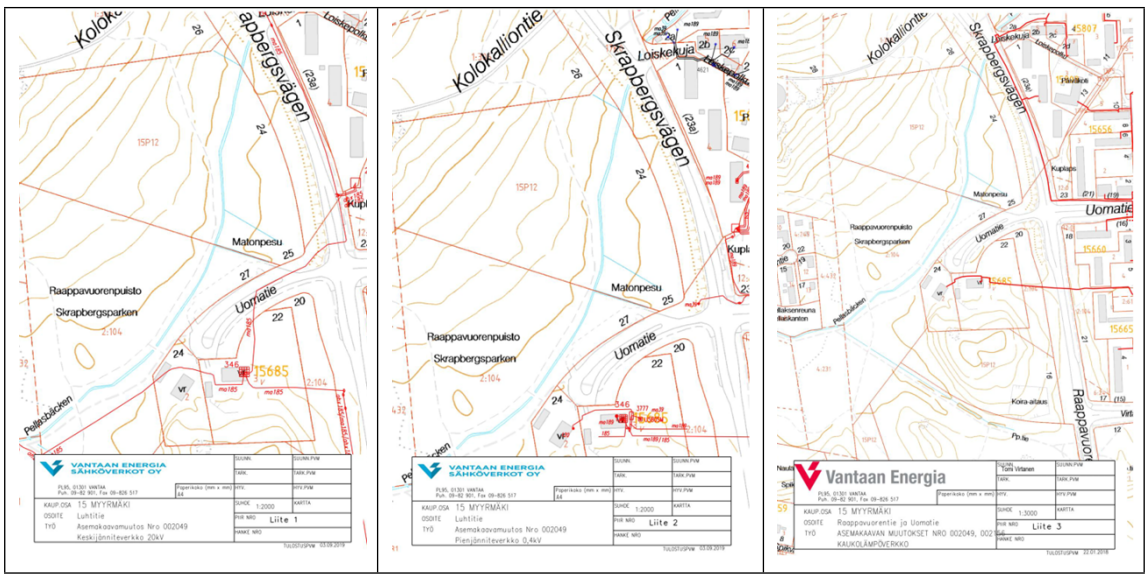
Kaukolämpöverkko

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

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Vantaa



Vastine: Muuntamon rakenne ja etäisyystarpeet ympäröiviin rakennuksiin huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

Tarkistukset: -

NRO 4
HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ HSL

Lausunto: HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille saadaan lisää käyttäjiä. HSL on lausunut kaavasta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Uomatiellä kulkevat linjat 335, 565, 571 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet Myyrmäkeen, Tikkurilaan, Espoon keskukseen ja Peijaksen alueelle. Raappavuorentietä pitkin kulkee bussilinja 411 suoraan Helsingin keskustaan. Louhelan asemalle etäisyyttä on noin 750 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä.

HSL suunnittelee parhaillaan Länsi-Vantaan alueen linja-autoliikenteen uusia runkolinjoja ja niihin liittyvää liityntälinjastoa. Suunnitelma tarkentuu lähikuukausina. Alustavien suunnitelmien mukaan runkolinja 300 tulee kulkemaan Elielinaukiolta Pähkinärinteen, Luhtitien ja Uomatien kautta Myyrmäkeen. Linja 400 kulkee Mannerheimintietä, Hämeenlinnanväylää ja Vaskivuorentietä pitkin, Myyrmäentien, Uomatien,

Raappavuorentien ja Martinlaakson kautta Vantaankoskelle. Pidemmän tähtäimen yleiskaavasuunnittelussa Raappavuorentietä pitkin on linjattu kulkemaan pikaraitiotieyhteys, joka tulee huomioida alueen suunnittelussa tarvittavin tilavarauksin.

Mainituista syistä johtuen Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi. Kävely-yhteydet vaihtopysäkkien välillä tulee tehdä mahdollisimman sujuviksi ja esteettömiksi.

HSL pitää hyvänä, että kaavaehdotuksessa alueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin, joka on rakenteellisena Luhtitien varressa tai maanpäällisenä johtorasitealueella Raappavuorenpuiston korttelissa. Liikennettä häiritsevää ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Tämä tulee osoittaa liikennemerkein.

HSL pitää myös järkevänä, että Raappavuorentien yleissuunnitelma mahdollistaa sijoittaa riittävät tilavaraukset polkupyöräpaikoille runkolinjan pysäkkien yhteyteen. Kaava-alueilta on myös varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

HSL pitää tärkeänä, että kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt eivät saa häiritä joukkoliikenteen (erityisesti runkolinjojen) toimintaa eikä pysäkkien käyttöä.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

Vastine: Runkolinjat on huomioitu Luhtitien ja Raappavuorentien yleissuunnitelmissa. Pikaraitiotie mahtuu Raappavuorentien katualueelle ja se on tutkittu yhtenä vaihtoehtona kaavatyöhön liittyvässä Raappavuorentien yleissuunnitelmassa (Ramboll Oy). Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnitelmissa on myös otettu huomioon HSL:n aikaisemmin esiintuomat suunnittelutavoitteet. Kadunrakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan katusuunnitelmissa.

Tarkistukset: –

NRO 5
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto: Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Uomatiellä. Raappavuorenpuiston kautta kulkee tärkeä pääviemäri DN 1000 ja puiston poikki kulkee jätevesiviemäri DN 300. Tämän lisäksi nykyisin suunnittelualueen poikki kulkee hulevesiviemäri DN 315.

Vantaa

Uusia tontteja varten rakennettavan jakeluvesijohto DN 225 liitetään runkovesijohtoon DN 400 Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon esisuunnitelman mukaisesti puiston poikki kulkeva jätevesiviemäri siirretään Luhtitien alle. Tämä jätevesiviemäri liitetään pääviemäriin DN 1000:een kaava-alueen länsipuolella.

Nykyisin suunnittelualueen poikki kulkeva hulevesiviemäri DN 315 siirretään rakennettavalle Luhtitielle, jossa putkikoko muutetaan DN 400:ksi. Tämä hulevesiviemäri purkaa Pellaksen-ojaan. Kaavoitettavien tonttien kuivatusta palveleva hulevesiviemäri DN 400 liitetään Uomatien nykyiseen hulevesiviemäriin DN 400.

Vesijohtoverkosto tulee huomioida Luhtitien suunnittelussa ja merkitä kaavaan 12 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainінta, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaista rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltoverkosto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.

Vesihuolto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Asemakaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 300 metriä, hulevesiviemäriä noin 340 metriä ja jätevesiviemäreitä noin 290 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja, jotka on esitetty kaavoissa 002156 ja 002049.

Kaavoja 002409 ja 002156 palvelevan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 300 000 euroa (alv. 0%).

Vastine: Asemakaavamääräyksissä huomioidaan HSY:n lausunnossa vaatimat asiat johtokujaan liittyen. Vesihuolto suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Kaupunki on tarkistanut asemakaavamuutoksia 002156 ja 002049 palvelevan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvion ja se on arviolta 500 000 euroa (alv. 0%).

Tarkistukset: Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSET RAAPPAVUORENPUISTO 002049, KELOKUUSENMÄKI 002156 JA KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329, VANTAA

MELUSELVITYS

1.8.2019

PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1 Työn tausta ja selvityskohde 5
2 Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset 6
2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 6
2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 6
2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset 7
2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta 8
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot 9
3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset 9
3.2 Maastomalli ja rakennukset 9
3.3 Tie- ja raideliikennetiedot 9
3.4 Lentomelu 9
4 Tulokset 10
4.1 Melutaso ulkoalueilla 10
4.2 Melutaso julkisivuilla 11
4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen 11
4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen 12
5 Kirjallisuus 13

LIITTEET

Liite 1.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 1.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.1 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 2.1.1 Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 2.2 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.2.1 Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 3 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

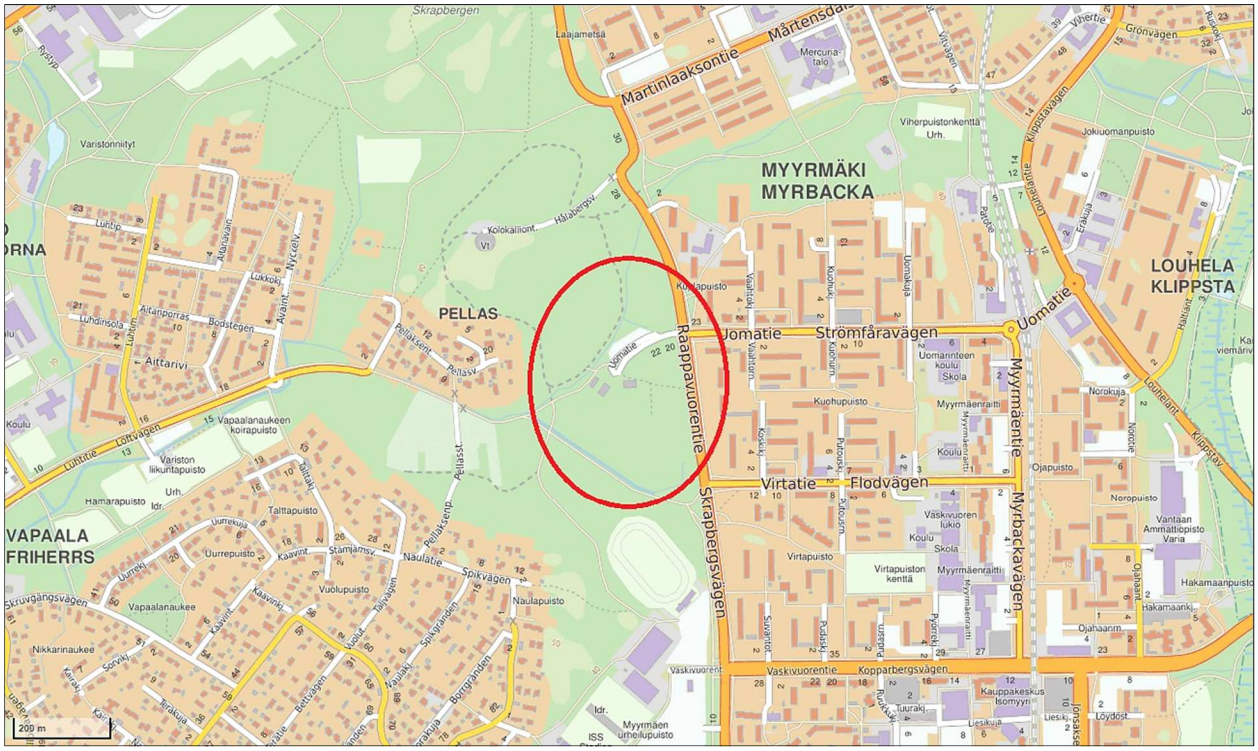
Liite 4.1 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 4.2 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 5 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia asemakaavan muutoskohteissa Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Kaavamuutosalueet sijaitsevat Myyrmäessä Raappavuorentien länsipuolella (kuva 1). Kaavamuutosten tavoitteena on osoittaa nykyisen Uomatien varteen asuinkortteleita sekä niitä palvelevia pysäköintilaitoksia ja Raappavuorentien varteen uusi päiväkoti.



Kuva 1. Kaavamuutosalueiden sijainti on kuvassa ympyröity punaisella (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu alueen melutasoja ennustetilanteessa vuonna 2040 kahdella eri Raappavuorentien linjausvaihtoehdolla. Molemmissa vaihtoehdoissa tie on 2+2-ajoratainen, mutta toisessa vaihtoehdossa tielinjauksen keskellä kulkee raitiotieliikennettä. Melulaskentojen avulla on määritetty meluntorjuntatarpeet ulko-oleskelualueilla, rakennusten ulkovaipalta vaadittavat ääneneristävyydet sekä parvekkeiden sijoittamismahdollisuudet ja vaadittava ääneneristävyys. Lentoliikenne on huomioitu rakennusten ulkovaipan vaatimusten määrittämisessä. Melulaskennoissa on huomioitu kaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten lisäksi rakentuneena Myyrmäen Huollon uusi huoltotontti.

Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1 ja 2]. Tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 (voimaantulo 22.3.2019) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6], ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7], LIME-työryhmän mietintöä ”Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493” [8] ja valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota ”Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista 26.10.1992” [9].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilönä liikenneinsinööri Pirjo Suni.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Tieliikenteen melussa iskumaisuutta voi esiintyä siltojen liikuntasaumojen kohdalla ja raitiotieliikenteen melussa vastaavasti ristikon ja vaihteen kohdalla.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [10] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudukon kokona käytettiin 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnan tasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueiden rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin kaupunkisuunnittelusta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt ennustevuoden 2040 liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteessä 5. Raitiotielle ei ole kohteen kohdalle suunniteltu ristikoita tai vaihteita.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhokäyrän alueelle.

Lentomelun vaikutus on huomioitu rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien laadinnassa. Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

4 TULOKSET

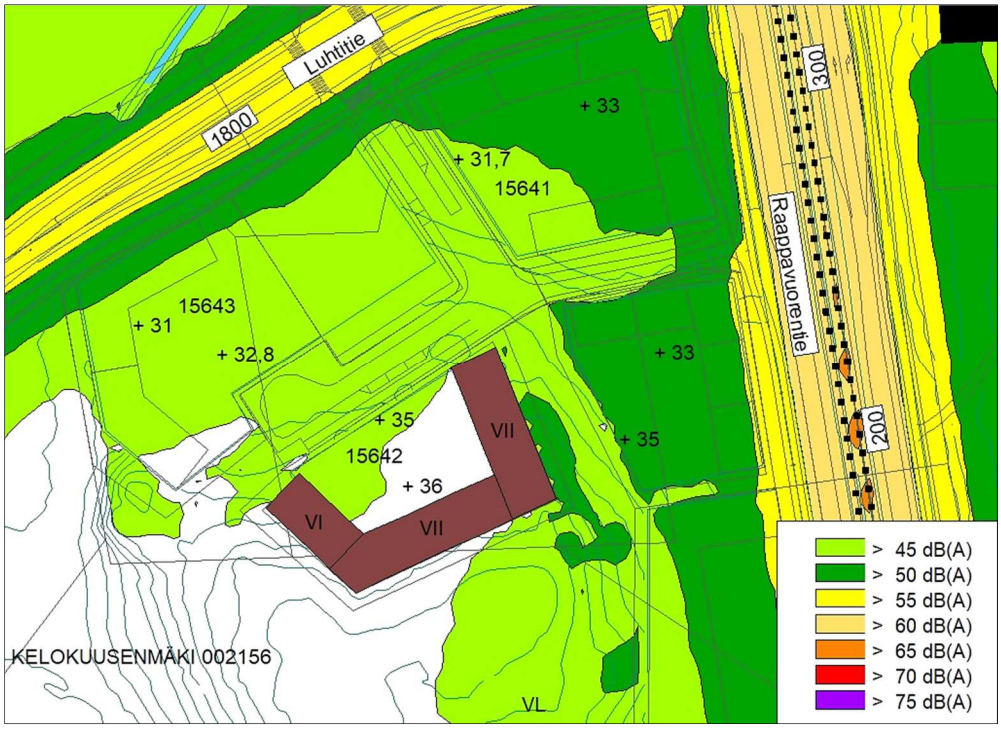
4.1 Melutaso ulkoalueilla

Ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 45$ dB(A). Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen on kohteessa määräävä.

Melukarttaliitteissä 1.1 ja 1.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso ennustevuoden 2040 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. **Asuinrakennusten sisäpihoilla täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta.** Korttelien 15643 ja 15644 pysäköintilaitosten (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen (noin 3 m maan pinnan tasosta) osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteisia (ei näkyviä rakoja). Ylemmät kerrokset voidaan melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. **Päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) päiväajan ohjearvo 55 dB(A).** Viereisten kaava-alueiden rakennusten rakentuminen ei vaikuta ohjearvon täyttymiseen päiväkodin oleskelupihalla. Raitiotieliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta ulkoalueiden melutasoon. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueella ovat Raappavuorentien ja Luhtitien liikenne.

Alue suositellaan rakennettavan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja. **Asuinkorttelien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa lukuun ottamatta korttelia 15642.** Mikäli kortteli 15642 rakentuu ennen korttelia 15643, osalla sisäpihasta ylittyy yöajan keskiäänitason ohjearvo (kuva 2). Näin ollen suositellaan, että

- kortteli 15643 rakentuu ensin *tai*
- korttelin 15642 oleskelu sijoitetaan kuvan 2 mukaisesti ohjearvot alittavalle alueelle *tai*
- esitetään väliaikaisen meluntorjunnan tarve korttelissa 15642 ennen korttelin 15643 rakentumista kattokorkeuteensa.



Kuva 2. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ tilanteessa, jossa vain kortteli 15642 on rakentunut.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Liitteissä 2.1.1 ja 2.2.1 on esitetty julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-kuvina. Liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 62 dB(A), kun raitiotieliikennettä ei ole huomioitu. Raitiotieliikenne nostaa keskiäänitasoa noin 1 dB verran sen vaikutusalueella olevien rakennusten julkisivuilla. Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei ole Raappavuorentien vastaisilla julkisivuilla juuri eroa. Korttelissa 15644 sisäpihan puolella melutasossa on eroa eri kerrosten välillä muutaman desibelin verran. Muiden korttelien sisäpihoilla julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin alle 45 dB(A).

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 67–69 dB(A).

4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen maksimiäänitason huomioimisesta mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Raappavuorentien ja Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [11]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaatimuksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 4. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero-vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvona 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille (liite 4). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 6–8 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s

3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

4. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.

5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

8. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.

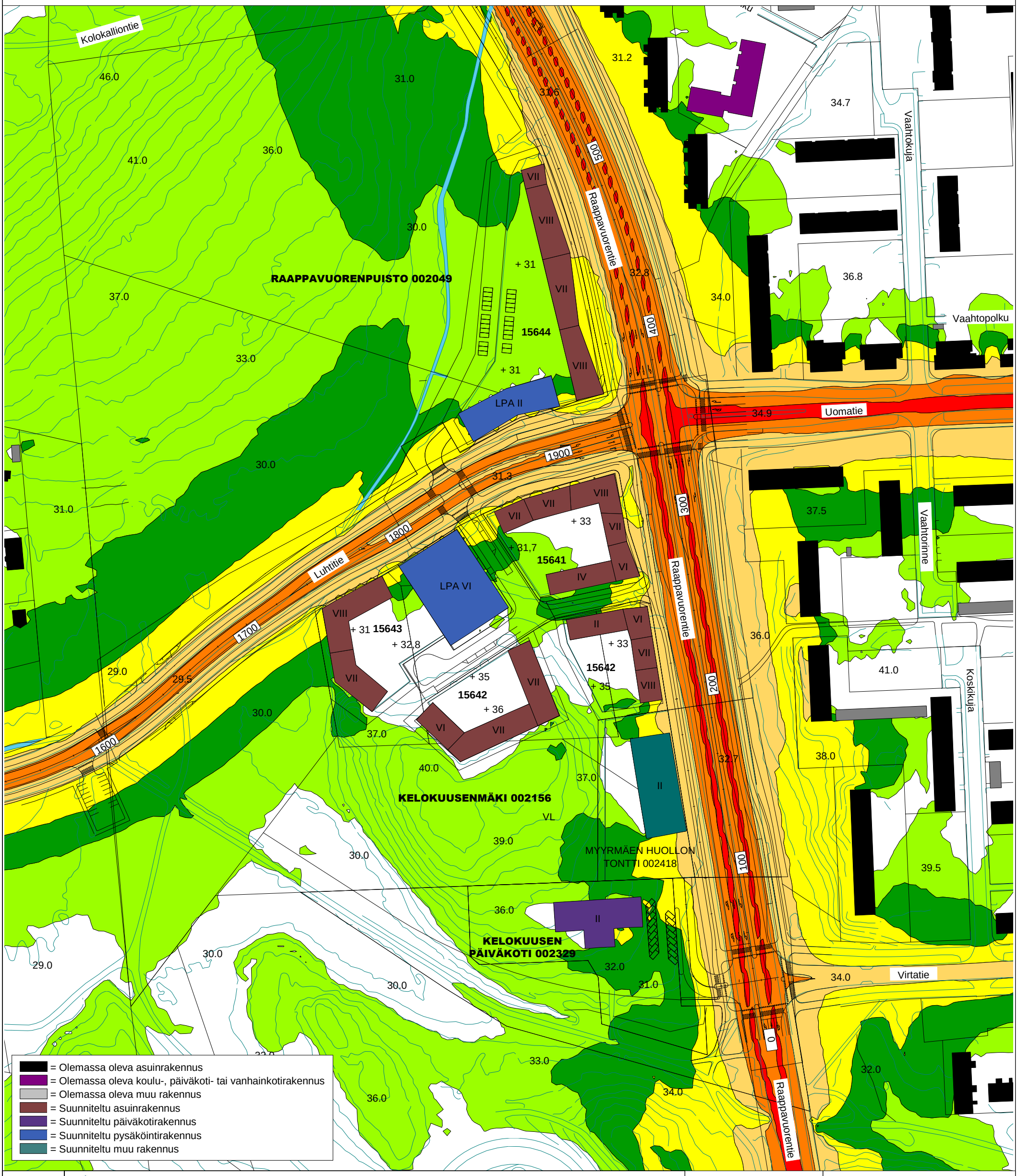
9. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.

10. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

11. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1A

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

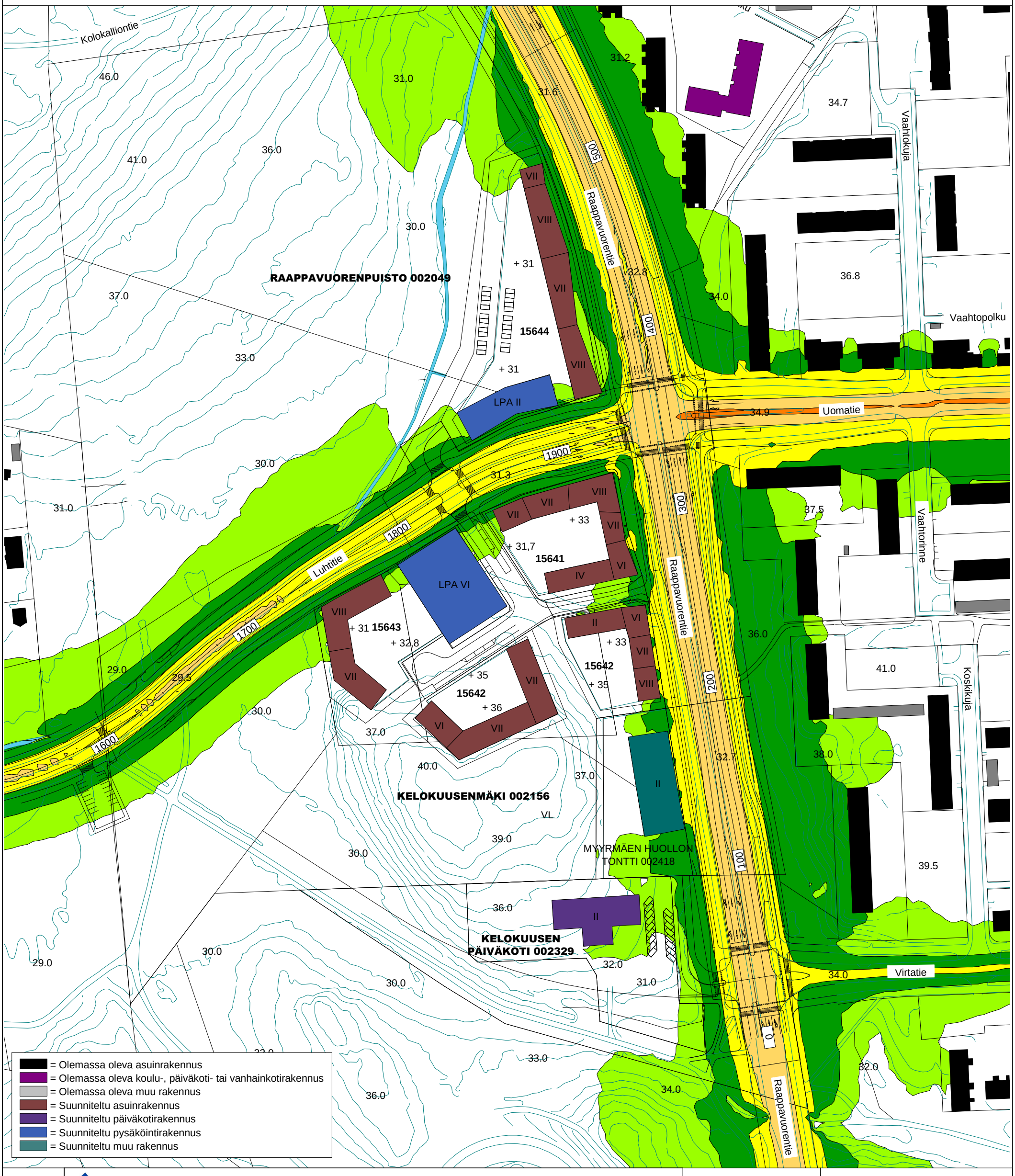
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

Liite 1.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

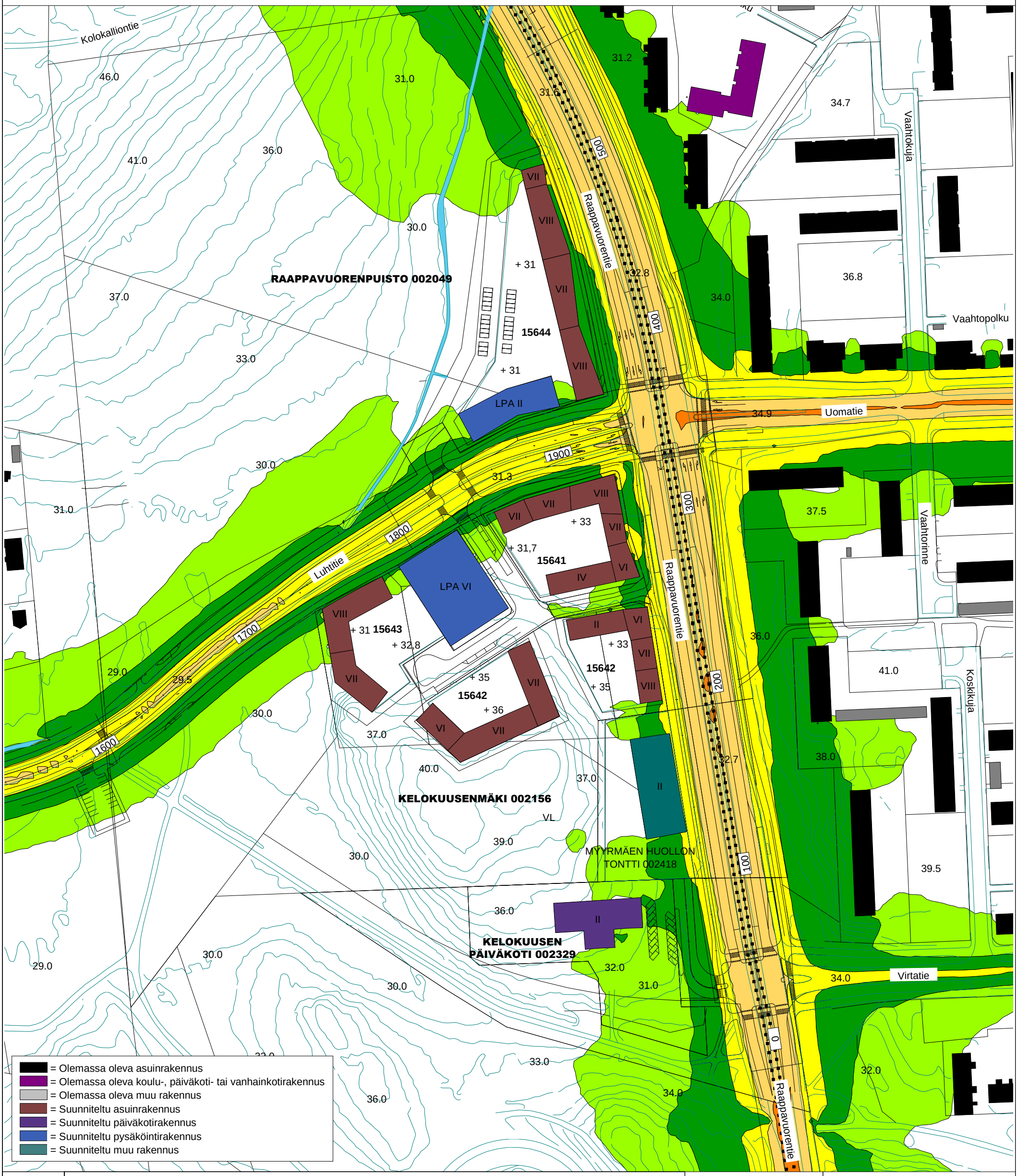
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 1.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
1900
1800
1700
500
400
300
200
100

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Liite 2.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

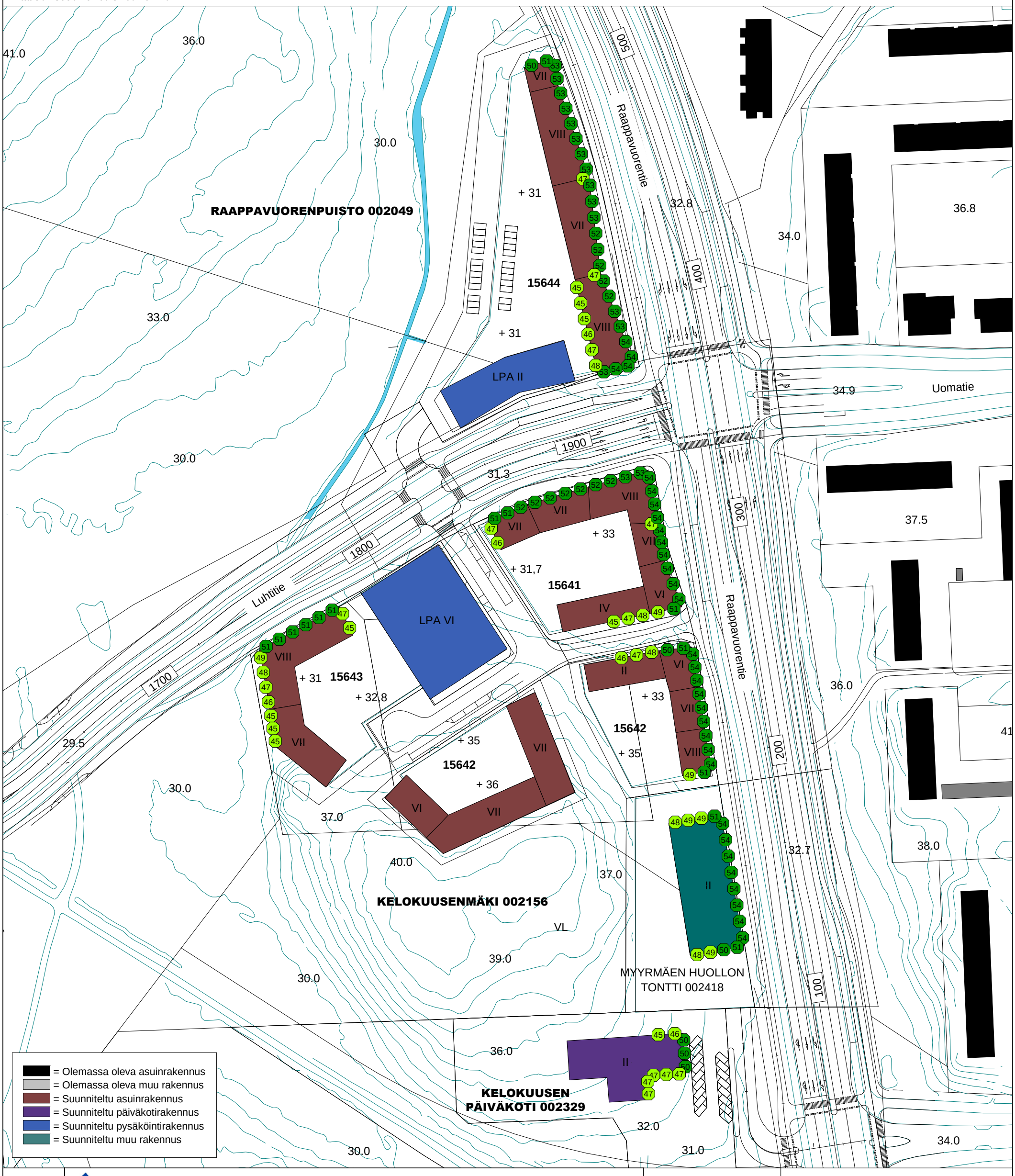
PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 2.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

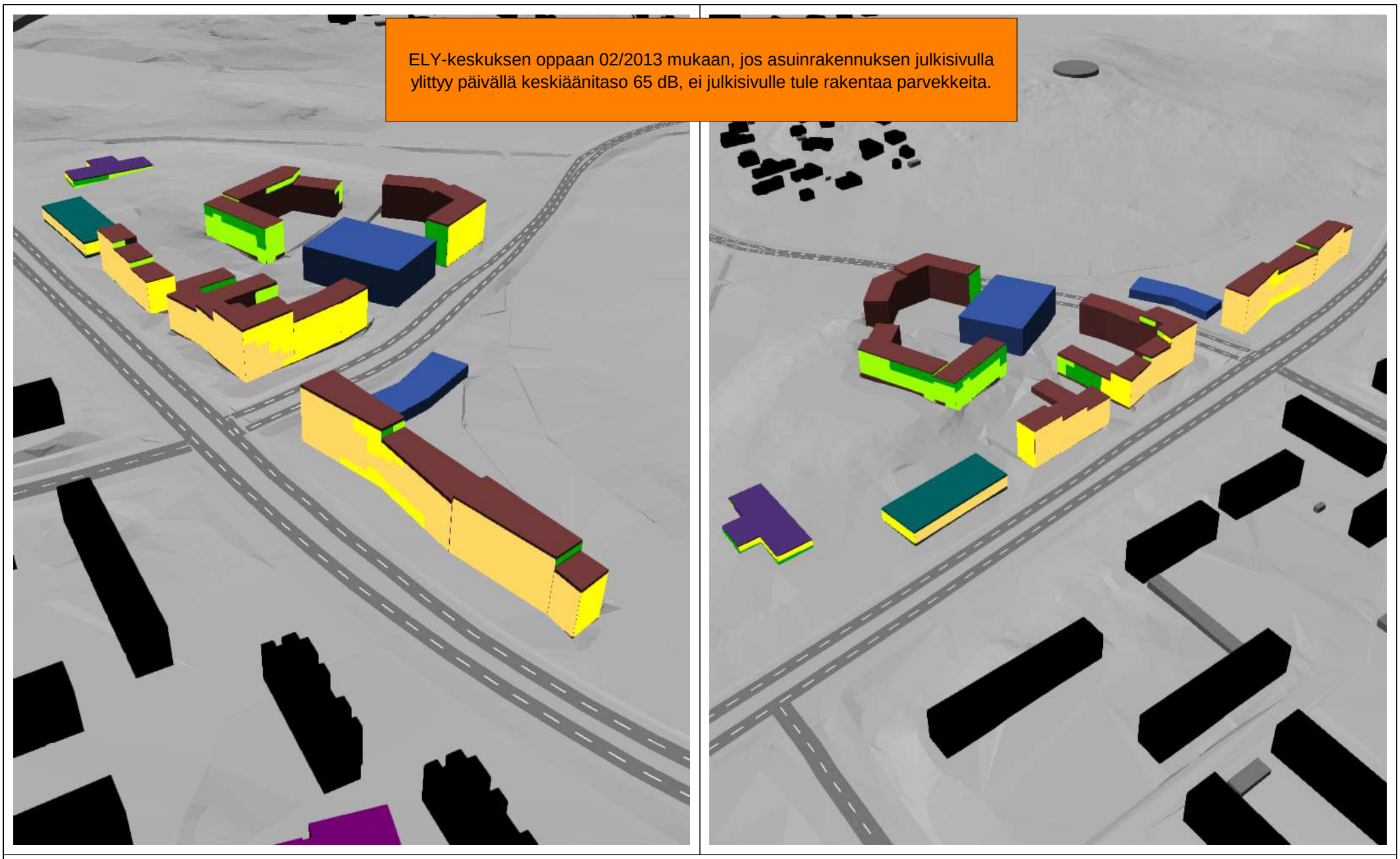
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

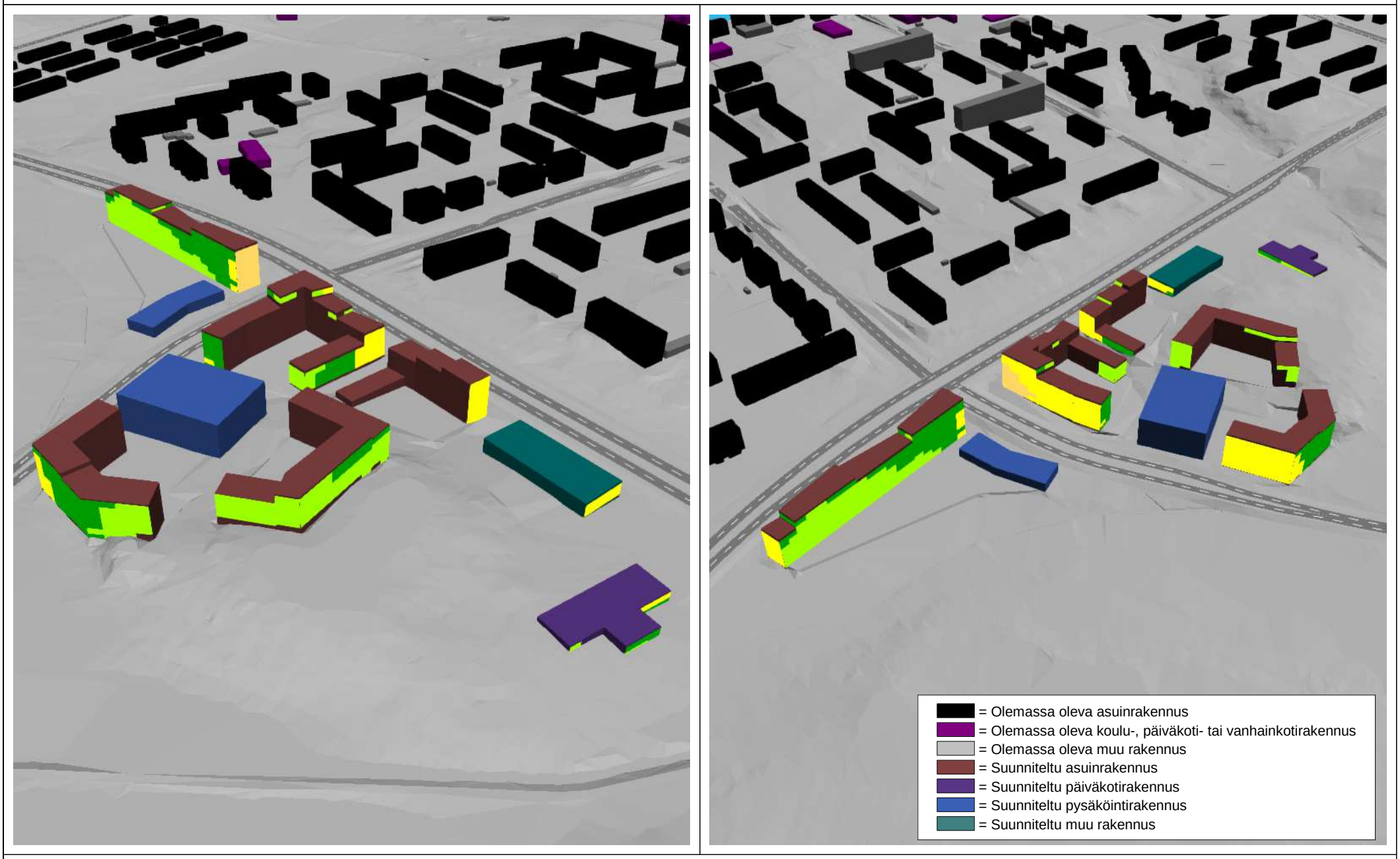
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.1.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15643
15642
15641
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
500
400
300
200
100
1900
1800
1700

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Liite 2.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

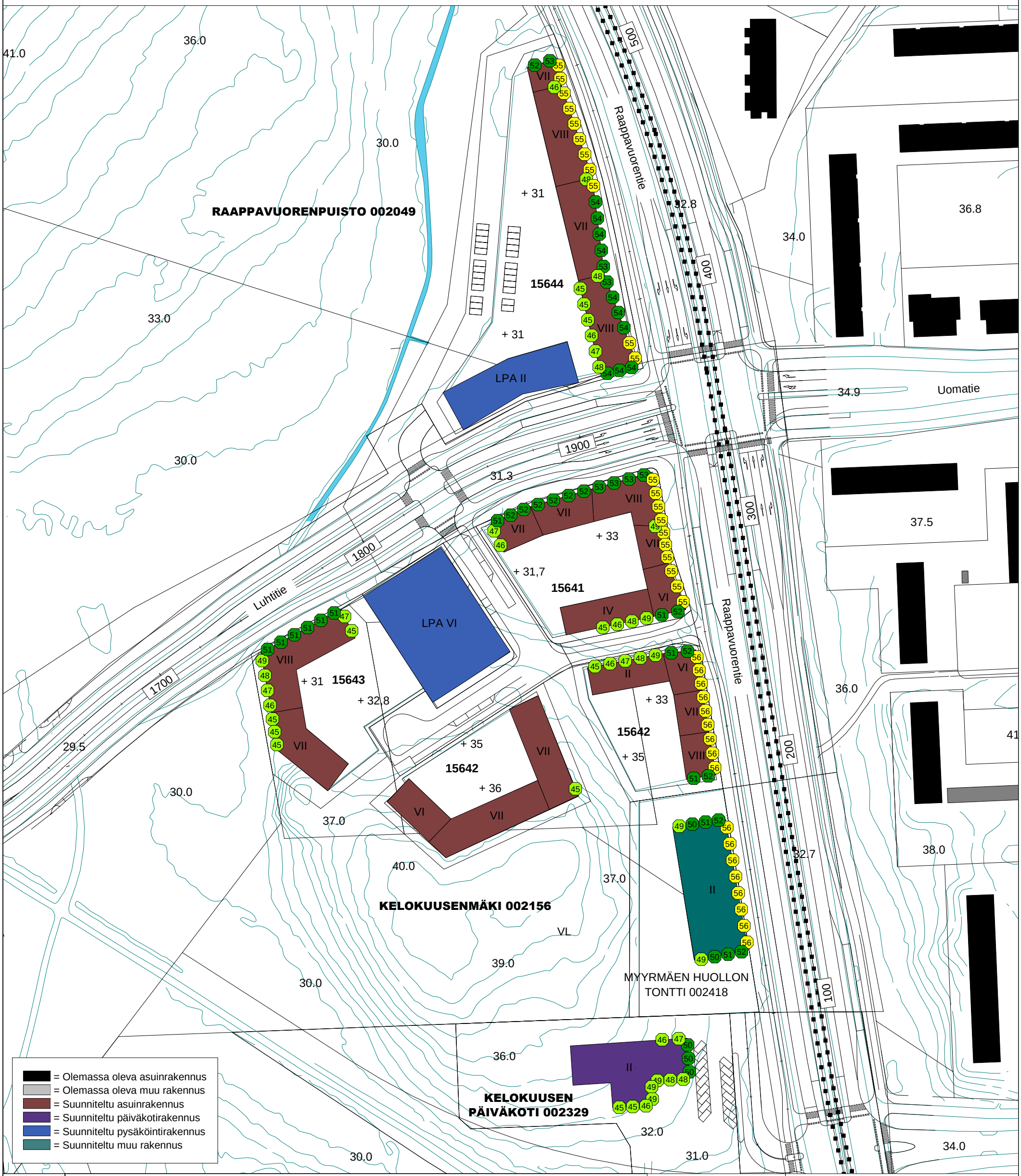
LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 2.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

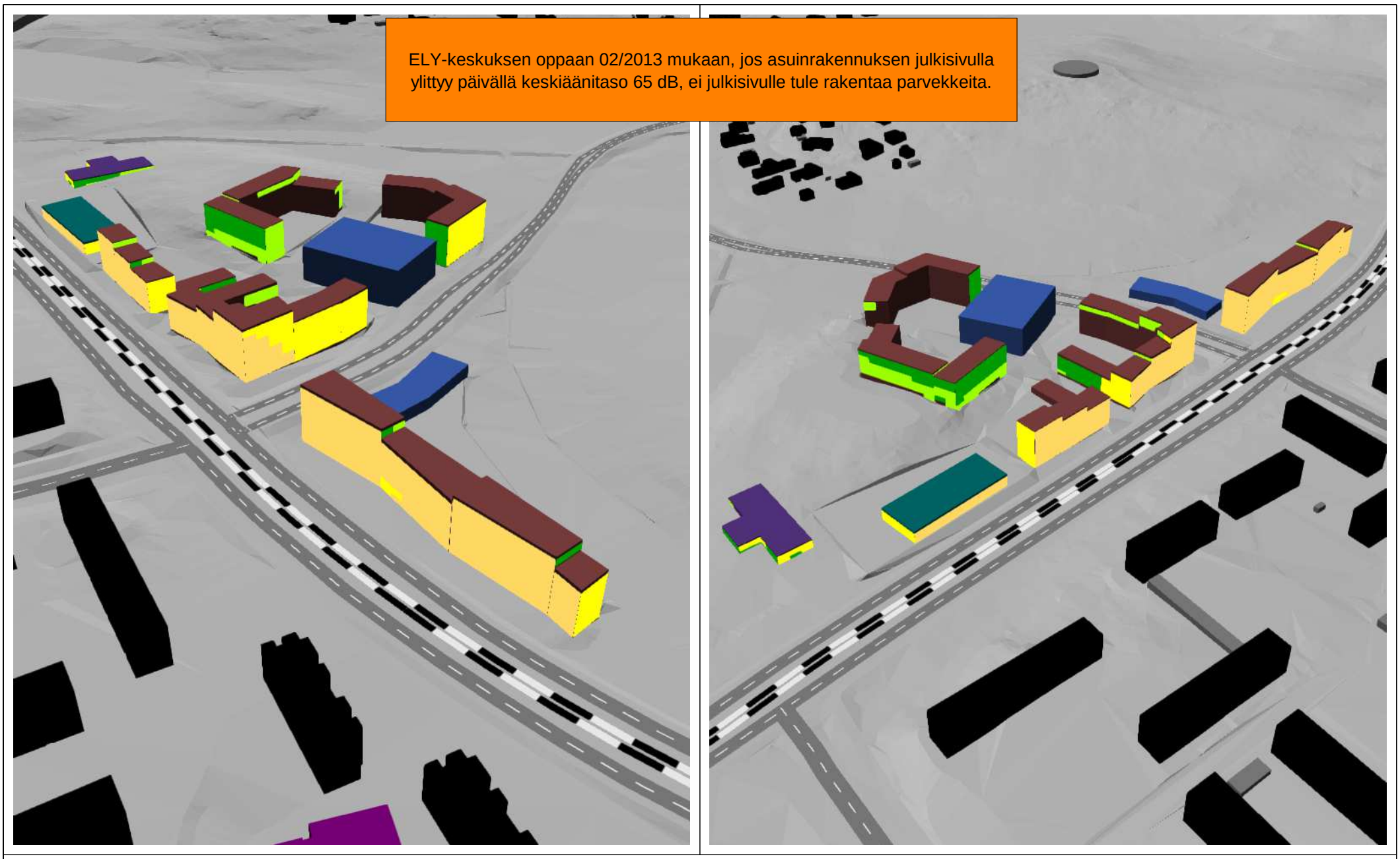
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

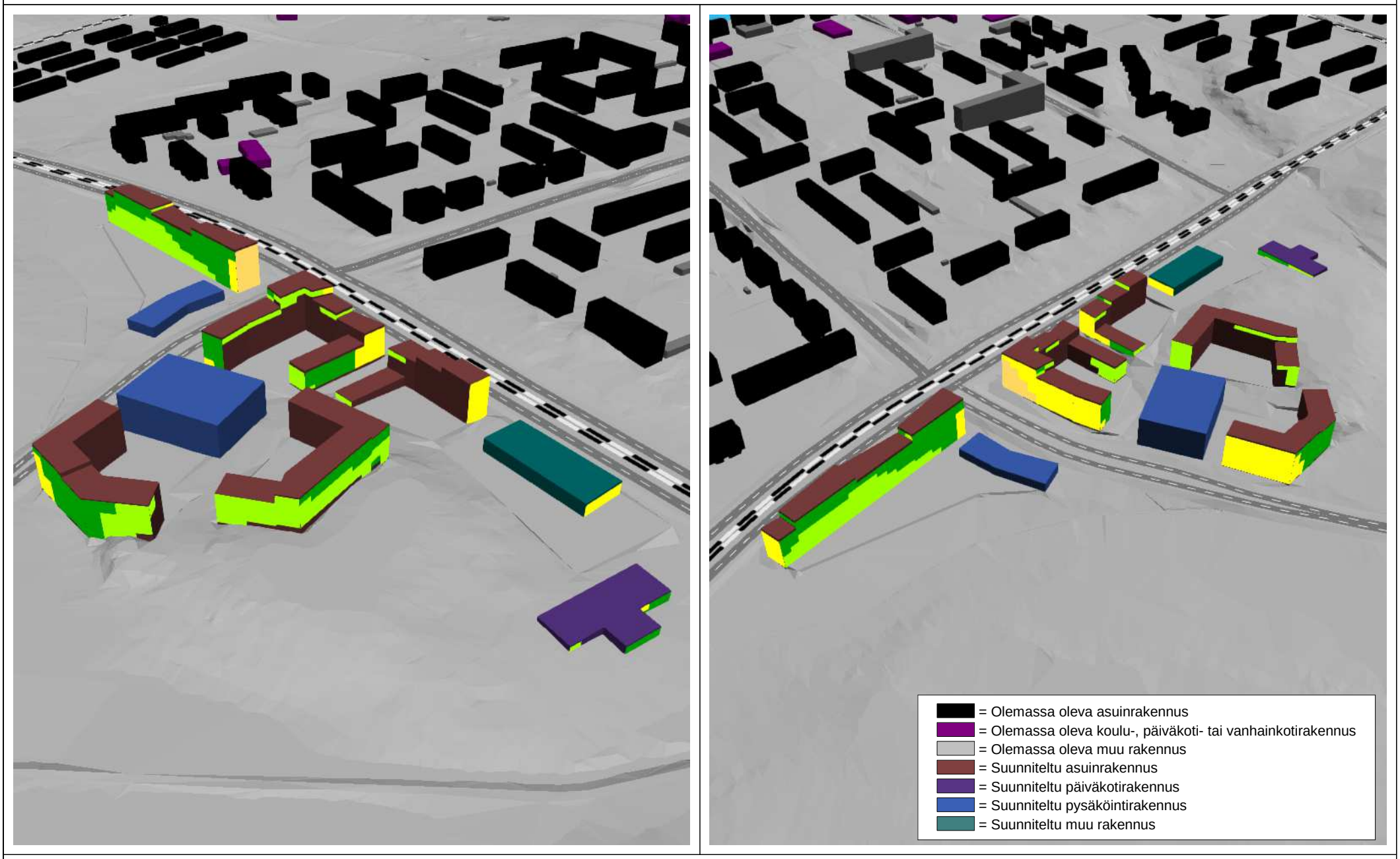
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.2.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

PROMETHOR

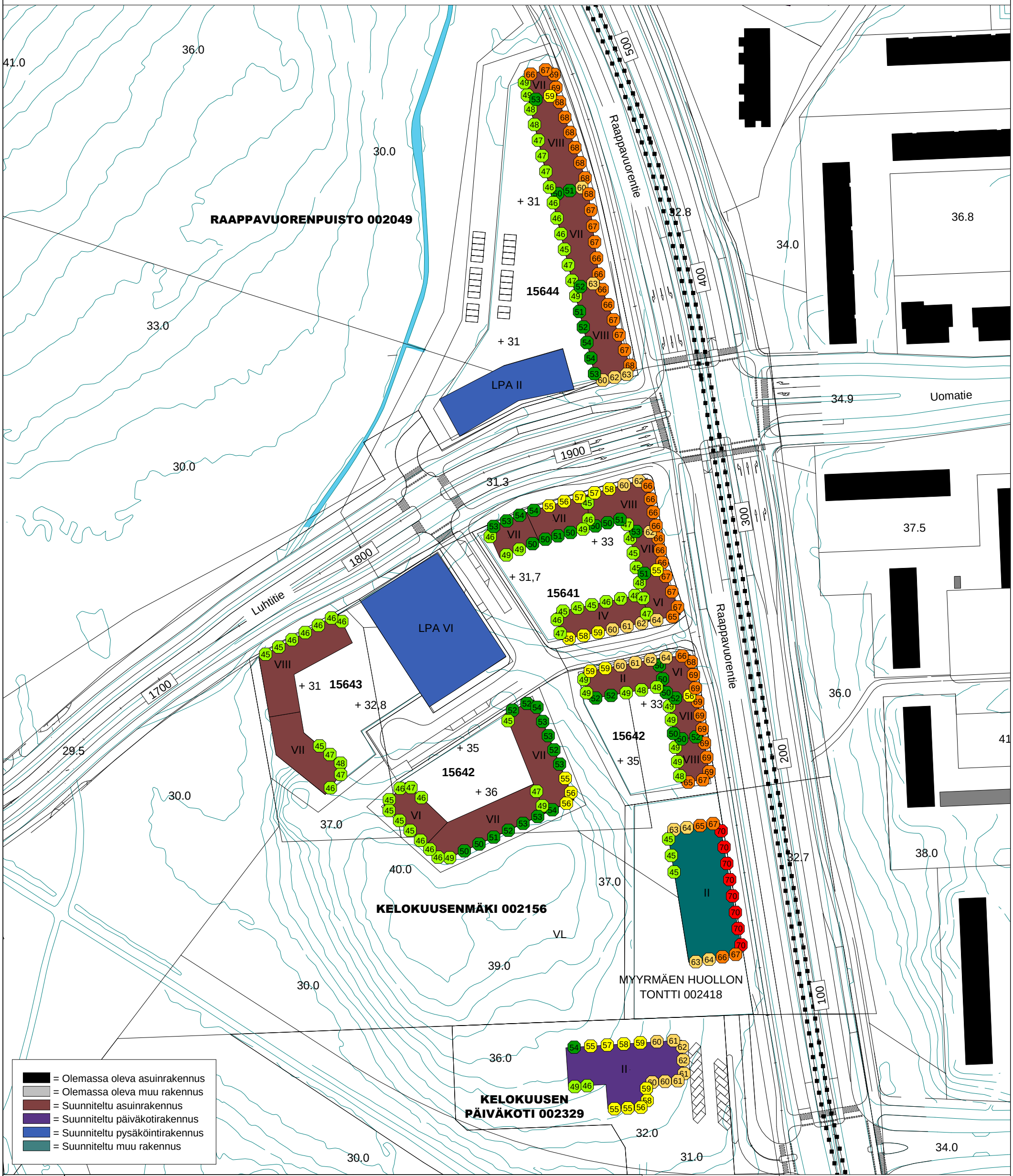
N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 3

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

PROMETHOR

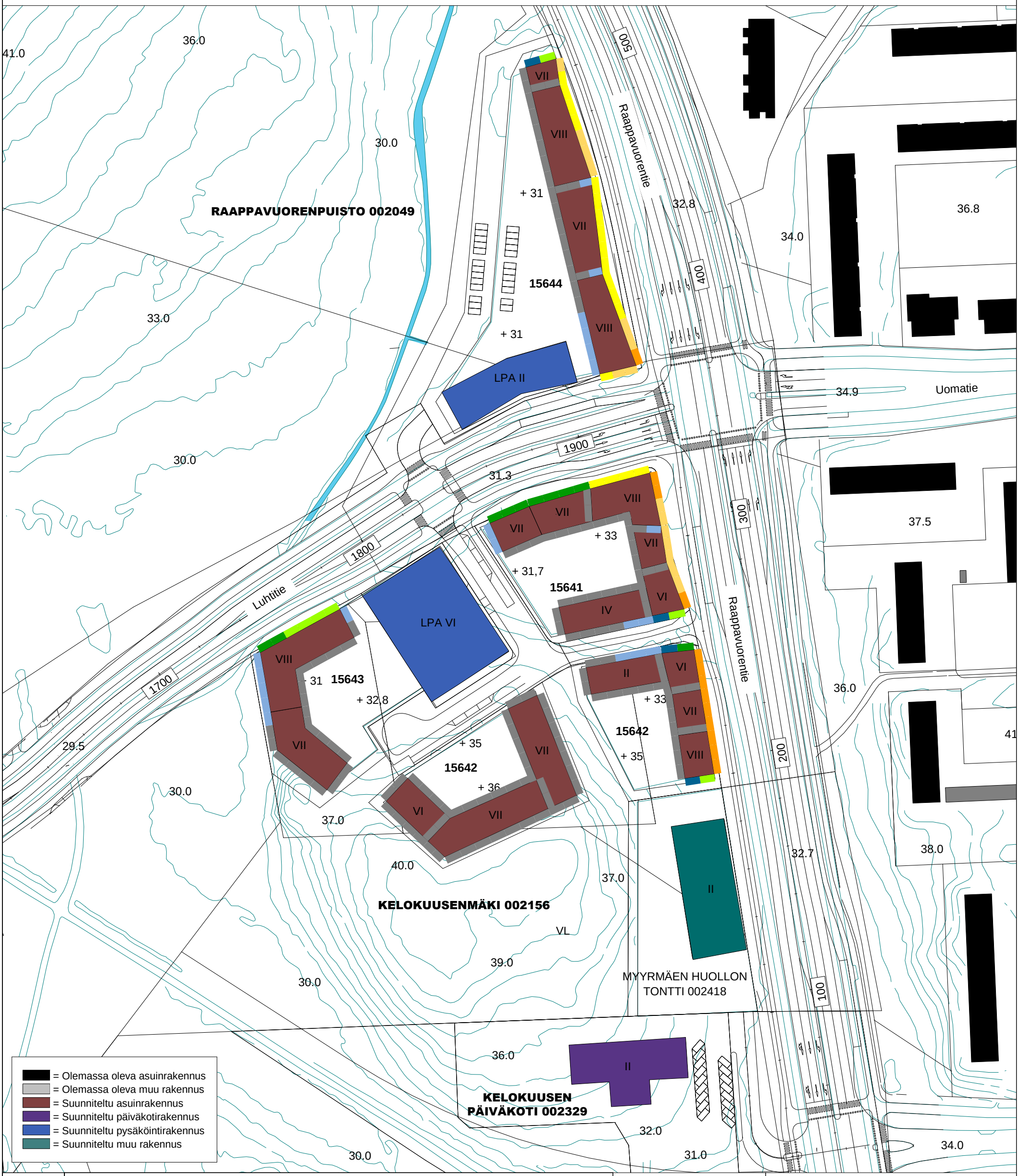
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 4.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

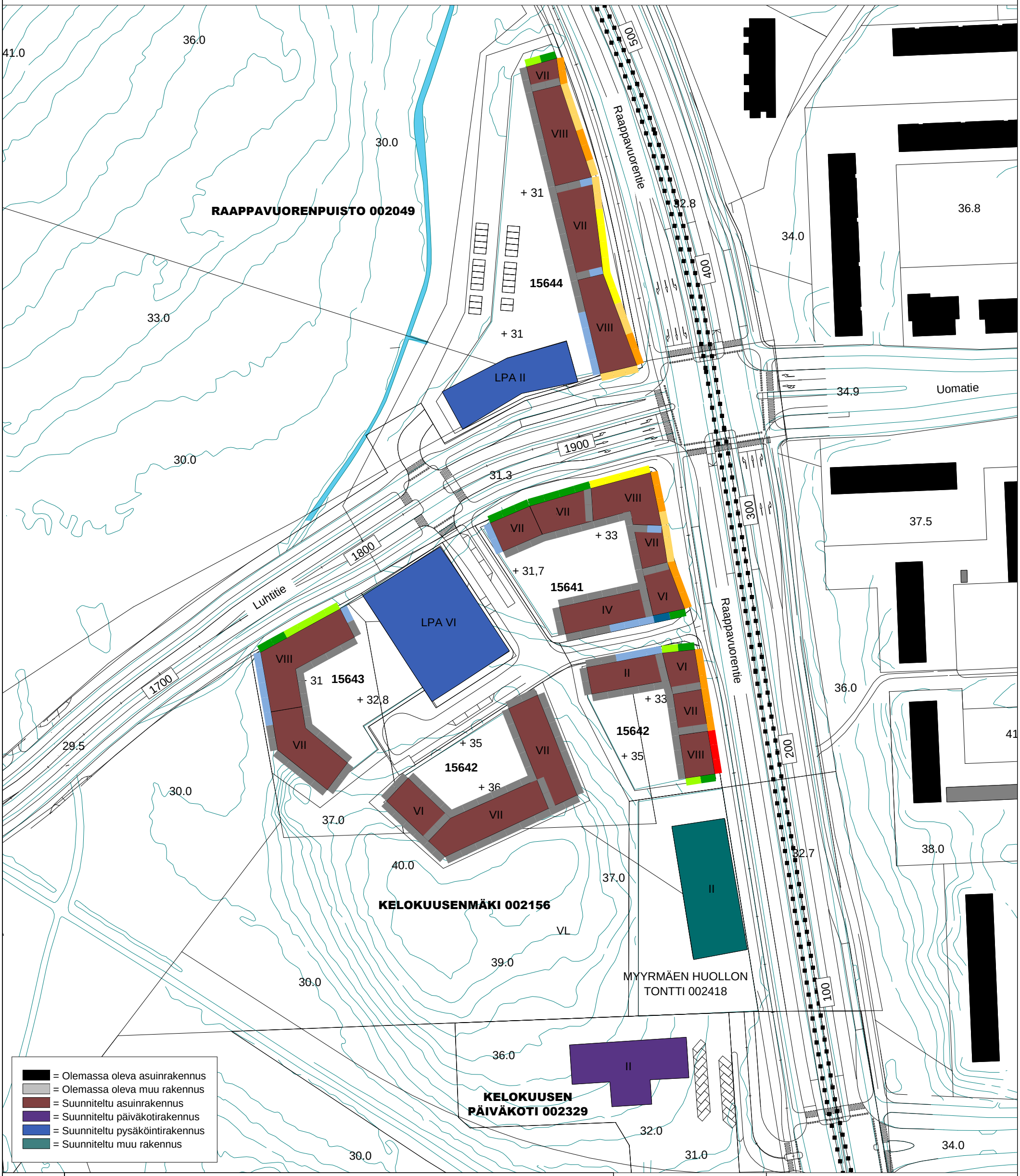
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 4.2

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 10 340
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

MARTINLAAKSONTIE
KAVL 5 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 9 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 9 600
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 8 %
Nop. 40 km/h

UOMATIE
KAVL 8 700
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 13 %
Nop. 40 km/h

LUHTITIE
KAVL 3 950
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 7 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VIRTATIE
KAVL 1 300
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

RAITIOTIE
Artic-raitiovaunu
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Yksikön pituus 34 m
Nop. 40 km/h, pysäkkien kohdalla 30 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VASKIVUORENTIE
KAVL 7 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

Liite
5

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Melulaskennoissa käytetyt vuoden 2040 liikennetiedot.

N
W E
S

Mittakaava 1:4000 (A3)

TIELIIKENNETIEDOT
Tien nimi
Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne v. 2040 = KAVL _
Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ %
Raskaan liikenteen osuus = Raskas %
Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

17 § **Asemakaavan muutos 002156 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418 / TLA**

KA/4912/10.02.04.00/2011
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) eteläpuolelle täydennysrakentamisalueelle sekä Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 16 000 k-m^2, asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m^2. Liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15641 ja 15685, katu- ja lähivirkistysaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 15685, puisto- ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15685, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan kumoaminen nro 002418 koskee kumoutuvan asemakaavan osaa korttelia 15685 ja puistoaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan länsireunassa ja rajautuu pohjoisessa Luhtitiehen (nykyisin Uomatie) ja idässä Raappavuorentiehen. Lännessä ja etelässä alue rajautuu Kelokuusenmäen puistoalueeseen.

Kaavan hakijat
Vantaan kaupunki ja Myyrmäen Huolto Oy

Maanomistus
Kiinteistön 92-15-685-2 omistaa Myyrmäen Huolto Oy ja siinä sijaitsee Myyrmäen Huolto Oy:n huoltotoiminta. Muilta osin kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy (Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnitelma).

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), johon esitetään asuinrakentamista, tieliikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. A1-asuntoalueen itäreunassa Raappavuorentien varressa kulkee maakaasun runkojohto. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet.

Asemakaavan muutos
Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen Raappavuorentien sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) varrelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 17 000 k-m^2 (noin 340 asuntoa), asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m^2. Liiketilaa edellytetään 100 k-m^2.

Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Katujulkisivujen tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä ja se mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokortteleiden tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat korttelin 15685 pysäköintilaitokseen LPA-korttelialueelle Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Myyrmäen Huollon huoltotontti sijoittuu nykyiseen sijaintiin, Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksen 002156 alueelle, koska Kelokuusenkujan päähän tutkittu uusi tontti osoittautui rakennuskustannuksiltaan liian kalliiksi. Kaavamuutoksella Myyrmäen Huollon tontin muoto muuttuu ja pinta-ala pienenee, mutta rakennusoikeus kasvaa 500 k-m2 ja tulee olemaan 1500 k-m2.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaavan 2007 mukaisesti. Tämä asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien koko linjausta. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, tarkistetaan ulkoilureittien linjausta sekä merkitään johtokuja. Kaava-alueella on lahokaviosammalta sekä asemakaavamuutoksen lähivirkistysalueella että kumottavan asemakaavan alueella.

Asemakaavan kumoaminen
Asemakaava kumotaan puistoalueelta, jolta on löytynyt kaksi lahokaviosammalta, mutta joka on yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1. Lahokaviosammalen suojelu selvitetään koko kaupungin laajuisesti ja alue kaavoitetaan myöhemmin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutoksen suunnittelualuetta koskien on järjestetty viisi osallistumista. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009. Kaavamuutosalue erotettiin omaksi kaava-alueeksi (nro 002156) 27.10.2011 kaavamuutoksesta ”Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän” (nro 002049). Lisäksi osallistumisia on järjestetty 5.1.2018, jolloin suunnittelualueesta erotettiin eteläosa Kelokuusen päiväkodin kaavamuutokseksi 002329 (nähtävillä 30.1.-28.2.2019) sekä 19.3.2019, jolloin siitä erotettiin Myyrmäen Huollon tontti erilliseksi kaavamuutokseksi nro 002418. Myyrmäen huolto Oy:tä on kuultu erillisellä kuulemisella (MRL 62 §) 15.-29.8.2019, kun huoltotonttia esitettiin nykyiseen sijaintiinsa osana Kelokuusenmäen asemakaavamuutosta 002156. Asemakaavan kumoaminen nro 002418 oli aiemmin nimellä Myyrmäen Huollon tontti. Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011, 9.2.2018 ja 27.3.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17, kolmannesta 13 kappaletta ja neljännestä 10 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty ja tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä. Ne on esitetty tiivistetysti kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessa luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostuivat metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle sekä uusien kortteleiden tiiviys ja rakennusten kerrosluku. Osassa mielipiteitä alueen toivottiin säilyvän virkistysalueena ja osassa kannatettiin täydennysrakentamista. Liikenteen lisääntyminen huolestutti. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Joukkoliikenteen runkolinja tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

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

Kaavatyö kohdistuu Myyrmäen Huolto Oy:n tonttia lukuun ottamatta Vantaan kaupungin omistamalle maalle, jolle osoitetaan uutta asuntokerrosalaa 17 000 k-m^2 (noin 340 asuntoa) ja liiketilaa 100 k-m^2.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannuksia ei peritä Myyrmäen Huolto Oy:ltä, koska kaavamuutosta ei ole voitu tehdä kaavamuutoshakemuksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun siten, että rakennustehokkuutta ja kerroskorkeuksia lasketaan alueen luonto- ja virkistysarvojen takia. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin alkuperäinen esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian palauttamista valmisteluun. Puheenjohtaja totesi, että palautusesitys raukeaa kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Jouko Jääskeläinen jätti asiaa eriävän mielipiteen: Kelokuusenmäen kaava olisi tullut palauttaa valmisteluun niin, että alueelle suunniteltaisiin 1-3 kerroksista rakentamista alueen luontoarvojen säilyttämiseksi ja asumisen viihtyvyyden parantamiseksi.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi (5) ja saatiin neljä (4) kappaletta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä. Lausunnoissa kannatettiin Luhtitietä, pidettiin kaavamääräyksiä puutteellisina VL- ja luo- alueiden sekä melumääräysten osalta, Luhtitien itäosa tulisi käsitellä vain tässä kaavamuutoksessa, kaavan kumoaminen 002418 tulisi käsitellä omana päätöksenään.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia tarkistuksia: AK-korttelin 15685 rakennusoikeutta (7000 k-m2), kaavakartan merkintöjä, parvekkeita, melusuojausta, vihertehokkuutta ja pysäköintiä ja pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä sekä nimistöä on tarkistettu, kiinteistösähköä ja puurakentamista koskevat määräykset on poistettu ja puistomuuntamo on lisätty VL-alueelle. Asemakaavan selostusta on tarkistettu.

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy (Raappavuorentien ja Luhtitien yleissuunnitelma) sekä Myyrmäen Huolto Oy:n konsulttina toiminut KN Arkkitehdit Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002156 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki /Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoaminen 002418

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti asiaan eriävän mielipiteen:

”Koska palautusesitykseni tuli kannatuksen puutteessa hylätyksi, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa.

Rakentaminen aivan olennaisen tärkeän virkistysalueen reunaan tulisi olla maltillisempaa ja matalampaa. Metsän ja sen hiljaisuuden tulisi olla Myyrmäen länsireunan suunnittelun keskiössä, ei rakentamisen ja liikenteen lisäämisen.

Luhtitien jatke ja siihen liittyvä läpikulkuliikenteen mahdollistaminen muulle kuin julkiselle liikenteelle tulisi rajata pois, koska lisääntyvä melu ja rakentamisen aikainen häiriö on erittäin haitallista alueen luonnolle ja virkistyskäytölle. Myös eläinten kulkuyhteydet katkeavat etelä-pohjoissuunnassa.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002156 KELOKUUSENMÄKI

sekä 002418 asemakaavan kumoaminen

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa sekä tonttijakoa ja tonttijaon muutosta nro 002156 Kelokuusenmäki sekä asemakaavan kumoamista nro 002418. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos nro 002156:

korttelit 15641 ja 15685, katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 15685, puisto- ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelia 15685, kaupunginosassa 15 Myyrmäki

Asemakaavan kumoaminen nro 002418:

(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 15685 ja virkistysalue, kaupunginosassa 15 Myyrmäki)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) eteläpuolelle täydennysrakentamisalueelle sekä Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 16 000 k-m^2, asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m^2. Liiketilaa edellytetään 100 k-m^2. Asuntojen kokojakauma sekä pysäköintipaikkojen lukumäärä tarkentuvat tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavan kumoaminen nro 002418 oli aiemmin nimellä Myyrmäen Huollon tontti.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue on Kelokuusenmäen pohjois- ja itäpuolella Myyrmäen kaupunginosan länsireunassa. Alue sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjojen varrelle ja Louhelan asemalle on noin kilometrin matka. Alue rajautuu pohjoisessa Luhtitiehen (nykyisin Uomatie) ja idässä Raappavuorentiehen. Lännessä ja etelässä alue rajautuu Kelokuusenmäen lähivirkistysalueeseen. Luhtitien pohjoispuolelle esitetään asuinrakentamista Raappavuorenpuiston kaavamuutoksella 002049.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 13.8.2008.
- Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmiin 2009-2019.

- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin 13.10.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- 27.10.2011 kaavamuutoksesta 002049 erotettiin Luhtitien (nyt. Uomatien) eteläpuolinen alue asemakaavamuutokseksi 002156. Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 5.1.2018 ja mielipiteet pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 19.3.2019 ja mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Myyrmäen huolto Oy:tä on kuultu erillisellä kuulemisella (MRL 62 §) 15.-29.8.2019.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 ja kaupunginhallitus 23.9.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.9.-23.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei saatu, lausuntoja saatiin neljä (4) kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 23
4. Asemakaavan kuvaus ... 25
4.1 Kaavan rakenne ... 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 25
4.3 Aluevaraukset ... 26
4.4 Kaavan vaikutukset ... 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 34
4.6 Nimistö ... 34
5. Asemakaavan toteutus ... 35
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 35
7. Asemakaavan seurantalomake ... 37
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 29.8.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019
Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll, 15.3.2019
Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019
Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005
Luontokartoitus, Olli Manninen, kartoitustulokset, 14.6.2019
Myyrmäen kaavarunko, KH 29.4.2019

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen Raappavuorentien sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) varrelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 16 000 k-m^2, asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m^2. Liiketilaa edellytetään 100 k-m^2.

Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä ja se mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin kortteleiden.

Asuinkerrostalokortteleiden tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat kortteliin 15685 pysäköintilaitokseen LPA- korttelialueelle Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Myyrmäen Huollon huoltotontti sijoittuu nykyiseen sijaintiin, Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksen 002156 alueelle, koska Kelokuusenkujan päähän tutkittu uusi tontti osoittautui rakennuskustannuksiltaan liian kalliiksi. Kaavamuutoksella Myyrmäen Huollon tontin muoto muuttuu ja pinta-ala pienenee, mutta rakennusoikeus kasvaa 500 k-m^2 ja tulee olemaan 1500 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Tämä asemakaavamuutos ei sisällä Luhtitien koko linjausta. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, tarkistetaan ulkoilureittien linjausta sekä merkitään johtokuja. Kaava-alueella on lahokaviosammalta, joka sijoittuu asemakaavamuutoksen lähivirkistysalueelle sekä kumottavan asemakaavan alueelle.

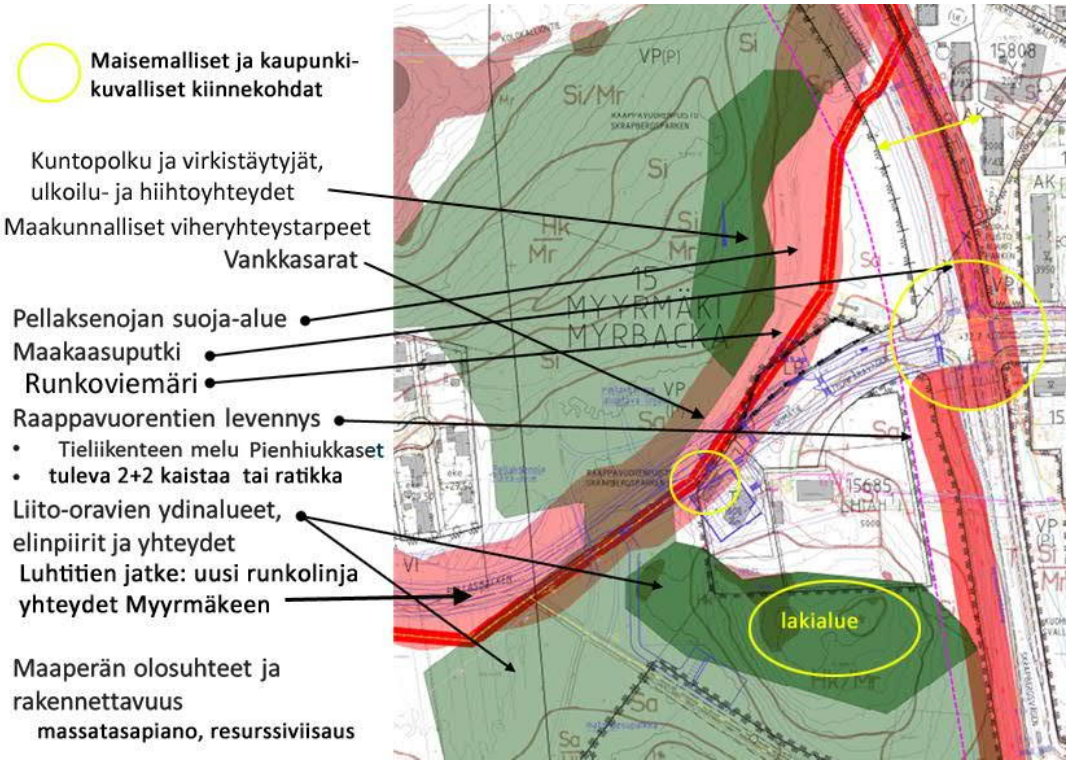
Yleiskaavassa kaavamuutosalue on tehokasta asuntoaluetta (A1), johon esitetään asuinrakentamista, tieliikennealuetta (L) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. Asuinkortteleita esitetään A1-alueelle, jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. A1-asuntoalueen itäreunassa Raappavuorentien varressa kulkee maakaasun runkojohto. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu puistoksi P, huoltorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa lämpökeskusrakennuksen (AH[1]), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) sekä katualueeksi.

Kelokuusenmäen kaavamuutoksen 002156 alue ja asemakaavan kumoamisen 002418 alue yhdistettynä ilmakuvaan, Vantaan kaupunki.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kuvaan on koottu suunnittelun lähtökohtia ja yhteensovitettavia asioita, maaliskuu 2019.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selänne-aluetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon.

Asuinkerrostalojen kortteli sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaista kuusikoivusekametsää, sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Suunnittelualueen Raappavuorentien puoleisessa reunassa on laajalti lehtoa ja paikoin runsaslahopuustoista aluetta. Korttelit rajautuvat vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen.

Vuoden 2019 lahokaviosammalselvityksessä suunnittelualueelta löytyi viisi erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen esiintymää. Selvityksessä valtaosa suunnittelualuetta rajattiin lahokaviosammalen ydinalueeksi. Suunnittelualueelta löytyivät lisäksi ainakin seuraavat luontoarvoja ilmentävät lahottajasienilajit: ruostekääpä, eteläsärmäkääpä, hopeakääpä, pohjankääpä ja oravuotikka. Luontoarvoja indikoivista jäkälistä suunnittelualueelta löytyivät tyvivahajäkälä ja kuusenhärmäjäkälä.

Suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa kaakko-luoteissuuntainen seudullinen ulkoilureitti, jonka varrella on komeita puita ja lentomaista kasvillisuutta. Maakuntakaavan seudullinen viheryhteystarve on alueen länsipuolella.

Kuva Kelokuusenmäeltä, A. Olkkola, Vantaan kaupunki sekä Luontoselvityksessä (5/2019) tehdyt havainnot, joista lahokaviosammal on merkitty punaisella pisteellä, Olli Manninen, 16.6.2019. Osa havainnoista sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin rakentamatonta metsämaata eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi osa kaava-alueesta on läpäisemätöntä asfaltti- ja kattopintaa. Kaava-alueen poikki kulkee nykytilanteessa oja Raappavuorentieltä Uomatielle.

Kaavamuutosalue rajautuu sen länsipuolella sijaitsevaan viheralueeseen (Raappavuorenpuisto) ja sijoittuu puistoon nähden rinteeseen. Raappavuorenpuistossa nykyisen ulkoilureitin läheisyydessä sijaitsee Pellaksenoja, joka on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi. Pellaksenoja virtaa Pellaksen LUO-alueen reunalla, ja purolla on kasvistollisesti arvokkaita alueita. Pellaksenojan varrella esiintyy muun muassa silmällä pidettävää vankkasaraa. Pellaksenojan linjausta muutetaan Luhtitien rakentamisen yhteydessä.

Nykyisin kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja osa vesistä ohjautuu Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pikkujärven luonnonsuojelualueella on kasvistollisia ja eläimistöllisiä arvoja, ja Pikkujärvi muodostaa yhdessä Pitkäjärven kanssa Vantaan parhaan lintukosteikon. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Nykyisen Uomatien eteläpuolen ja Raappavuorentien länsipuolen läheisyydessä maaperä on savea. Uomatien eteläpuolella olevan kairauksen mukaan pehmeä savikerros ulottuu noin 4-5 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon noin 7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavettä ei ole alueella havainnoitu. Savialueilla pohjavedenpinnan painetaso voi olla lähellä maanpintaa. Lounaaseen ja etelään maanpinta nousee. Alue on tällöin kallio-, hiekka-, moreeni- ja siltti-aluetta. Rakennetuilla alueilla maanpinnassa on täyttökerros.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja siltti-alueella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Alueen korkeimmilla kohdilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kovan pohjamaan tai louhitun kallion varaan. Maanvaraisesti rakennetun Raappavuorentien ja Uomatien vakavuus on huomioitava suunniteltaessa rakentamista kadun lähelle. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita.[1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa.

Palvelut ja työpaikat

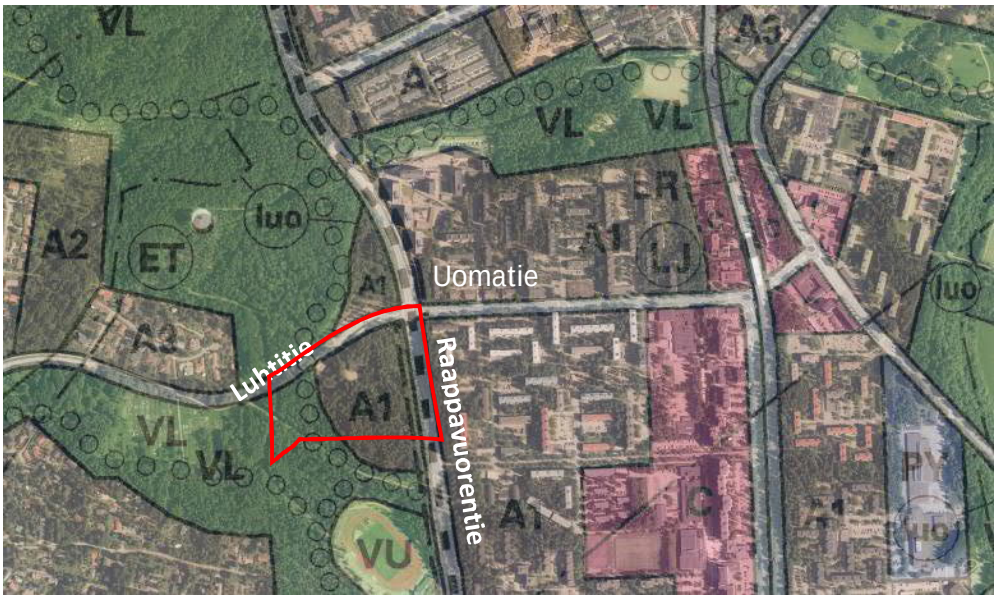
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee matonpesupaikka, joka tullaan siirtämään tulevan Luhtitien eteläpuolelle palstaviljelyalueen viereen. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

1,2 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolelle suunnitellaan myös uusia asuinkortteleita sekä päiväkotia. Luhtitien jatkaminen Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskustaan.



Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Raappavuorenpuiston kaakkoispuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle A1 ja lähivirkistysalueelle (VL).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

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

Raappavuorentien katumiljöö on hyvin puustoinen, sillä urheilupuistoa ja Loiskekujan uutta kerrostalokorttelia (oikealla) lukuun ottamatta, se rajautuu lähivirkistysalueisiin. Myöskään risteykset eivät juurikaan erotu toisistaan, mikä on puute orientoitavuuden näkökulmasta.

Virkistys

Raappavuorenpuiston viheralueet ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä. Kaavamuutos mahdollistaa Luhtitien yleissuunnitelman mukaisen hiihtosillan Luhtitien yli. Maakuntakaavan viheryhteys suunnittelualueen pohjoispuolella.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Raappavuorentien ja Luhtitien (nyk. Uomatien) risteyksen lounaisosaan. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkiliikennemäärä vuonna 2018 oli Luhtitien eteläpuolella 10 540 ajon/arkivuorokausi ja pohjoispuolella 10 150 ajon/arkivuorokausi.

Nykyinen Uomatie on lyhyt, päättyvä tonttikatu katu.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja kevyenliikenteen väylä. Nykyisen Uomatien eteläpuolella kulkee kevyenliikenteen väylä, joka johtaa olemassa olevan Luhtitien itäpäähän.

Myyrmäenmetsässä ja Raappavuorenpuistossa kulkee monia ulkoilureittejä.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi yhdeksän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen.

Kaava-alueelta Louhelan juna-asemalle on noin kilometri.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella Uomatiellä (VJ 400 1969 sekä VJ 300 V 1969). Lisäksi Raappavuorentiellä kulkee nykyistä matonpesupaikkaa palveleva vesijohto VJ 63 1984.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Uomatiellä (JV 300 B 1969) ja Raappavuorenpuistossa (JV 1000 B 2004 / 1969). Nykytilanteessa jätevesiviemäri (300 B) kulkee Uomatieltä Viherpuistoon kaava-alueen läpi ja liittyy runkoviemäriin JV 1000 B.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

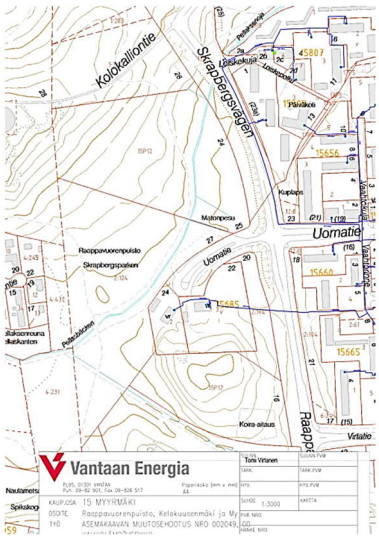
Kaava-alueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Uomatiellä (HV 400 B 1969 / HV 315 M 2008). HV 315 M jatkuu avo-ojana, joka purkaa Raappavuorenpuistossa sijaitsevaan Pellaksenojaan.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko sijoittuu Raappavuorentien itäpuolelle suunnittelualueen kohdalla.

Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Raappavuorentien ja Uomatien (tulevan Luhtitien) varressa. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Luhtitien kautta.

Keskijänniteverkon kartta

Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä -liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista.

2.1.4 Maanomistus
Kiinteistön 92-15-685-2 omistaa Myyrmäen Huolto Oy ja siinä sijaitsee Myyrmäen Huolto Oy:n huoltotoiminta. Muilta osin kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

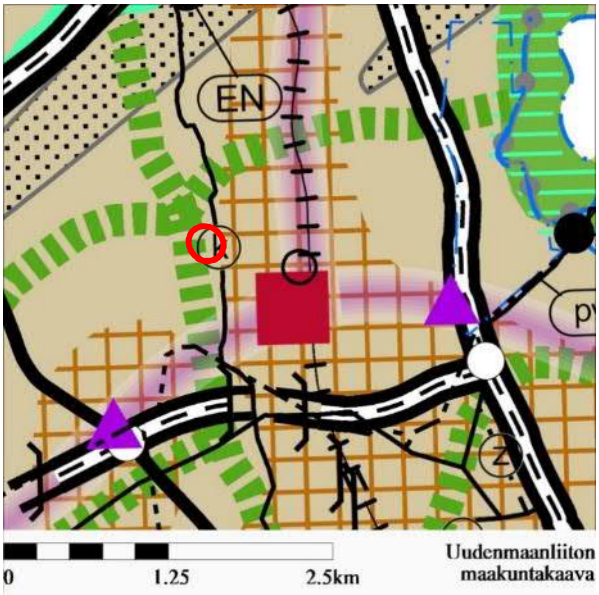
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen erityisesti, sillä kaavamuutoksella:

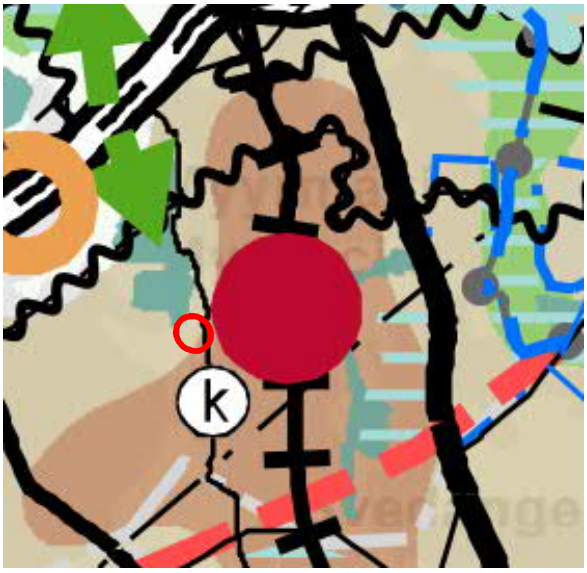
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



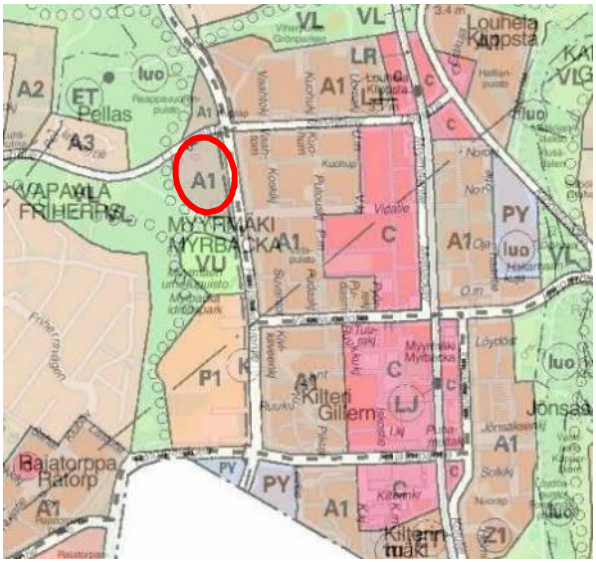
Maakuntakaavassa (Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkityn alueen länsireunassa. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



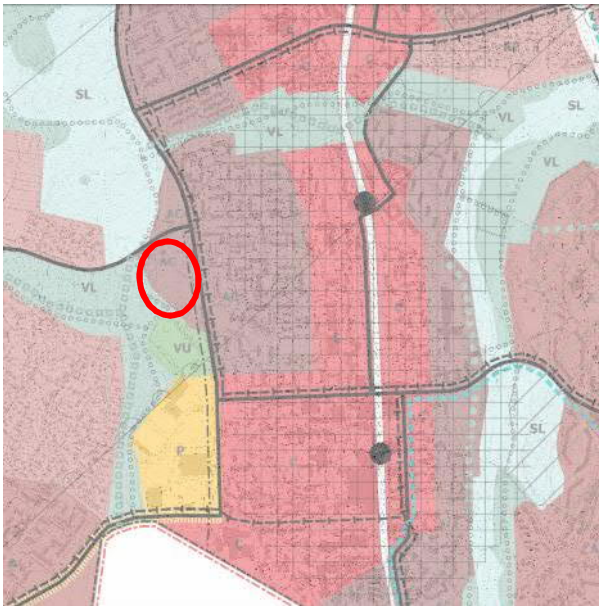
Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (lausunnoilla 21.3.–24.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja keskustatoimintojen (keskus) alueiden reunassa. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava



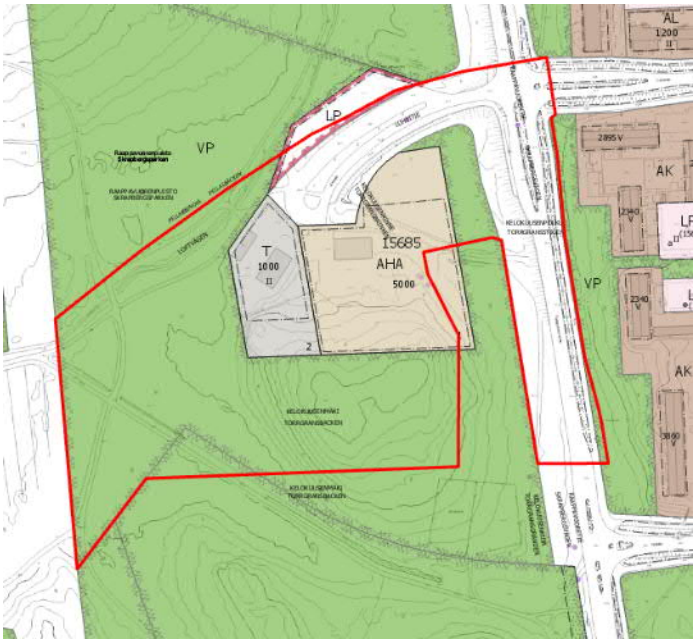
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), sekä lähivirkistysaluetta (VL), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, ja jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle (asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Yleiskaavaluonnos 2020



Yleiskaavaluonnoksessa 2020 (nähtävillä 18.2.-29.3.2019) alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC) ja luonnonsuojelualuetta (SL), jolle on merkitty ulkoilureitti. Asuntovaltainen keskusta-alue (AC) varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen ja asuinkortteleihin soveltuville palveluille, työpaikoille ja muille toiminnoille. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettava luonnonsuojelualueen rajaus tarkentuu erillisellä suojelupäätöksellä. Yleiskaavassa on osoitettu myös Luhtitien katuyhteys Uomatielle tärkeänä paikallista liikennettä palvelevana väylänä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus (Asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet. Suunnittelualue sijoittuu Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Asemakaava



Ote ajantasakaavasta

AHA (AH) Huoltorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa lämpökeskusrakennuksen

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

VP (P) Puistoalue

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

katualue

LP pysäköimisalue

T-alueella tontin 15-685-2 (Uomatie 24) omistaa Myyrmäen Huolto ja tontilla toimii varikko sekä on kaksi varastorakennusta. AHA(AH[1])-alue, tontti 15-685-3 (Uomatie 22) on vuokrattu Vantaan Energia Oy:lle ja alueella on kaksi varastorakennusta.

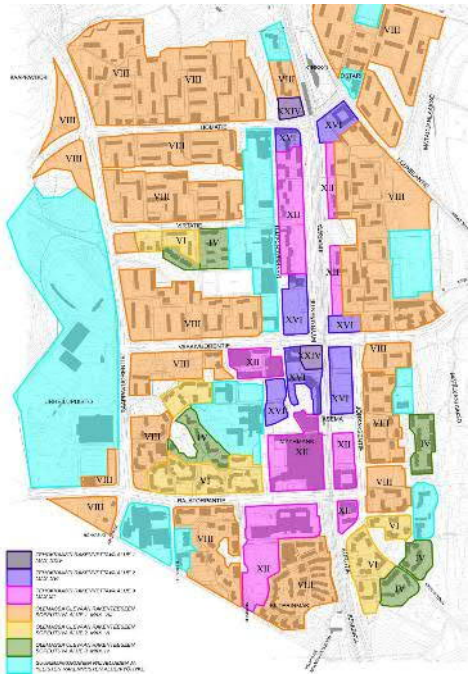
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU) on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Alueella on voimassa asemakaavat:

Myyrmäki 1, 150100 (Sisäasiainministeriö 21.5.1970), Myyrmäki 2, 150300 (Sisäasiainministeriö 19.6.1973), Myyrmäki 2 ja Myyrmäki 1, 000125 (Sisäasiainministeriö 31.7.1979), Myyrmäki, 000995 (Ympäristöministeriö 13.11.1991)

Muut suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko



Maksimikerrosluvut

Kaupunkikuvalliset periaatteet

KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavamuutos 002156 noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaavarungossa on esitetty mm. kaupunkikuvalliset periaatteet sekä maksimikerrosluvut alueittain.

Raappavuorentien yleissuunnitelma

Raappavuorentien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 15.3.2019 on selvitetty Raappavuorentien, Luhtitien jatkeen itäpään (nyk. Uomatien) sekä niihin liittyvien kaavamuutosalueiden katualueiden tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden. Lisäksi työssä selvitettiin katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Yleissuunnitelmaa tarkistettiin 30.8.2019 uuden tonttiliittymän ja Kelokuusenrinteen osalta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 13.8.2008.
- Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmiin 2009-2019.
- Kaavoitus tuli vireille 18.9.2009. Asukastilaisuus järjestettiin 13.10.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- 27.10.2011 kaavamuutoksesta 002049 erotettiin Luhtitien (nyt. Uomatien) eteläpuolinen alue asemakaavamuutokseksi 002156. Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 5.1.2018 ja mielipiteet pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta. Asukastilaisuus järjestettiin 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 19.3.2019 ja mielipiteet pyydettiin 18.4.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Asukastilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Kilterin koulussa.
- Myyrmäen huolto Oy:tä on kuultu erillisellä kuulemisella (MRL 62 §) 15.-29.8.2019.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 ja kaupunginhallitus 23.9.2019 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 24.9.-23.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei saatu, lausuntoja saatiin neljä (4) kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- 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 katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

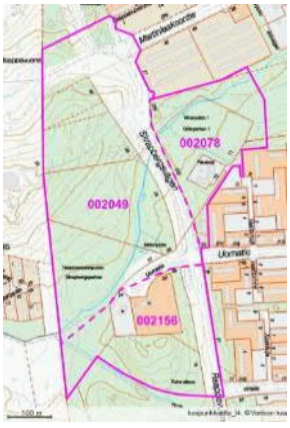
3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa tai asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutosta koskien on suoritettu viisi osallistumista.

1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaksitoista (12 kpl). Kaavakävely järjestettiin 13.10.2009.
2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 ja 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.
3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin 23.1.2018. Kelokuusen päiväkodin kaavamuutos 002329 on ollut nähtävillä 30.1.-28.2.2019.
4. osallistuminen: Raappavuorenpuisto nro 002049, Kelokuusenmäki nro 002156 ja Myyrmäen Huollon Tontti nro 002418 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 18.4.2019 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin yhdeksän (10 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin Kilterin koululla 27.3.2019.
5. Myyrmäen huolto Oy:tä on kuultu erillisellä kuulemisella (MRL 62 §) 15.-29.8.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.4.2019 on mainittu: Aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, ja kaavamuutokset voidaan tarvittaessa käsitellä yhtenä kaavana. Kaavat saattavat edetä myös erillisinä.

Nähtävilläolo
18.9.– 26.10.2009.



Nähtävilläolo
27.10.– 7.12.2011.

Nähtävilläolo
5.1. – 9.2.2018.

Nähtävilläolo
19.3.-18.4.2019.

Tässä selostuksessa on kuvattu Kelokuusenmäen kaavamuutosta 002156 koskevat mielipiteiden tiivistelmät kolmannesta, neljännestä ja viidennestä osallistumisesta. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

3. osallistuminen: 5.1.- 9.2.2018

Asemakaavan muutokset Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle nro 002049 ja 002156 sekä Raappavuorentien päiväkoti 002329

Mielipiteen antaja	Mielipide

NRO 1/2018 HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä	Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. HSL suunnittelee Länsi-Vantaan linja-autoliikenteen uusia runkolinjoja ja liityntälinjastoa. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.
NRO 2/2018 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.
NRO 3/2018 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 4/2018 Caruna Oy	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 5/2018 Gasum	Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/ 2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.
NRO 6/2018 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, Is-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan

	luontoalueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.
NRO 7/2018 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 8/2018 Asukas, Eräkuja	Suunnittelualueet tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Parkkialuetta voisi siistiä, mutta tilalle ei ainakaan taloja. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Uusi Loiskekujan alue on liian tiiviisti rakennettu; slummimainen tunnelma. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa.
NRO 9/2018 As Oy Vaahtorinteen hallitus	Ehdotetut 8-kerroksiset talot ovat liian korkeita ja muutoinkin ympäristö muuttuu merkittävästi. Talojen väliin tulee jättää tilaa, eikä tehdä yhtenäistä julkisivumuuria. Talojen tulee olla 1-3 -kerroksisia, missä olisi myös suurempia asuntoja perheille. Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilipuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäkeen lisää pien- ja rivitaloja. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.
NRO 10/2018 As Oy Vantaan Kvatsi	Lisärakentaminen Uomatien päähän lisää läpiajoliikennettä Uomatiellä ja Louhelantiellä, joiden liikennemäärät ovat ennestään häiritsevän suuria. Kaduilla liikaa läpiajoa. Pääkatujen nopeusrajoitusten laskeminen on lisännyt Louhelantien käyttöä. Liikennehaittojen kasvu tulee selvittää ja varautua haittojen poistamiseen Uomatiellä ja Louhelantiellä, joille lisääntyvä liikenne suuntautuu. Kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä, harkittava läpiajokieltoa ja alennettuja nopeusrajoituksia.
NRO 11/2018 Asukas, Vaahtorinne	Esitetty rakentaminen on liian tiheää ja korkeaa, korkeintaan 5-6 krs. Ei yhtenäistä muuria kiinni kadunvarteen, eikä pitkiä yhtenäisiä julkisivuja. Väljyyttä ja vaihtelua talojen kokoon ja ulkonäköön. Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Tasapaino omistus- ja vuokra-asuntojen välillä, myös isompia asuntoja lapsiperheille. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Uusi matonpesupaikka lähistölle. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle. 002049 ja 002156 alueiden pohjatyöt kalliita. Vastustan tiheää asuntokantaa.
NRO 12/2018 Asukas, Kuohurinne	Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta. Kuohurinteeltä kuudennesta kerroksesta nähtävä jatkossakin auringonnousu ja -lasku. Reitti Rystypolulta Varistonniityiltä Raappavuorten yli Martinlaaksontielle ja Myyrmäen vesitornin alue säilytettävä luonnontilassa.
NRO 13/2018 Asukas, Koskikuja	Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä. Uomatien ja Raappavuorentien liittymästä tulee ruuhkaisa risteys, siihen kiertoliittymä. 002156 alueelle jätettävä nykyistä puustoa Raappavuorentien reunaan. 002156 rakennettavien talojen korkeus pidettävä matalana. 002049 matonpesupaikkaa ei

	tulisi siirtää kauas. Raskaan liikenteen kuljettajat tarvitsevat päiväaikaan henkilöautoilleen pysäköintipaikan.

4. osallistuminen: 19.3.- 18.4.2019
Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle) nro 002049, Kelokuusenmäki nro 002156 sekä Myyrmäen Huollon tontti nro 002418

Mielipiteen antaja	Mielipide
NRO 1/2019 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 2/2019 Asukas, Vaahtorinne	Ulkoilualueita ei tule nakertaa uusilla asuinalueilla vaan aluetta tulisi kehittää puisto-, ulkoilu-, ja luonnonsuojelualueena, esimerkiksi kehittämällä nykyisiä ja uusi ulkoilureittejä ja rakentamalla lähiliikuntapaikkoja.
NRO 3/2019 Asukas, Uomatie	Koko hanke on Myyrmäen yleisilmettä haitallisesti muuttava ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia vähentävä erityisesti siihen sisältyvän aivan liian laajan asuinrakentamisen vuoksi. Hanke saattaa olla luontoarvojen vastainen.
NRO 4/2019 Asukas, Pellaksentie	Alueiden kaupungistuminen tuhoaa luonnon peruuttamattomasti ja pienentää entisestään ulkoilumahdollisuudet Myyrmäen alueella. Tästä syystä vastustamme alueen kaavoittamista asuinalueeksi.
NRO 5/2019 Asukas, Koskikuja	Uomatien ja Raappavuorentien risteys tulee olemaan melkoinen pullonkaula, jossa tulisi olla kiertoliittymä tai vaihtoehtoisesti liikennevalot. Liikennevalot tulee asentaa myös Virtatien ja Raappavuorentien risteykseen. Raappavuorentien varren kerrostalot tulevat olemaan "äänipeili" nykyisille kerrostaloille. Tuleva kevyenliikenteen väylä tulisi rakentaa nykyisen kaasuputken päälle. Raappavuorentien varren talot tulee kauemmaksi tiestä, niiden selvää kerrosluvun (8 tai 9) pienentämistä kuin myös puiden istutusta ajotien ja talojen väliselle alueelle. 002156 alueelle jätettävä nykyistä puustoa Raappavuorentien reunaan.
NRO 6/2019 Asukas, Kuohurinne	Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta. Kuohurinteeltä kuudennesta kerroksesta nähtävä jatkossakin auringonnousu ja -lasku. Reitti Rystypolulta Varistonniityiltä Raappavuorten yli Martinlaaksontielle ja Myyrmäen vesitornin alue säilytettävä luonnontilassa.
NRO 7/2019 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Suunnittelussa tulee varautua kahteen muuntamoon. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8/2019 HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä	HSL on lausunut kaavoitusprosessin aikaisemmassa vaiheessa, tällä kertaa ei ole uutta lausuttavaa.
NRO 9/2019	Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet ovatt Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Virtatiellä. Raappavuorenpuiston kautta

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	kulkevat tärkeät pääviemärit DN 1000 ja 600 ja päävesijohto Raappavuorentiellä. Vesihuoltoverkosto tulee huomioida Luhtitien suunnittelussa. Johtokuja-alueen rajoitteet tulee huomioida kaavamääräyksissä. Vesihuollon kannalta kriittisiä päävesijohtoa ja -viemäreitä ei tulisi siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Kelokuusen päiväkodin (002329) kaavaan liittyen, yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan myös sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella.
NRO 10/2019 Asukkaat (2 kpl) Varistosta	Asumisen ja asukkaiden kannalta kyseessä on kokonaisuus, joka vaikuttaa merkittävästi alueen asumisolosuhteisin, ja joka tulee suunnitella kokonaisuutena. Luhtitien jatke lisää liikennehäiriöitä ja vähentää turvallisuutta. Avaintien aluetta ja A ja C- linjausvaihtoehtoja koskevat mielipiteet liittyvät asemakaavaan 141100, mitkä käsitellään kyseisen kaavatyön yhteydessä.

5. osallistuminen 15.-29.8.2019, Myyrmäen huolto Oy:n erillinen kuuleminen

Myyrmäen Huollon Oy:ltä 26.8.2019 saatu vastaus on kirjattu MRL §62 mukaisena mielipiteenä, koska viesti on tullut osallistumisen aikana.

Mielipide:

Tässä paloja hallituksemme pöytäkirjasta 21.8.2019

Edellä mainituista seikoista johtuen suunniteltu tontinvaihto ei tule toteutumaan ja yhtiön huoltohalli jää nykyiselle tontilleen.

Huoltohallin nykyisestä tontista osa jää Luhtitien alle ja tähän kaupunki tarjoaa maanvaihtoa niin, että yhtiö saa lisää maata nykyisen tontin itäpuolelta.

Yhtiö saa uudelle tontille rakennusoikeutta 1500Kem2.

Hallitus päätti, että ennen maanvaihtosopimuksen hyväksymistä Vantaan kaupungin kanssa, haluamme kaupungilta tiedon alueen kaavavaatimuksista, sekä luovutettavan ja saatavan maa-alueen pinta-alat.

Hallitus päätti, että tutkitaan nykyisen huoltohallin kunto mahdollista laajennusta ajatellen. Toinen vaihtoehto on purkaa nykyinen halli ja rakentaa tontille uusi halli.

Vastine mielipiteisiin

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös luontotarkasteluja, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuollon yleissuunnittelua on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena.

Myyrmäen Huollon tontti säilyy nykyisessä sijainnissaan ja sisältyy asemakaavan muutokseen 002156 (15.8.2019 erillinen kuuleminen). Asemakaavan kumoaminen nro 002418 oli aiemmin nimellä Myyrmäen Huollon tontti.

Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksen 002156 asuinkerrostalojen korttelialueet, autopaikkojen korttelialue sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja) sekä vähäiseltä osin lähivirkistysalueelle. Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien ja Luhtitien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden

toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään kahdeksan kerrosta korkeilla kaupunkikerrostaloilla, joiden kerroslukumäärä vaihtelee ja joiden julkisivut ovat värikkäitä ja koostuvat punatiilestä ja rapatuista julkisivupinnoista. Vaikka korttelin 15641 asuinrakennukset rajaavat tiukasti Raappavuorentien katualuetta, on katualue yli 60 m leveä. Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Rakentaminen vähentää Kelokuusenmäen lähivirkistysalueta, mutta lähivirkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liito-oravan ja lahokaviosammaleen elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksissa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Raappavuorenpuiston kuntopolulle. Asemakaavamuutos 002156 mahdollista hiihtosillan Luhtitien yli Myyrmäen urheilupuistosta Raappavuoren kuntopolulle.

Kaavamuutos 002156 ja asemakaavan kumoaminen 002418 rajautuvat vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny kaavamuutosten esittämän rakentamisen takia.

Vuoden 2019 lahokaviosammalselvityksessä suunnittelualueelta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokiteltua lahokaviosammalta sekä muita luontoarvoja indikoivia lahottajasienilajeja ja jäkäliä. Lahokaviosammalta sijoittuu osin kumottavan asemakaava alueelle ja osain asemakaavamuutoksen lähivirkistysalueelle, jolla voidaan ylläpitää lahokaviosammaleelle suotuisaa elinympäristöä. Alueelta, jolta löytyi lahokaviosammaleita ja joka maankäyttötarkasteluissa tutkittiin asumiselle, esitetään asemakaava kumottavaksi. Kumottavan asemakaavan alue ratkaistaan koko kaupungin kattavan lahokaviosammalselvityksen jälkeen erillisellä asemakaavalla.

Muita Myyrmäenmetsän – Raappavuorenpuiston – Raappavuoret-alueen luontoselvityksiä ovat: Lahokaviosammalkartoitus 2017 (Olli Manninen), Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll), Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen), Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica), Kääpäinventointi 2006 (Keijo Savola), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala) lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti).

Liikenteen toimivuustarkasteluissa ei ole ennakoitavissa, että kaavatyöt lisäisivät merkittävästi läpiajoliikennettä Uomatiellä ja Louhelantiellä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevyen liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Ajo Kelokuusen alueelle tulee Kelokuusenrinteeltä, joka on uusi katuliittymä Luhtitieltä. Raappavuorentien länsipuolella ja Luhtitien (nyk. Uomatie) varressa parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä (4) kappaletta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäris-

töpalvelut (HSY) sekä Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä.

Lausunnot ja niiden huomioiminen

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavan 002418 kumoaminen omana päätöksenään. Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitien rakentaminen kannatettavaa. Kadun itäosa tulisi käsitellä vain tässä kaavassa. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.
NRO 2 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Alueella on kaukolämpöputkia. Niiden sijainti tulee huomioida. Tarvitaan puistomuuntamo VL-alueelle.	Asemakaavamuutoksen VL-alueelle Kelokuusenrinteen päähän lisätään puistomuuntamo.
NRO 3 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	Ei lausuttavaa.	-
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisistä liitteistä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavia tarkistuksia: AK-korttelin 15685 rakennusoikeutta (7000 k-m^2), kaavakartan merkintöjä, parvekkeita, melusuojausta, vihertehokkuutta ja pysäköintiä ja pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä sekä nimistöä on tarkistettu, kiinteistösähköä ja puurakentamista koskevat määräykset on poistettu ja puistomuuntamo on lisätty VL-alueelle. Asemakaavan selostusta on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä.

Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteetöntä ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

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.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 21.4.2017 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet:

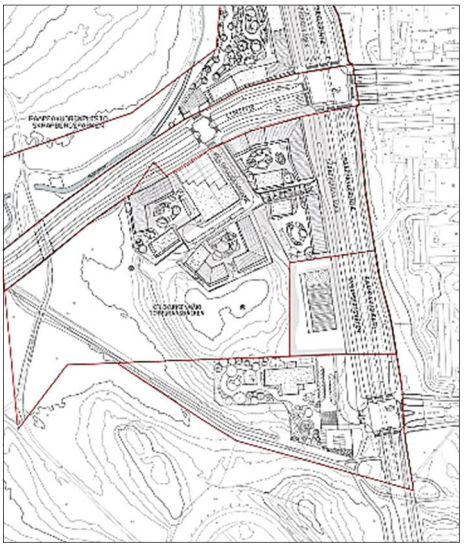
- Rakennusmassat suojaavat pihoja Raappavuorentien melulta
- Rakenteellinen, keskitetty pysäköinti, pihat autottomia, vehreitä
- Näkymät metsään asunnoista ja pihoilta
- Ilmastotavoitteet (energialuokka, energian tuotanto tms)
- Vihertehokkuus 0,8 (asumisen tavoiteluku)
- Tärkeiden ja arvokkaiden ja maisemaelementtien säilyttäminen VL-alueilla
- Pellaksenojan puskirivyöhykkeen tavoiteleveys 30 m ja Vankkasaran siirtäminen
- Kunnallistekniikan siirtojen välttäminen
- Raappavuorentien katualueen leveyden ja raitiotien selvittäminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

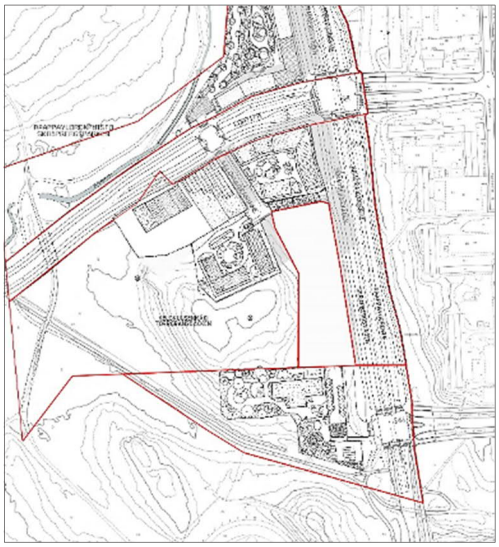
Kaavatyön suunnittelun aikana Kelokuusenmäelle on tutkittu monia eri korttelivaihtoehtoja, joiden rajaus ja olemus on perustunut sen hetkisiin lähtötietoihin, luontoarvoihin ja tavoitteisiin. Myyrmäen Huolto Oy:n huoltohallia on tutkittu eri sijainteihin: nykyiseen, Luhtitien pohjoispuolelle sekä Raappavuorentien ja Louhelantien varteen. Myös pysäköintiratkaisut ovat vaihdelleet maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin. Katutilan rajaukseen on vaikuttanut maakaasuputken sijainti nykyisessä paikassa tai sen siirron mahdollistava kaupunkimainen katutilan rajaus. Päiväkotitarve vaikutti myös alueen eteläosan korttelirakenteeseen.

Timo ja Heini Kallaluoto 9.12.2009

Forma Futura FF 9.11.2010



Anne Olkkola ja Anders Hedman 15.5.2019



Anne Olkkola ja Anders Hedman 15.8.2019

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 (16.9.2019 lähtien asemakaavan kumoaminen) sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavamuutokset jakautuvat kahteen alueeseen: Luhtitien jatkeen etelä- ja pohjoispuoliseen alueeseen. Asemakaavamuutosten lähtökohtana on ollut Myyrmäen keskustamaisen rakenteen jatkaminen Raappavuorentien länsipuolelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueille. Suunnittelun tavoitteena on ollut löytää korttelirakenne, jossa yhdistyvät ympäröivän lähivirkistysalueen metsäisyys ja kaupunkimainen, tiivis korttelirakenne

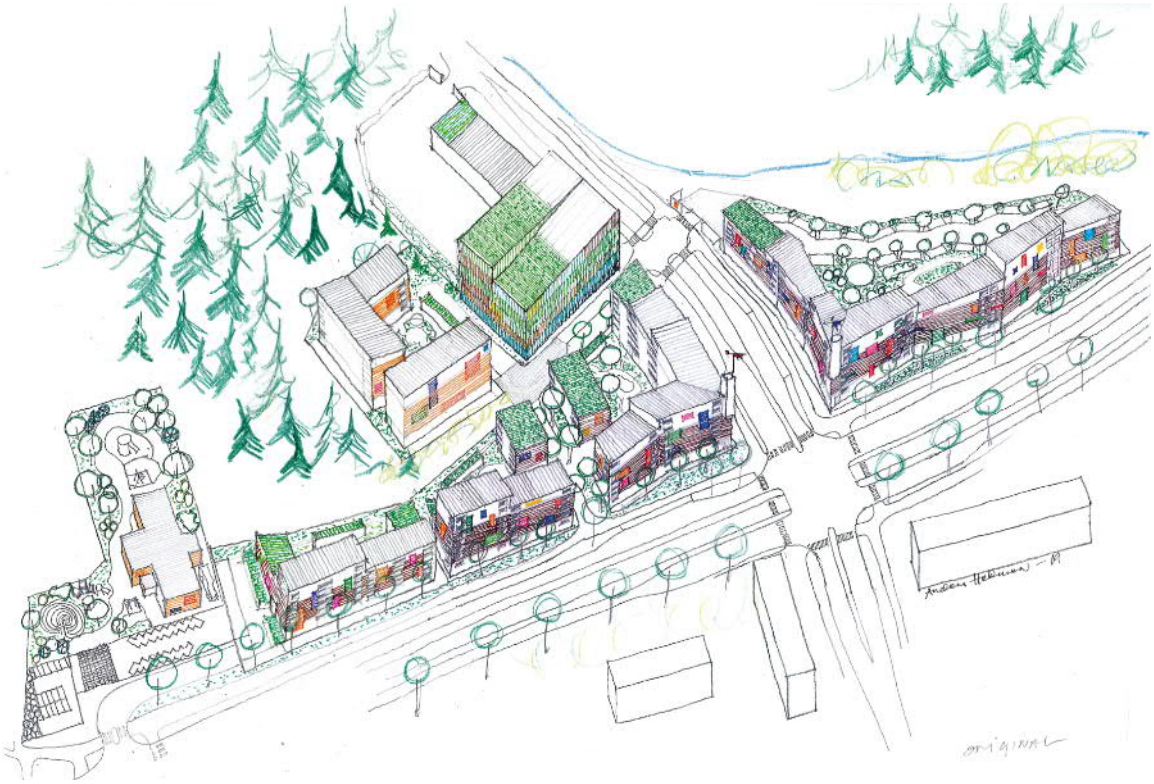
kestävästi kestävän kehityksen tavoitteiden ja ratkaisujen mukaisesti. Korttelirakenne muistuttaa perinteisten kaupunkikeskustojen umpikortteleita, mutta on vähintään yhdeltä sivulta auki. Kortteleiden vaihtelevat kerrosluvut sekä ylimpien kerrosten ja kivijalan erottuminen julkisivuissa tuo elävyyttä ja kerroksellisuutta alueelle.

Alueen rajautuminen ja liittymiset lähivirkistysalueisiin ja katualueisiin on ollut keskeinen suunnittelun lähtökohta. Kelokuusenmäellä korttelien reunaa suhteessa lähivirkistysalueeseen ovat määrittäneet liito-oravan kolopuun ja ydinalueen sijainti sekä Kelokuusenmäen lakialue, joka haluttiin säilyttää. Katualueisiin rajautuessaan kaavaehdotus perustuu ratkaisuun, jossa katualueet rajautuvat tiiviisti kaupunkimaisin rakennuksin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta, että pihalta sekä kivijalkakerroksen ja julkisivujen jäsentelyyn. Kaavatöiden yhteydessä on teetetty maakaasujohdon siirron perusselvitys, jossa on tutkittu edellytykset siirtää maakaasujohto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välillä. Tämä on kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti erittäin perusteltua.

Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksestä tulee uusi portti keskustaan ja siten myös uusi kaupunkikuvallinen kiinnekohta, jota korostavat risteyksen kahdeksankerroksiset rakennukset sekä risteyksen kukkivat katupuut ja muu katualueiden kasvillisuus. Risteykseen edellytetään myös liiketilaa kivijalkakerrokseen.

Raappavuorentien yleissuunnitelma perustuu myös kaupunkimaisiin ja keskustamaisiin ratkaisuihin mm.: Raappavuorentien länsipuolelle tuleva kevyenliikenteen väylä on ajokaistojen ja rakennusten sisääntulokerroksen kanssa samassa tasossa, kadulle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitiotie sekä riittävät tilavaraukset polkupyöräpaikoille runkolinjan pysäkkien yhteydessä sekä katupuille.

Alueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin, joka on rakenteellisena Luhtitien varressa tai maanpäällisenä johtorasitealueella Raappavuorenpuiston korttelissa. Alueella ei sallita pihakannen tai maanalle sijoittuvaa pysäköintiä sen tuottaman hiilijalanjäljen johdosta.



Aksonometria yleiskaavan täydennysalueiden kortteleista vasemmalta lukien: Kelokuusen päiväkoti (002329), asemakaavan kumoamisen alue (002418), jolle ei nyt esitetä kahta asuinkerrostalokorttelia, Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049), arkkitehti Anders Hedman, 15.8.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen lähivirkistysalue ja huoltorakennusten korttelialue kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen korttelialueiksi. Myyrmäen Huollon huoltotontin muoto muuttuu, koko hieman pienenee ja sen rakennusoikeus kasvaa 500 k-m^2 ollen 1500 k-m^2. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 17 000 k-m^2 ja liiketilaa edellytetään 100 k-m2. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivun tulee olla värikkäitä ja niiden tulee koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin kortteleiden.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi sekä alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, johtokuja sekä tarkistetaan ulkoilureittien linjausta.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,84 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 16 000 k-m^2 ja 100 k-m^2 liiketilaa. Tehokkuusluku e=1,9. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 340.

- Asuntojen autopaikat: 1 ap/100 asuntokerrosm^2, vähintään 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti
- Liiketilojen autopaikat: 1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
- Asuntojen pyöräpaikat: vähintään 2 pp/ asunto
- Liiketilojen pyöräpaikat: 1 pp/30 k-m^2

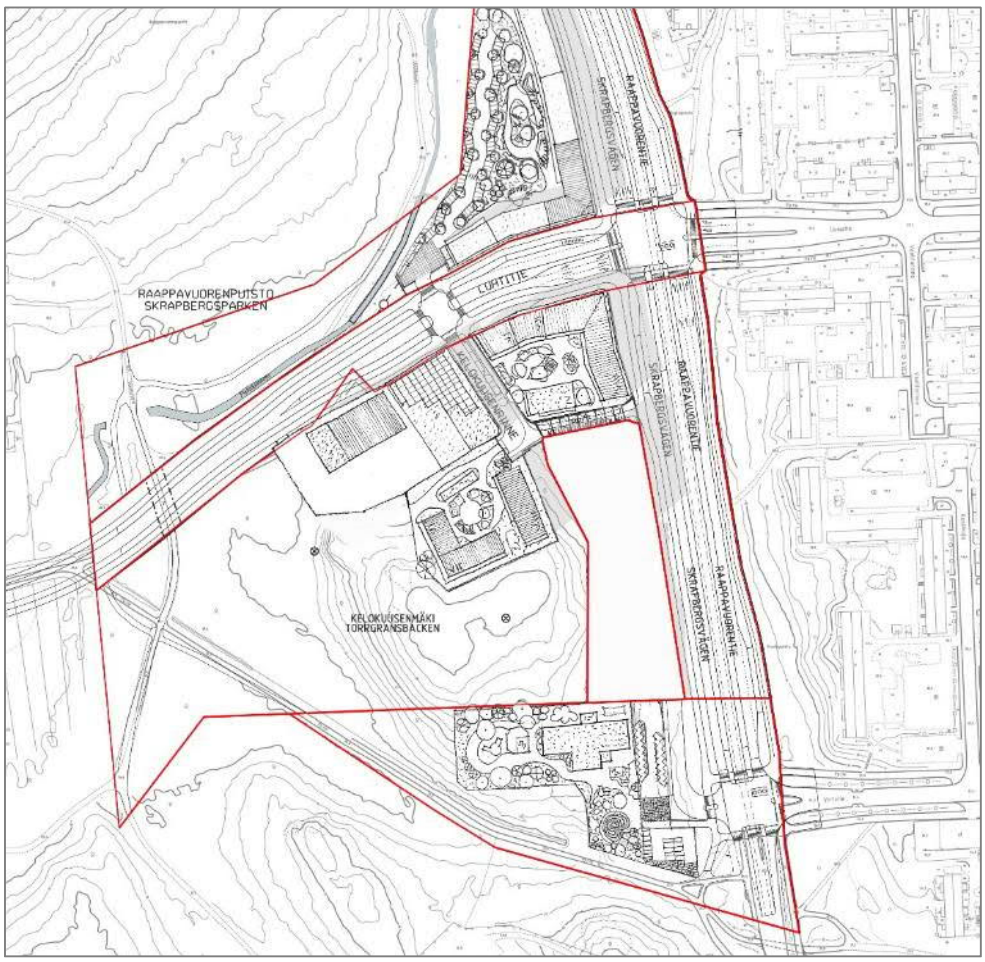
Asuntojen vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m2

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m2.

Perusnormin mukaisesta paikkamäärästä voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja kaavarungon periaatteita alueiden rakennusten maksimikerrosluvuista. Kaavamerkintöihin on jätetty liikkumavaraa korttelista järjestettävään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua varten. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävää kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Asemapiirros kortteleista Kelokuusen päiväkoti (002329), alue, jolta kumotaan asemakaava (002418), Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049), Vantaan kaupunki, Anne Olkkola ja Anders Hedman.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uusi kortteli muodostaa kaupunkikuvallisen parin Luhtitien pohjoispuolisen Raappavuorenpuiston korttelin (002049) kanssa. Uusi kortteli yhdessä pohjoisuolisen korttelin kanssa muuttavat Raappavuorentien miljöötä kaupunkimaisemmaksi, jossa rakennukset rajaavat katutilaa puustoisten lähivirkistysalueiden sijaan. Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksen katutilaa rajaavat rakennukset, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat ollen enintään kahdeksan kerrosta, joiden värikkäät, laadukkaat julkisivut ovat vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta.

Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa katujen risteyksessä korostetaan korkealla, kahdeksankerroksisella rakennusmassalla. Risteykseen tulee sijoittaa myös 100 k-m^2 liiketilaa kivijalkaan.

Asuinrakennusoikeus on 16 000 k-m^2, joka tuottaa noin 140 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat kortteliin 15685 pysäköintilaitokseen LPA- korttelialueelle Luhtitien varrelle. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuus tulee olla 0,9.

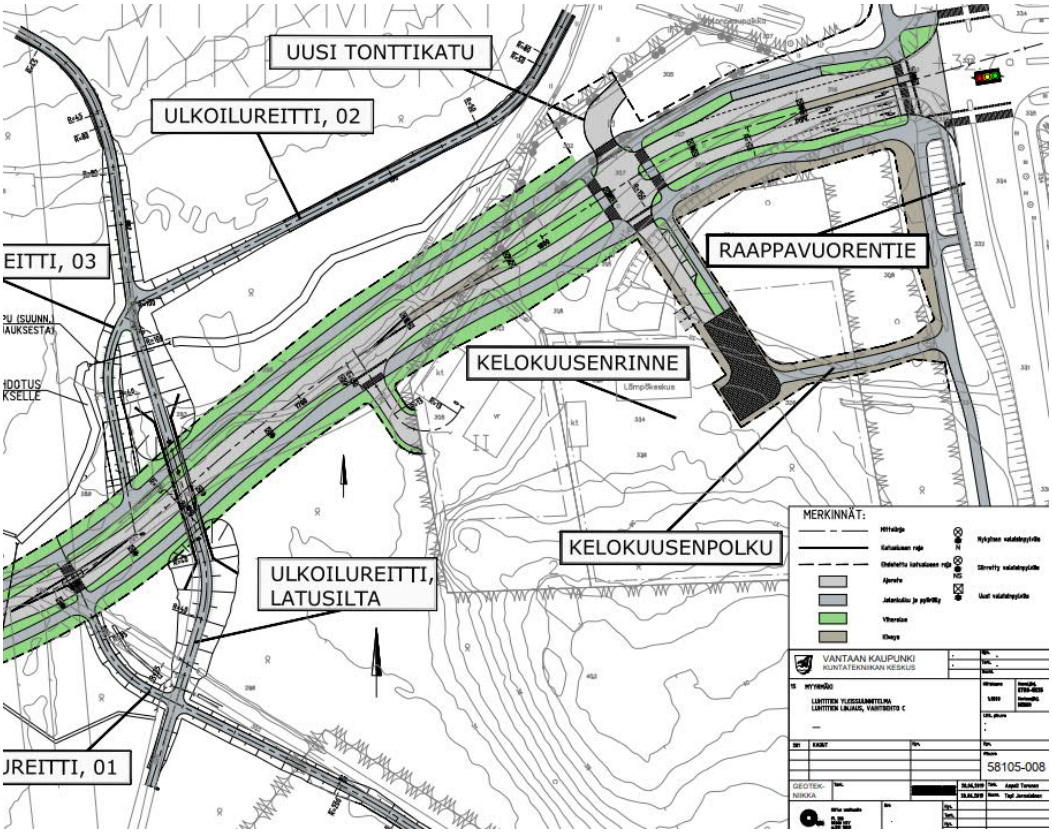
Havainnekuva Raappavuorentien julkisivusta kortteleissa 15641 ja 15644, arkkitehti Anders Hedman.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue merkitän luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) ja kaavamuutokseen merkitään kaksi liito-oravan kolopuuta, jotka sijoittuvat liito-oravan ydinalueelle. Lähivirkistysalueella on myös lahokaviosammalta.

Osa Kelokuusen lähivirkistysalueesta jää Luhtitien linjauksen alle. Kaava-alueen länsiosassa esitetään ulkoilureitin siirtoa sekä latusiltaa Luhtitien yli. Lähivirkistysalueen eteläosaan varataan myös maanalaisille johdoille alue, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita, pensaita, sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia tai maanläjitystä, mikä vaurioittaisi tai estäisi putken huollon.



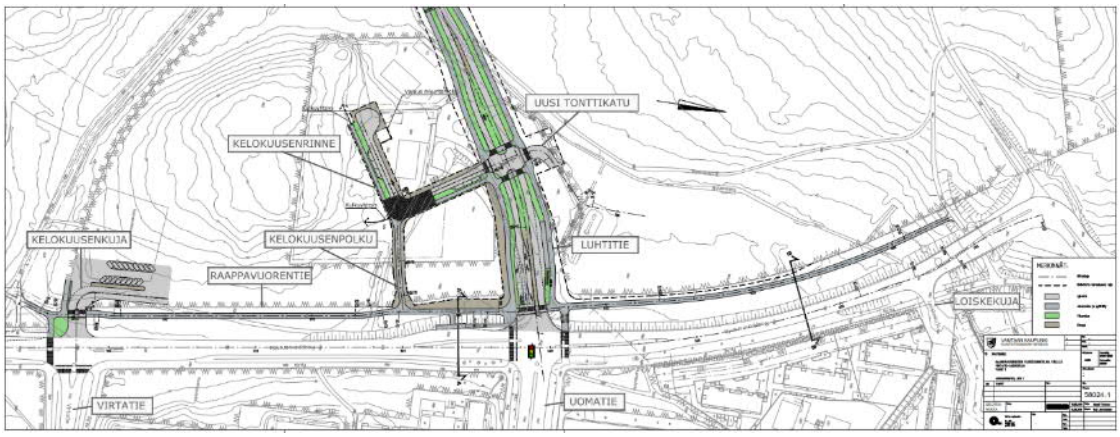
Kuva Luhtitien yleissuunnitelmasta, jota tarkennettiin 30.8.2019, Ramboll. Kuvassa näkyy ulkoilureitin uusi alustava linjaus sekä hiihtosilta. Ulkoilureitin linjaus tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Katualue

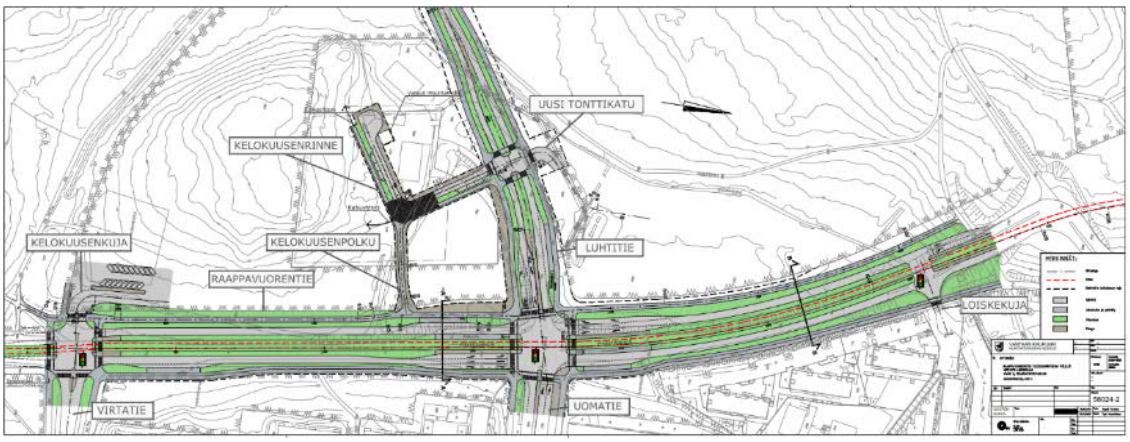
Ensimmäisessä, kaavatyön jälkeen toteutettavassa vaiheessa on suunniteltu toteutettavan olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välinen uusi katuyhteys sekä kevyenliikenteen väylä Raappavuorentien länsipuolelle. Tässä vaiheessa on kaavailtu rakennettavan myös

asumista palvelevat kadut: Kelokuusenrinne, Kelokuusenpolku sekä Kelokuusenkuja Virtatien päästä.

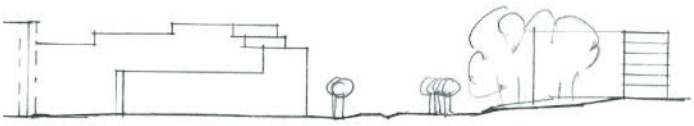
Raappavuorentien katualueen leveys mahdollistaa Raappavuorentien toteuttamisen 2+2-ajokaistaisena tai katualueen keskelle toteutettavan pikaratikan. Kuvassa on esitetty yleissuunnitelma Raappavuorentien pikaraitiotievarauksesta. Suunnitelmaa on tarkennettu 30.8.2019 ja sen johdosta Kelokuusenrinne on lyhyempi ja Myyrmäen Huollon tontilta on tonttiliittymä Luhtitielle. Raappavuorenpuiston asemakaavamuutoksessa 002049 ei esitetä uutta tonttikatua vaan sen kohdalle toteutetaan tonttiliittymä.



Kuva: Raappavuorentien YS, vaihe 1.



Kuva. Raappavuorentien YS, pikaraitiotievaraus



Aluepoikkileikkaus, jossa vasemmalla on uudet korttelit 15685 ja 15641 ja Raappavuorentien toisella puolella nykyiset asuinkorttelit. Katualuetta rajaavat rakennukset ovat noin 62 m päässä toisistaan.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

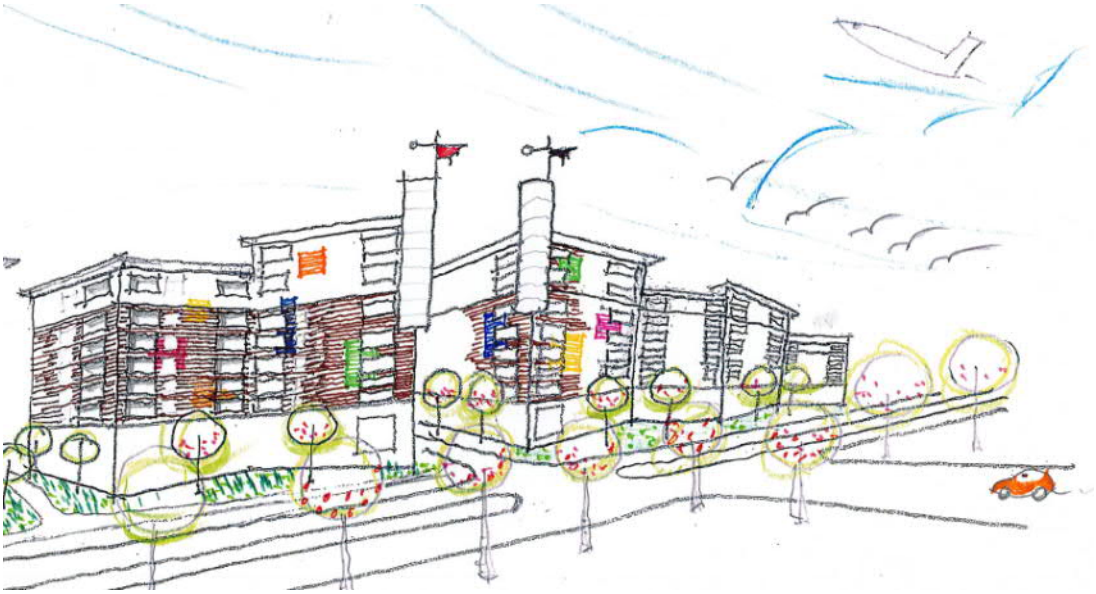
Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustan kaupunginosan länsireunaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 320 kappaletta, arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutoksessa uusi rakentaminen (punainen) sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Myyrmäen keskustan ja Raappavuorenpuiston väliin yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle, uuden Luhtitien joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Harmaalla on esitetty muut vireillä olevien tai hyväksyttyjen asemakaavojen tai -muutosten mukaiset rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten koordinaatiston suhteen sekä sijoittumisessa suhteessa katutilaan. Lopullinen asuinrakennusten arkkitehtuuri, massoittelu, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkentuvat suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ja rakennuslupavaiheessa.



Vaihtoehto havainnollistus Raappavuorentien julkisivusta Luhtitien risteyksessä, arkkitehti Anders Hedman.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 320 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy Myyrmäen huollon työpaikat ja muutama uusin työpaikka tulee kivijalan liiketilan myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Kelokuusen päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentaminen, maakaasuputken siirto, uusien katujen rakentaminen, uuden kevyen liikenteen reitin rakentaminen Raappavuorentien länsipuolelle sekä korttelin esirakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee kustannuksia Luhtitien jatkamisesta Raappavuorentielle kuten Luhtitien itäosan rakentaminen, ulkoilureittien siirto sekä hiihtosilta Luhtitien yli. Nämä kustannukset eivät aiheudu asuinkorttelin toteuttamisesta. Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 16 000 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 9,6 M€ (2018 taso). Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Raappavuorenpuiston, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat osin nykyiselle lähivirkistysaluelle, joten hanke vähentää virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Autoliikenne

Olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välille tullaan rakentamaan uusi katuyhteys, jonka jälkeen Luhtitie tulee olemaan Vihdintien ja Raappavuorentien yhdistävä alueellinen kokoojakatu. Katuyhteyden arvioitu valmistuvan vuonna 2022. Kaava-alueelle on suunniteltu päättyvä tonttikatu, Kelokuusenrinne.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Kevyenliikenteen yhteys on suunniteltu myös Kelokuusenrinteen varteen sekä Raappavuorentiellä sijaitsevalta bussipysäkiltä kaava-alueelle. Kaava-alueen länsipuolelle on suunniteltu Luhtitien ylittävä hiihtosilta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.

Vesihuolto

Asemakaavamuutoksen myötä yleistä hulevesiviemäriä (HV 1000 B/800 B/600 B/500 M) tulee rakentaa noin 360 metriä ja jätevesiviemäriä (JV 315 M /200 M) noin 250 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja. Yleistä vesijohtoa (JV 225 M /110 M /63 M) tulee rakentaa noin 290 metriä palvelemaan uusien kortteleiden lisäksi Myyrmäen huollon tonttia.

Uusi HSY:n vesijohto (110 M /225 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Nykyistä matonpesupaikka palveleva vesijohto VJ 63 M 1984 poistetaan käytöstä.

Uusi HSY:n jätevesiviemäri (JV 315 M) liitetään Luhtitien rakentamisen yhteydessä saneerattavaan HSY:n runkojätevesiviemäriin 1000 B kaava-alueen länsipuolella sekä jätevesiviemäriin 400 B, joka sijaitsee Uomatiellä. Rakennettava jätevesiviemäri 315 M korvaa nykyisen jätevesiviemärin 300 B, joka siirretään Luhtitien jatkeen alle.

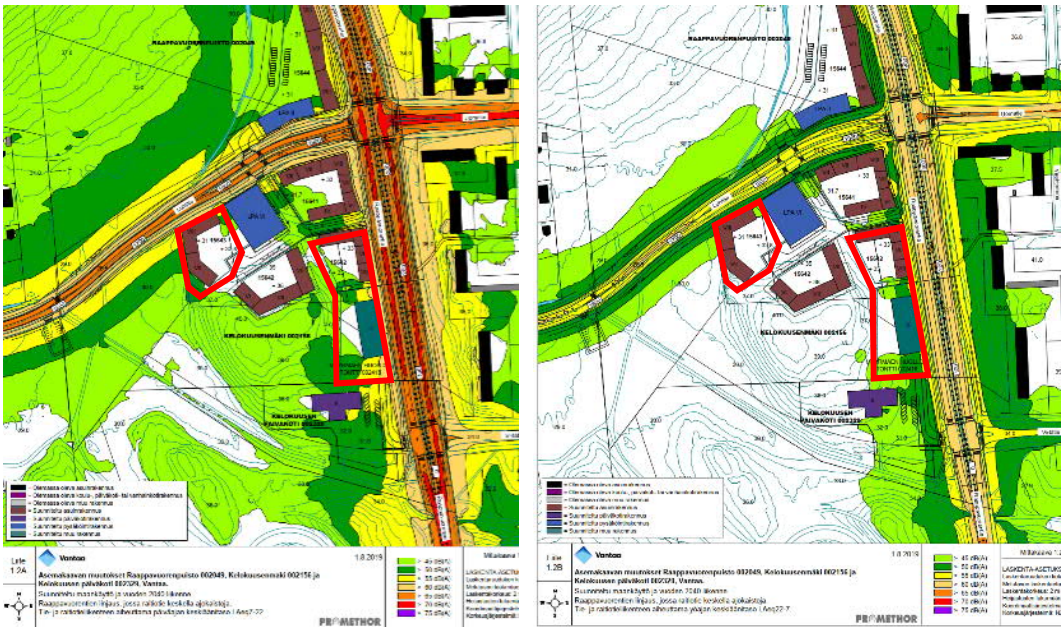
Nykyisin suunnittelualueen poikki kulkeva hulevesiviemäri 400 B/315 M (jatkuu avo-ojana) korvataan Luhtitien jatkeen alle rakennettavalla hulevesiviemärillä 800 B/1000 B, joka purkaa Pellaksenojaan. Hulevesiviemäristä 400 B 1969 saneerataan tämän kaavan yhteydessä putkiosuus, joka alkaa Raappavuorentien ja Uomatien risteyskohdasta ja päättyy Pellaksenojaan purkavaan avo-ojaan.

Kaavoitettavien tonttien kuivatusta varten Kelokuusenrinteelle rakennetaan hulevesiviemäri 600 B. Tämä viemäri liitetään Luhtitien saneerattavaan hulevesiviemäriin (800 B/1000 B). Lisäksi Kelokuusenpolulle rakennetaan hulevesiviemäri (500 M) palvelemaan kadun kuivatusta, sekä Raappavuorentieltä ja sen itäpuolelta tulevia hulevesiä varten.

Kaavoja 002156 ja 002049 palvelevan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 500 000 euroa (alv. 0%).

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun ennakoidaan kasvavan, joten lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta edellytetään ΔL 30 dB ääneneristävyyttä. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaava muutoksen mukaista asuinrakentamista. Korttelin 15685 pysäköintilaitoksen (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteinen. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

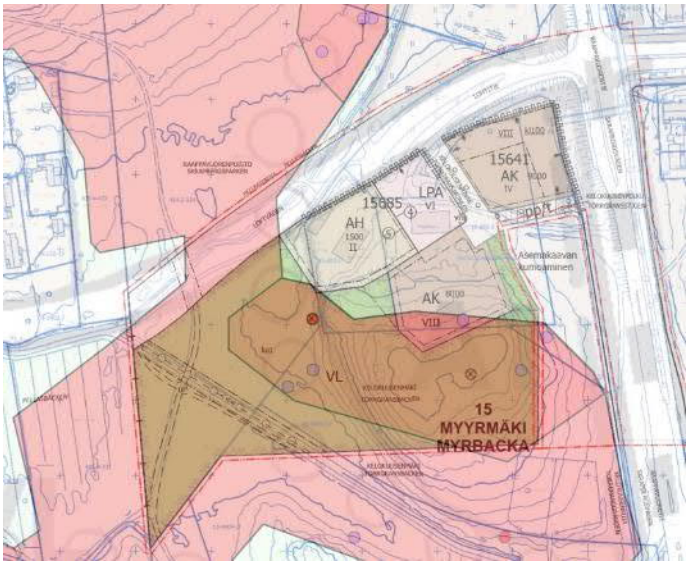


Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden liikenne raitiotiellä, Promethor Oy, 1.8.2019. Suunnitelma on muuttunut punaisten rajausten osalta, mutta uusi meluselvitys ei ole tarpeen koska muutos ei vaikuta kaavoitettavien asuinkortteleiden kaavaratkaisuun.

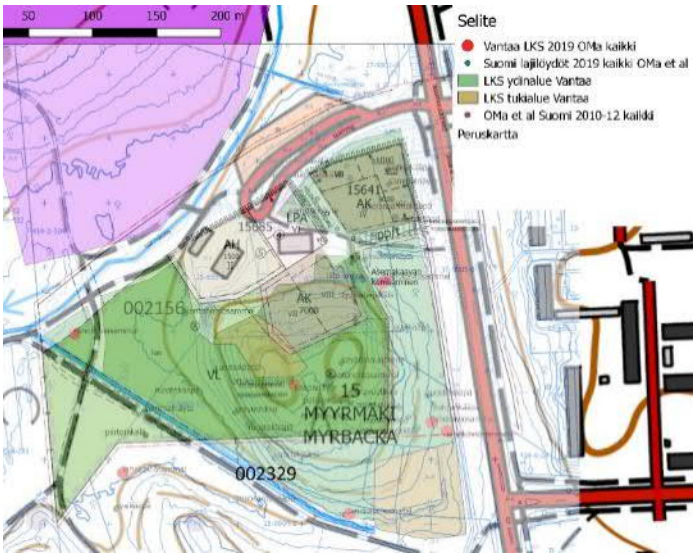
4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinkorttelit sijoittuvat Kelokuusenmäelle ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Asuinkorttelit ja niihin liittyvät kadut sijaitsevat yleiskaavan A1-alueella, joka on kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Raappavuorentien varressa on lehtoa ja lahopuustoisia kohtia, jotka menetetään.

Asuinkorttelit rajautuvat vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny kaavamuutoksen toteutumisen myötä. Liito-oravan kolopuiden ympärille jää lähivirkistysalueelle nykyistä ympäröivää puustoa.



Liito-orava-alueet: elinpiirin ydinalue (tumma punainen), elinpiiri (vaaleampi punainen), kolo-, pesä- ja papanapuut pisteinä (Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016). Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu liito-oravalle otollisemmat alueet ja kaavaan on merkittyjen kolopuiden sijainnit.



Lahokaviosammal-havaintojen (punainen pallo) sijoittuminen seuraavien kaavamuutosehdotusten 002156 Kelokuusenmäki, 002418 asemakaavan kumoaminen sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 alueella. Olli Manninen 16.6.2019 ja Vantaan kaupunki.

Vuoden 2019 lahokaviosammalselvityksessä suunnittelualueelta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokiteltua lahokaviosammalta sekä muita luontoarvoja indikoivia lahottajasienilajeja ja jäkäliä. Lahokaviosammalta sijoittuu osin kumottavan asemakaava alueelle ja osin asemakaavamuutoksen lähivirkistysalueelle, jolla voidaan ylläpitää lahokaviosammaleelle suotuisaa elinympäristöä. Alueelta, jota maankäyttötarkasteluissa tutkittiin asumiselle ja jolta löytyi lahokaviosammaleita, esitetään asemakaava kumottavaksi. Kumottavan asemakaavan alue ratkaistaan koko kaupungin kattavan lahokaviosammalselvityksen jälkeen erillisellä asemakaavalla.

Muita Myyrmäenmetsän – Raappavuorenpuiston – Raappavuoret-alueen luontoselvityksiä ovat: Lahokaviosammalkartoitus 2017 (Olli Manninen), Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll), Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen), Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica), Kääpäinventointi 2006 (Keijo Savola), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala) lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti).

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Etenkin Kelokuusenmäen juurella olevien tonttien tulee huomioida suunnittelussa rinteestä valuvat vedet ja kytkeä ne osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua.

Raappavuorentieltä ja sen itäpuolelta tulevat vedet kytketään ensimmäisessä vaiheessa Raappavuorentien reunaan rakennettavan avo-ojan kautta Kelokuusenpolun hulevesiviemäriin. Raappavuorentien lisäkaistojen rakentuessa avo-oja saatetaan joutua korvaamaan hulevesiviemäröinnillä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tonteille tulee tehdä hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla kortterirakenteella ja sijoittumalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle.

Kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta. Tontinluovutusehdoissa kaupunki voi edellyttää kestävää kehitystä tukevia ratkaisuja.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Lisäksi kaava-alueella tutkitaan uusiomateriaalien ja alueelta saatavien maamassojen käyttöä alueen katu- ja pohjarakenteissa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen luontoon. Alueella on runsaasti kelokuusia ja keskeistä kohtaa hallitsee mäki. Uudet nimet ovat Kelokuusenmäki, Torrgransbacken (Nr 10.9.2018), Kelokuusenpolku, Torrgransstigen (Nr 25.2.2019) ja Kelokuusenrinne, Torrgransbrinken (Nr 10.9.2018).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus Myyrmäen Huolto Oy:n kanssa. Asuinkorttelei-den ja pysäköintitalon suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestetään alueellisen kysynnän ja markkinatilanteen mukaan, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Anna Heikkilä	arkkitehtiopiskelija, harjoittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Sonja Sahlsten	asemakaava-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	asemakaavasuunnittelija
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Heini Kallaluoto	TET-harjoittelija (2009)
Kuntatekniikan keskus:	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Kiinteistöt ja asuminen:		
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Myyrmäen Huolto Oy:	Mika Lehtonen	toimitusjohtaja
	Tapani Norros	hallituksen puheenjohtaja

KN Arkkitehdit Oy (Myyrmäen Huolto Oy:n konsulttina):

	Antti Ahlgren	arkkitehti
	Harri Nikulainen	arkkitehti
Ramboll Oy:	Aapeli Turunen	liikennesuunnittelija
	Topi Jormalainen	liikennesuunnittelija
	Matias Napari	geo-suunnittelija

Forma Futura Oy (2010-2011):

	Leila Tuominen	toimitusjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.10.2019
Kaavan nimi	002156 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.10.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002156
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,9337	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,9337

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

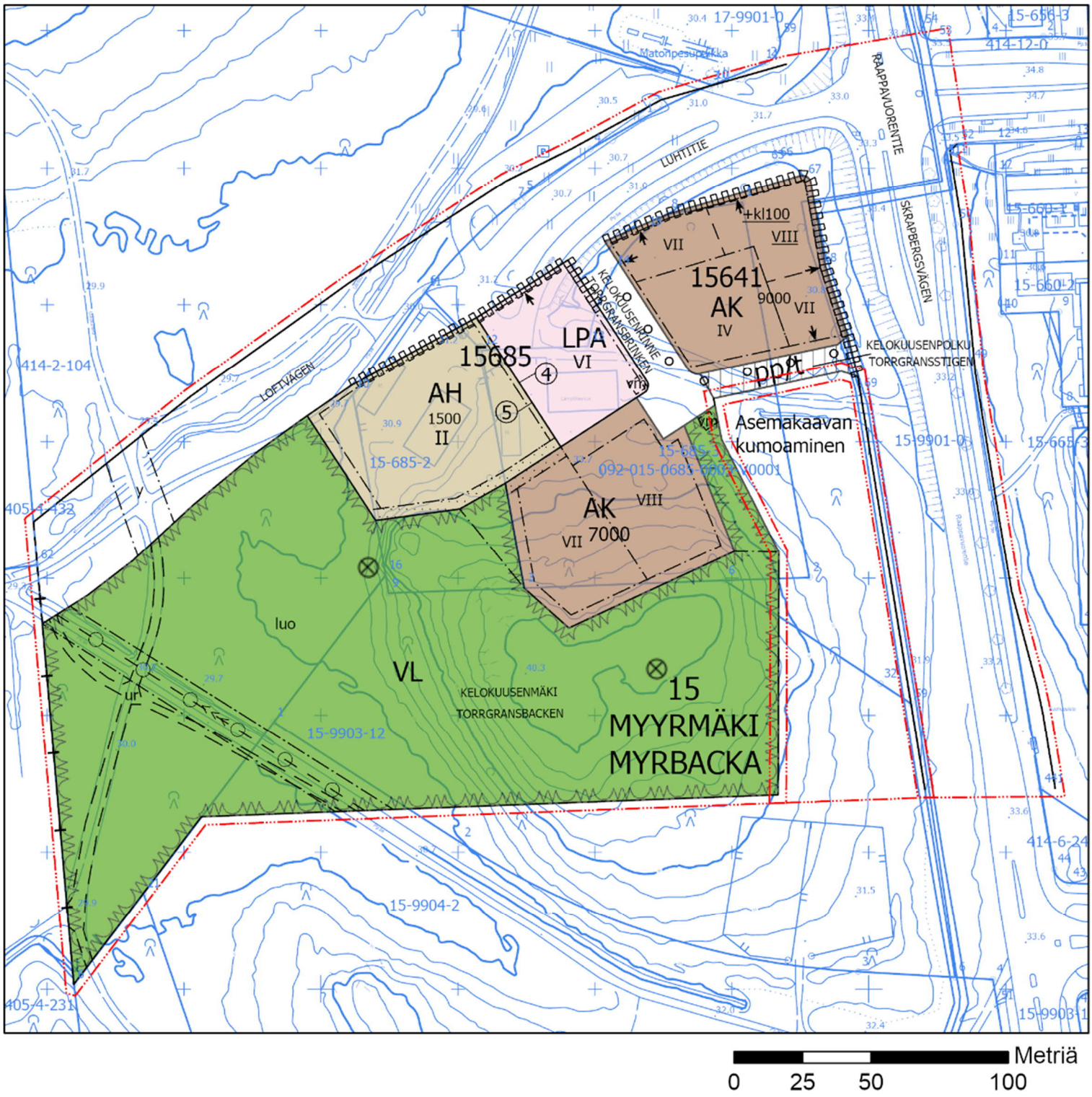
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,9337**	**100,0**	**17600**	**0,25**	**0,0000**	**11600**
A yhteensä	1,2403	17,9	17600	1,42	0,1957	12600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4645	-1000
V yhteensä	2,8694	41,4	0		-0,8027	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,8240	40,7	0		1,0715	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

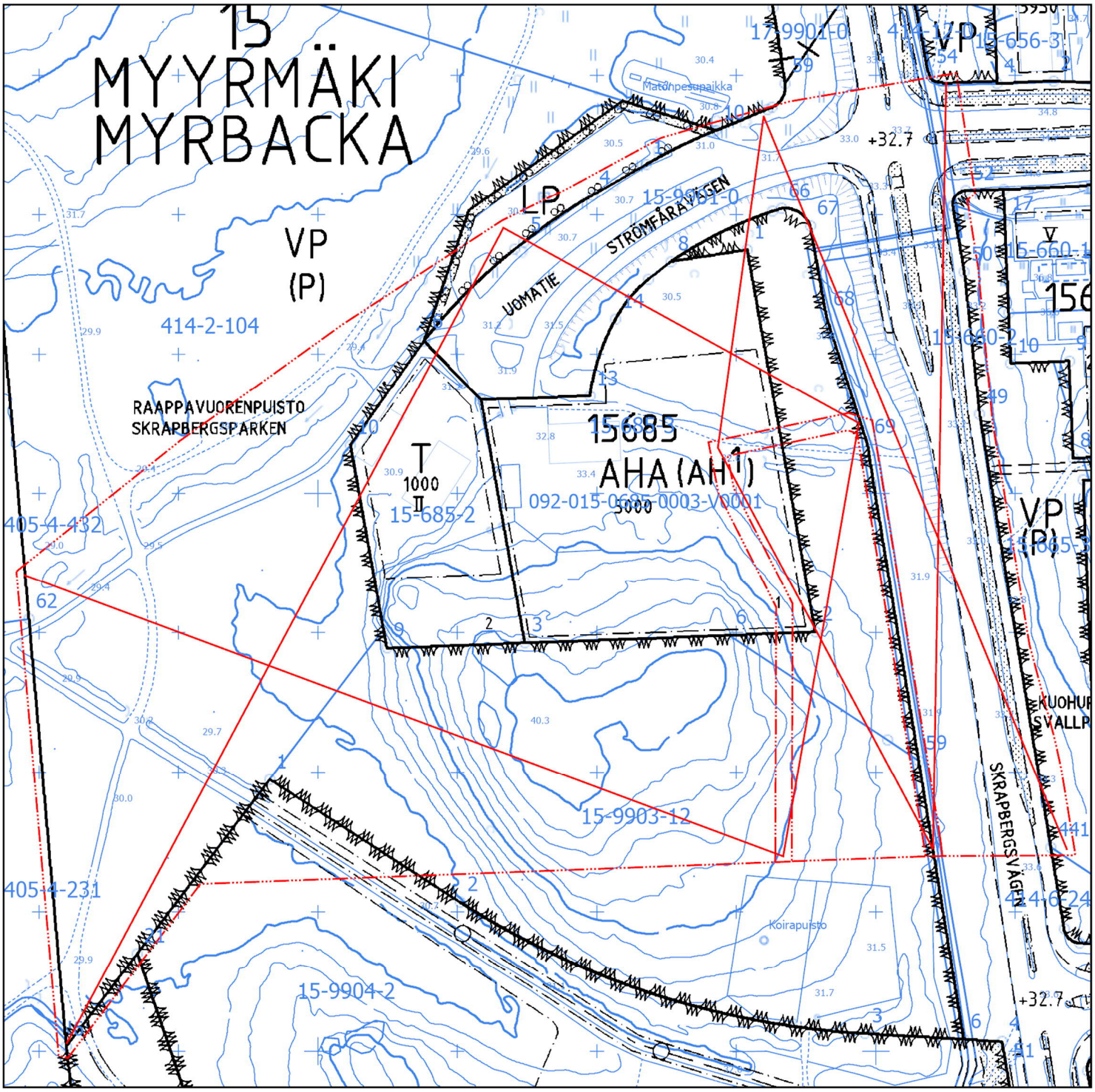
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,9337**	**100,0**	**17600**	**0,25**	**0,0000**	**11600**
A yhteensä	1,2403	17,9	17600	1,42	0,1957	12600
AK	0,8420	67,9	16100	1,91	0,8420	16100
AH	0,3983	32,1	1500	0,38	0,3983	1500
AHA	0,0000		0		-1,0446	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4645	-1000
T	0,0000		0		-0,4645	-1000
V yhteensä	2,8694	41,4	0		-0,8027	0
VP	0,0000		0		-3,5454	0
VL	2,8694	100,0	0		2,8694	0
VU	0,0000		0		-0,1267	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,8240	40,7	0		1,0715	0
Kadut	2,5471	90,2	0		0,8592	0
Kev.liik.kadut	0,0558	2,0	0		0,0558	0
LP	0,0000		0		-0,0646	0
LPA	0,2211	7,8	0		0,2211	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


15685
AH
1500
II
LPA
VI
15641
AK
9000
+kl100
VIII
VII
IV
AK
7000
VIII
VII
Asemakaavan
kumoaminen
VL
KELOKUUSENMÄKI
TORRGRANSBACKEN
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
luo
ur
LOFTVÄGEN
LUHTITIE
RAAPAVUORENTIE
SKRAPBERGSVÄGEN
KELOKUUSENPOLKU
TORRGRANSSTIGEN
KELOKUUSENRINNE
TORRGRANSBRÄNNEN
15-685-2
15-9903-12
15-9904-2
414-2-104
405-4-232
405-4-231
414-12-0
414-6-24
Metriä
0
25
50
100


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
VP
(P)
414-2-104
RAAPPAVUORENPUISTO
SKRAPBERGSPARKEN
LP
UOMATIE
STRÖMFÅRAVÄGEN
15685
AHA (AH1)
3000
T
1000
II
15-685-2
092-015-0685-0003-V0001
405-4-432
405-4-231
15-9903-12
15-9904-2
Koirapuisto
Matonpesupaikka
SKRAPBERGSVÄGEN
+32.7
Metriä
0
25
50
100

1/6

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002418	4.11.2019	683490-91, 684490-91

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan kumoaminen
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 15685 sekä virkistysalueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15, Myrbacka

Upphävande av detaljplan
(Del av kvarteret 15685 och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

1:2000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002156	4.11.2019	683490-91, 684490-91

Vantaan kaupunki
KELOKUUSENMÄKI
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Korttelit 15641 ja 15685 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15685.

1:2000

Vanda stad
TORRGRANSBACKEN
Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15641 och 15685 samt gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 15685.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller takterass.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Kortteleiden rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina, korkeatasoisina, moderneina ja värikkäinä. Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus.

Raappavuorentien ja Luhtitien risteys tulee suunnitella siten, että siihen toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Korttelin asuinrakennuksissa tulee esiintyä vähintään kolmea eri kerroslukua.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on rajoituttava Raappavuorentien, Luhtitien ja Kelokuusenpolun varrella tontin rakennusalan rajaan. Raappavuorentien varressa rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kortteliin saa rakentaa myös piha-aluetta rajaavia talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Raappavuorentien ja Luhtitien katualueille näkyvien pääjulkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta. Julkisivuissa tulee värikenttien olla suuria ja värisävyjen vaihdella.

Yli kuusikerroksisessa rakennuksessa ylimmän kerroksen julkisivujen tulee olla vaaleita tai sisennettyjä.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, Raappavuorentien ja Luhtitien katualueen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Muutoin kuin Raappavuorentien ja Luhtitien katualueen puolella, parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit, ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.

Katualueen puolella kivijalkaan tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Kivijalkakerroksen vaikutelman tulee olla kahden kerroksen korkuinen ja siinä käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Korttelissa 15641 liiketilan tulee olla vähintään 5 m korkea ja sen tulee avautua Raappavuorentien ja Luhtitien risteyksen katualueelle.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys myös porrashuoneesta.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana, högklassiga, moderna och färgglada. Byggnaderna ska bilda en kvartersvis sammanhängande helhet.

Skrapbergsvägens och Loftvägens korsning ska planeras så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.

I kvarteret bör finnas bostadsbyggnader med tre olika antal våningar.

Anordningarna som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur.

Byggnaderna ska gränsa till tomtens byggnadsyta längs Skrapbergsvägen, Loftvägen och Torrgransstigen. Längs Skrapbergsvägen ska byggnaderna sammanbindas med en gemensam gavelvägg.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. I kvarteret får också byggas uthus som ingärdar gården. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Fasader och stenfotsvåningen

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats.

Materialet i de huvudfasader som syns mot Skrapbergsvägen och Loftvägen ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. I fasaderna ska färgfälten vara stora och färgnyanserna ska vara varierande.

I byggnader högre än sex våningar skall fasaderna på den översta våningen vara ljusa eller indragna.

Fasadmaterialen i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt bilda en enhetlig helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier, förutom mot Skrapbergsvägens och Loftvägens gatuområde, får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken. I de byggnadsfasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter.

Mot gatuområdet ska det skapas öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet.

I kvarteren 15641 ska affärslokalen vara minst 5 m hög och den ska öppnas upp mot gatuområdet i Skrapbergsvägens och Loftvägens korsning.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska kunna anslutas till uterummen med stora fönster. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse också från trapphuset

3/6

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katosten tai sisäänvetojen sekä valastusken avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Byggnadernas entréer ska accentueras med hjälp av skärmtak eller indragningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 30 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kuusikerroksisissa ja matalammissa asuin- ja talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

I bostadshus och ekonomibyggnader med sex våningar eller färre ska det finnas gröntak.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt flerariga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av innergården som inte används för färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdena ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään kaksi ap kolmea asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen.

Liiketilat: 1 ap/50 k-m²

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintia ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Korttelin asuin- ja työtilojen autopaikat tulee sijoittaa korttelin 15685 LPA-alueelle pysäköintilaitokseen. Tämä ei koske asiointi- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/ 30 k-m²

80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst två bp/tre bostäder. Antalet platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i en parkeringsanläggning.

Affärslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. Minst 1 bp/5000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.

Bilplatserna för kvarterets bostäder och arbetslokaler ska placeras i en parkeringsanläggning i LPA-området i kvarteret 15685. Detta gäller inte parkeringsplatser för ärendeparkering eller rörelsehindrade. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder: 2 cp/bostad
Affärslokaler: 1 cp/30 m²-vy

80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Kortteliin saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja.

Huoltorakennuksen seinän ja tontin aidan tulee estää tontin toiminnoista ja ulkovarastoinnista aiheutuvat häiriöt ympäristöön.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

I kvarteret får utrymmen som betjänar områdets eller stadsdels underhåll placeras.

Servicebyggnadens vägg och tomtens inhägnad ska förhindra att tomtens funktioner inklusive lagring utomhus orsakar störningar för omgivningen.

4/6

Tontti on rajattava katualueelle tai asuinkerrostalokorttelille näkyvältä osaltaan rakennuksella tai vähintään kolme metriä korkealla muurilla tai aidalla, joka on alaosastaan vähintään kaksi metriä umpinainen. Rakennuksen ja aidan tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus viereisen LPA-korttelin kanssa.	Tomten ska till den del som syns mot gatuområdet eller flervåningshusets tomt avgränsas med en byggnad eller med en mur eller ett staket med en höjd av minst tre meter och som i den nedre delen är sluten minst två meter. Byggnaden och staketet ska bilda en stadsbildsmässigt sammanhängande och högklassig helhet med det intilliggande LPA-kvarteret.
Tontin sisäänajoa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	Infarten till tomten ska framhävas med arkitektoniska medel.
Huoltotontti tulee sovittaa ympäristöönsä viherrakentein, istutuksin ja luiskin.	Servicetomten ska anpassas till sin omgivning med grönstrukturer, planteringar och slänter.
Huoltorakennuksen julkisivut ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina, moderneina ja värikkäinä.	Servicebyggnadens fasader och inhägnader ska byggas så att de stadsbildsmässigt och till sin arkitektur är urbana, moderna och färgglada.
Katualueeseen rajautuessaan huoltohallin tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Servicehallen ska ge ett öppet och funktionellt intryck där den gränsar till gatuområdet.
Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.	Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.
Toimisto- ja vastaavissa työtiloissa ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 30 dB.
Kattopinta-alasta vähintään 1/5 tulee olla viherkattoa.	Minst 1/5 av takytan ska vara gröntak.
Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt. Fasaderna skall anpassas till de skyddande byggnadernas fasader så, att helheten ger ett enhetligt intryck.
Tontilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.	På tomten ska utnyttjandet av förnybar energi beaktas. Anordningar avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.
Autopaikkoja varattava vähintään 5 kappaletta.	Minst 5 st. bilplatser ska reserveras.

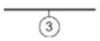
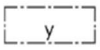
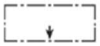
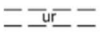
VL

Lähivirkistysalue	**Område för närrekreation**
Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I planeringen, andvändningen och underhollet av området skall de för områdets karakteristiska naturvärderna tryggas.
Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.	I området finns en föröknings- och viloplats för den skyddade flygekorren med stöd av 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra kvaliteten på flygekorrens livsmiljö.
Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista.	På området för utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål.
Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.

LPA

Autopaikkojen korttelialue	**Kvartersområde för bilplatser**
Alue varataan asuinkortteleiden 15640, 15641 ja 15685 autopaikoille. Pysäköintirakennukseen voidaan sijoittaa myös yhteistiloja ja polkupyöräpysäköintiä.	Området reserveras för bilplatser för bostadskvarteren 15640, 15641 och 15685. I parkeringshuset kan också gemensamma utrymmen och cykelparkering placeras.
Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalalana.	Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.
Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja laatutasoa vastaaviksi. Rakennuksen ja aidan tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus viereisen AH-korttelin kanssa. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa siten, että pysäköinti ja katualueen liikenne eivät aiheuta häiriötä asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. Byggnaden och staketet ska bilda en stadsbildsmässigt sammanhängande och högklassig helhet med det intilliggande AH-kvarteret. Parkeringsanläggningen bör förverkligas så att närliggande bostadshus och kvartersgård inte störs av buller från parkeringens och gatuområdets trafik.
Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.	Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.
Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa viherkatolla. Aurinkokeräimet ja -panelit sallitaan.	Parkeringsanläggningens högsta våning ska täckas med ett gröntak. Solfångare och solpaneler tillåts.
Pysäköintilaitoksen tontille on laadittava pihasuunnitelma, jossa tontin kulkualueet, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee liittyä luontevasti viereisen tontien pihaan ja katualueisiin viherrakentein, istutuksin, muurein ja luiskin. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	För parkeringsanläggningens tomt ska en plan för gården utarbetas, där tomtens passager, dagvattensystem och planteringar på ett naturligt sätt ska ansluta till granntomtens gård och gatuområden med grönstrukturer, planteringar, murar och slänter. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.
Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

5/6

	Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.	Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.
	Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.	Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15641	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LUHT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
9000+kl100	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ylitys.	Övergång.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Suojeltava puu	Träd som skall skyddas
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__._____

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

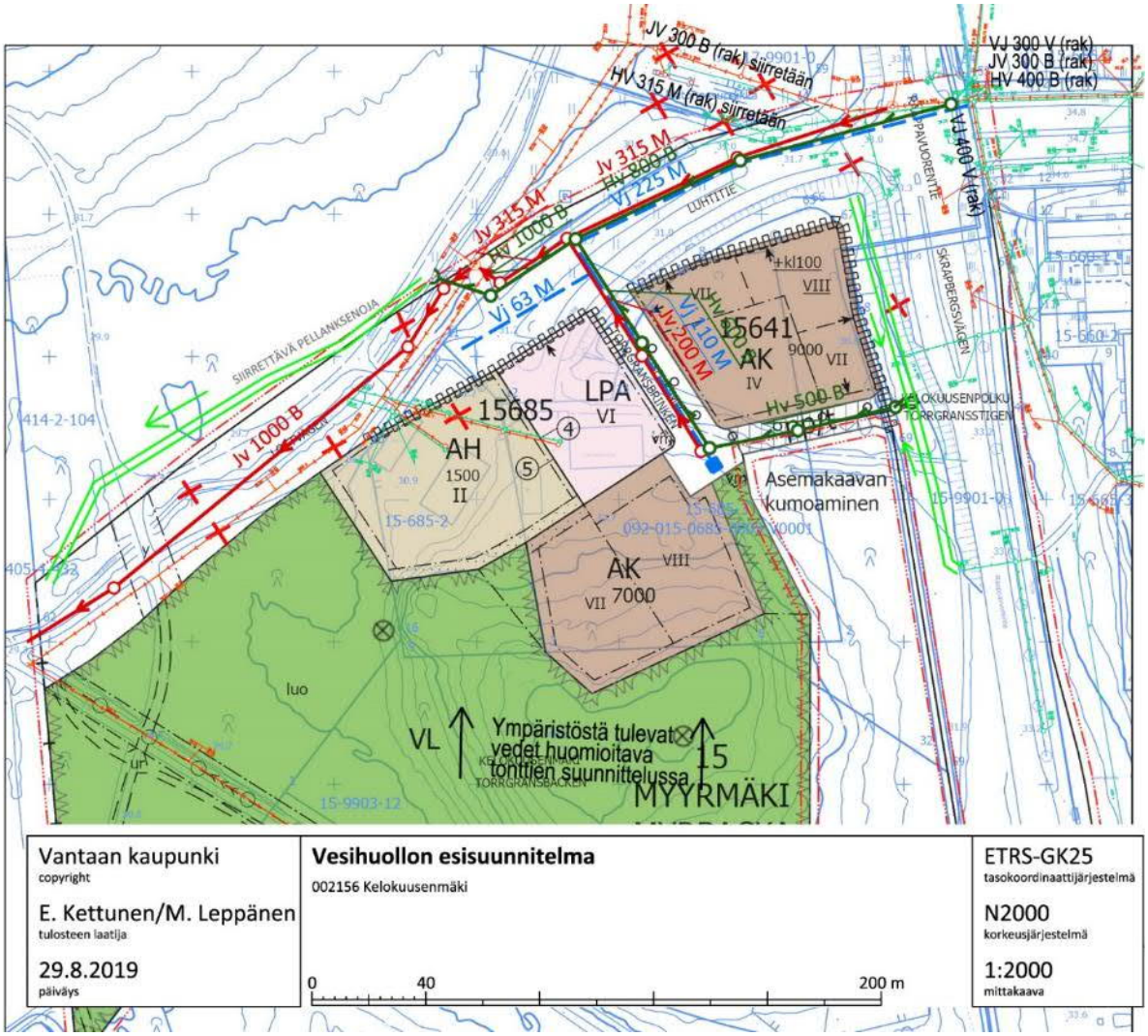
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__._____

Godkänd av stadsfullmäktige __.__._____


JV 300 B (rak) siirretään
HV 315 M (rak) siirretään
VJ 300 V (rak)
JV 300 B (rak)
HV 400 B (rak)
Jv 315 M
Hv 800 B
Vj 225 M
Jv 315 M
Hv 1000 B
Vj 63 M
Vj 110 M
Jv 200 M
Hv 500 B
Jv 1000 B
SIIRRETTÄVÄ PELLANKSENOJA
LOHTITIE
PAJUORENTIE
SKRAPBERGSVÄGEN
KELOKUUSENPOLKU
TORRGRANSSTIGEN
+kl100
VIII
15641
9000
AK
VII
IV
LPA
VI
15685
AH
1500
II
AK
VIII
VII
7000
Asemakaavan
kumoaminen
luo
ur
VL
Ympäristöstä tulevat vedet huomioitava tonttien suunnittelussa
15
MYYRMÄKI
Vantaan kaupunki
copyright
E. Kettunen/M. Leppänen
tulosteen laatija
29.8.2019
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002156 Kelokuusenmäki
0
40
200 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:2000
mittakaava

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002156 / KELOKUUSENMÄKI, 15 MYYRMÄKI

LAUSUNNOT JA VASTINEET Liite
YHTEENVETO

4.11.2019

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / AOL

Kaupunginhallitus 23.9.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002156** / **Kelokuusenmäki**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 **Uudenmaan ELY-keskus**	Asemakaavan 002418 kumoaminen omana päätöksenään. Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen. Luhtitien rakentaminen kannatettavaa. Kadun itäosa tulisi käsitellä vain tässä kaavassa. Kaavamääräyksiä tulee täydentää melun osalta.	Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.
NRO 2 **Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy**	Alueella on keski- ja pienjännitekaapeleita. Alueella on kaukolämpöputkia. Niiden sijainti tulee huomioida. Tarvitaan puistomuuntamo VL-alueelle.	Asemakaavamuutoksen VL-alueelle Kelokuusenrinteen päähän lisätään puistomuuntamo.
NRO 3 **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**	Ei lausuttavaa.	-
NRO 4 **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**	Lausunnossa on kuvattu jakelu-, ja hulevesiverkoston sekä viemäriverkoston muutokset kustannuksineen.	Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

NRO 1
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto: Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Kelokuusenmäki, nro 002156

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusenmäen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002156) sekä kaava-alueen 002418 asemakaavan kumoamisesta (osa korttelia 15685 sekä virkistysalueet). Kaava-alueen ratkaisu on kiinteästi yhteydessä samaan aikaan nähtävillä oleviin asemakaavaehdotuksiin 002049 ja 141100. Asemakaavan 002418 kumoaminen kannattaa tehdä omana päätöksenään.

Yhdyskuntarakenne

Korttelialueet on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan A1 alueille Raappavuorentien ja lähivirkistysalueen väliin toiminnallisesti erillisenä kokonaisuutena.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueilla on tiukasti suojellun luontodirektiivin liitteen IVa lajin, liito- oravan, elinympäristöä. Kaava-aineistoista ei käy ilmi, miten liito-oravan luonnonsuojelulain nojalla suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä tärkeät kulkuyhteydet on huomioitu. Näiltä alueilta on myös havaintoja luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi määritellyn lahokaviosammalen esiintymisestä. Aineistoista ei myöskään käy ilmi, miten tämä on huomioitu kaavaratkaisuissa. Kaavamääräysten VL ja luo sisältö on epämääräinen.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa Luhtitien jatkeen rakentamisen. Toteutuessaan kokonaisuudessaan Luhtitie luo uuden katuyhteyden Vihdintien ja Myyrmäen keskustan välille. Luhtitien rakentamisen mahdollistaminen on kannatettavaa, sillä väylä on edellytys HSL:n suunnitteleman Länsi-Vantaan runkolinjaverkon toteuttamiselle.

Luhtitien osuutta on käsitelty myös Uomatien pohjoispuolen asemakaavassa (002049) ja kaavarajaukset menevät tältä osin limittäin.

Kadun rajaus on esitetty kokonaisuudessaan tässä asemakaavan muutosehdotuksessa ja olisi mielekästä ratkaista tämän kaavan osana.

katulinjauksen rajaus tässä kaavassa mielekkäintä.

Meluntorjunta

Kaavamuutosalue sijaitsee kiitotien 1 jatkeella, joten alueella on lentomelua.

Vaikka meluselvityksen mukaan Raappavuorentien puoleiselle julkisivulle kohdistuva melutaso alittaa 65 dB on syytä harkita parvekkeiden korvaamista viherhuoneilla. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä määräys asuntojen avautumisesta hiljaiselle puolelle ja että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot.

Kaava-alueeseen ei kuulu meluselvityksessä esitetty kortteli 15641, jossa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisesti kaavamuutoksen 002156 kortteleiden

melutilanteeseen. Kaava-aineistossa ei ole esitetty muuttuneen tilanteen meluvaikutuksia. Ne on lisättävä ja huomioitava kaavaratkaisussa.

AH-korttelialueen toiminnan mahdollisesti aiheuttamaa melua tai muita häiriöitä ei ole arvioitu riittävästi kaavaselostuksessa. Toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä kaava-alueen asuinkortteleille. Kaavaan tulee lisätä määräys, joka turvaa asuinkortteleiden meluntorjunnan rakentamisen kaikissa vaiheissa (esim. ajoitusmääräys).

Vastine: Kumottavan asemakaavan aluetta on suunniteltu tiiviisti osana Kelokuusenmäen asemakaavamuutosta. Niiden asuinkerrostalokortteleiden osalta, joita maankäyttötarkasteluissa tutkittiin asumiselle ja joilta löytyi lahokaviosammaleita, esitetään asemakaava kumottavaksi. Kumottavan asemakaavan alue ratkaistaan koko kaupungin kattavan lahokaviosammalselvityksen jälkeen erillisellä asemakaavalla.

Lähivirkistysalueen (VL) määräykset ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) – merkintä ovat yleisesti Vantaalla käytettyjä ja ne turvaavat erityiset luontoarvot kuten lahokaviosammaleen. Kaupungilla on ajantasainen luontotietokanta, josta saadaan ajankohtaiset luontotiedot alueen toteutussuunnitteluun ryhdyttäessä.

Luhtitien jatke on tärkeä ja kiireellinen katuhanke mm. joukkoliikenteen järjestämisen kannalta ja tästä syystä se sisältyy sekä kaavaan Raappavuorenpuisto 002049 sekä Kelokuusenmäen 002156 asemakaavamuutoksiin. Katualue on samanlainen molemmissa kaavoissa lukuun ottamatta Myyrmäen Huollon tontin kohtaa, joka on rajattu pois Raappavuorenpuiston 002049 kaava-alueesta.

Meluselvitys osoittaa, että AK-kortteli 15685 on toteutettavissa ilman, että Luhtitien tai Raappavuorentien varren korttelit ovat rakentuneet. AH-korttelissa jo oleva tai uusi huoltohalli parantavat asuinkerrostalokorttelin melusuojausta. AH-korttelin kaavamääräyksissä edellytetään, että huoltorakennuksen seinän ja tontin aidan tulee estää tontin toiminnoista ja ulkovarastoinnista aiheutuvat häiriöt ympäristöön. Ratkaisun toteutustapa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. AK-korttelit ovat kaupungin omistuksessa ja siten se voi vaikuttaa tonttien luovutus- ja rakentamisjärjestykseen. LPA-alueen pysäköintitalon määräystä on tarkistettu siten, että pysäköintilaitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt (esimerkiksi melu, pysäköintilaitoksen valaistus) asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Meluselvitykset ovat rakennusvalvonnan käytettävissä rakennuslupaa käsiteltäessä. Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta kaavamääräyksissä.

Tarkistukset: Pysäköintilaitoksen määräystä on tarkistettu siten, että laitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä ja katualueen liikenteestä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

NRO 2
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Lausunto: **Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella LPA tontilla on varattu vm aluemerkinnällä paikka kiinteistömuuntamolle. Vm - aluemerkintä halutaan kaavassa säilyttää. Suunnittelualueelle tarvitaan myös toinen paikkavaraus puistomuuntamolle. Puistomuuntamo tulee rakentaa alueelle ennen muuta kiinteistökantaa ja mahdollistaa alueen sähkönjakelu alueen rakentamisen aikana rakentamisen vaiheistus huomioiden. Muuntamon paikkaa ehdotetaan kumottavan asemakaavan 002418 viereen puiston puolelle puiston ja Kelokuusenrinteen välittömään läheisyyteen liitteen 3 mukaisesti. Muuntamon sijoitus >8m lähimmistä rakennuksista. Tälle paikalle halutaan vm aluemerkintä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 4). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Kaukolämpöverkko

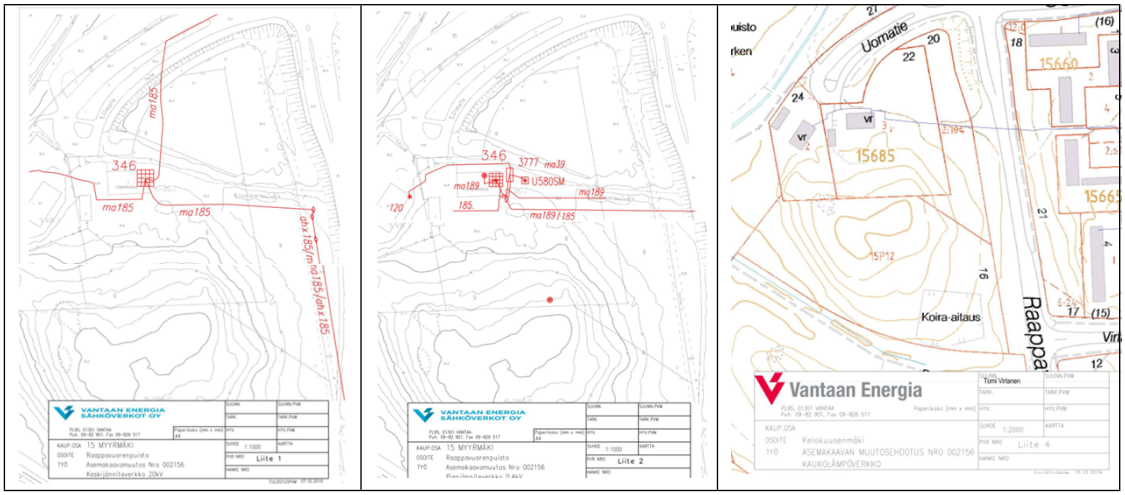
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 4).

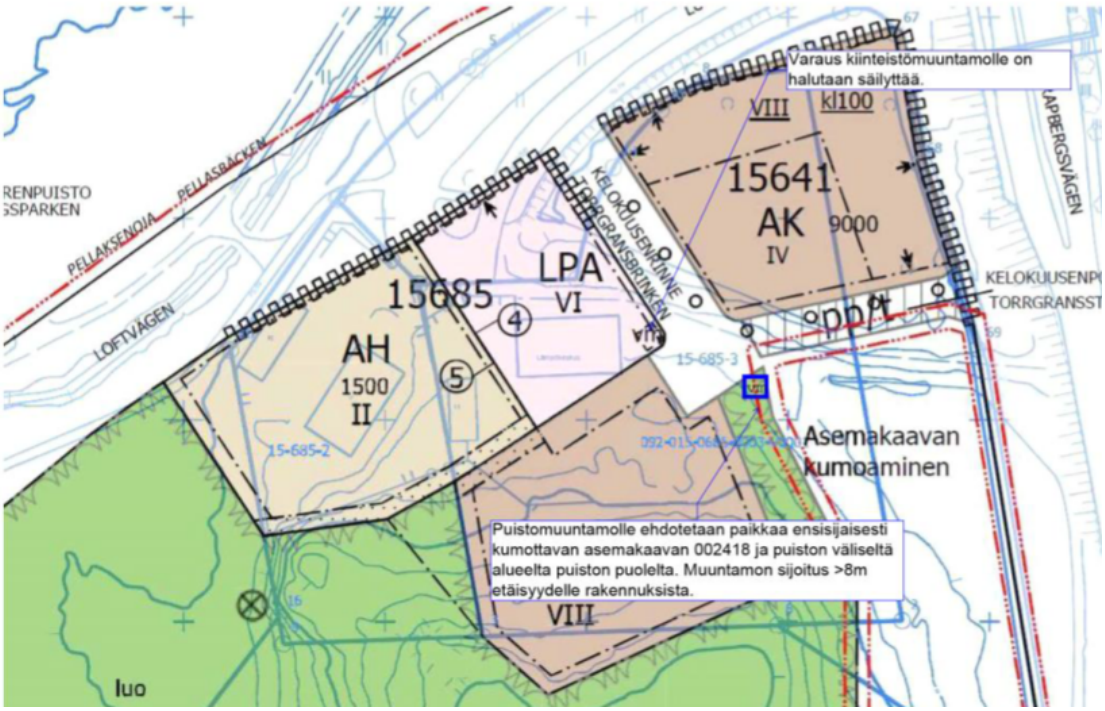
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002156 / KELOKUUSENMÄKI, 15 MYYRMÄKI

LAUSUNNOT JA VASTINEET Liite
YHTEENVETO

4.11.2019





Vastine: Asemakaavamuutoksen VL-alueelle Kelokuusenrinteen päähän lisätään puistomuuntamo Vantaan Energian lausunnon mukaisesti. Kiinteistömuuntamo sijoittuu LPA-kortteliin.

Tarkistukset: Asemakaavamuutoksen VL-alueelle Kelokuusenrinteen päähän lisätään puistomuuntamo.

NRO 3
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL

Lausunto: HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta 002156, tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki ja asemakaavan kumoamisesta 002418.

Vastine: -

Tarkistukset: -

NRO 4
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto: Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa 15. kaupunginosan (Myyrmäki, Kelokuusenmäki) kortteleita 15641 ja 15685 katu- ja lähivirkistysaluetta koskevasta asemakaavan muutoksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan selostuksessa 16.9.2019 todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) eteläpuolelle täydennysrakentamisalueelle sekä Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 17 000 k-m2 (noin 340 asuntoa), asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1500 k-m2. Liiketilaa edellytetään 100 k-m2.

Asemakaavan kumoaminen nro 002418 oli aiemmin nimellä Myyrmäen Huollon tontti.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 290 metriä, jätevesiviemäriä noin 90 metriä ja hulevesiviemäriä noin 160 metriä. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttamiseksi on siirrettävä jätevesiviemäriä noin 160 metriä ja hulevesiviemäriä noin 200 metriä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat yhteensä arviolta noin 600 000 euroa (alv. 0%). Asemakaavan muutoksesta Raappavuorentiellä aiheutuvan maakaasuputken siirron suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon nykyinen vesihuoltoverkosto, johon sisältyy päävesijohto DN 400, jätevesiviemäri DN 300 ja hulevesiviemäri DN300.

Vastine: Vesihuolto suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Kaupunki on tarkistanut asemakaavamuutoksia 002156 ja 002049 palvelevan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvion ja se on arviolta 500 000 euroa (alv. 0%).

Tarkistukset: Vesihuollon rakennuskustannusarvio tarkistetaan kaavaselostukseen.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSET RAAPPAVUORENPUISTO 002049, KELOKUUSENMÄKI 002156 JA KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329, VANTAA

MELUSELVITYS

1.8.2019

PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1 Työn tausta ja selvityskohde 5
2 Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset 6
2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 6
2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 6
2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset 7
2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta 8
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot 9
3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset 9
3.2 Maastomalli ja rakennukset 9
3.3 Tie- ja raideliikennetiedot 9
3.4 Lentomelu 9
4 Tulokset 10
4.1 Melutaso ulkoalueilla 10
4.2 Melutaso julkisivuilla 11
4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen 11
4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen 12
5 Kirjallisuus 13

LIITTEET

Liite 1.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 1.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.1 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 2.1.1 Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 2.2 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.2.1 Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 3 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

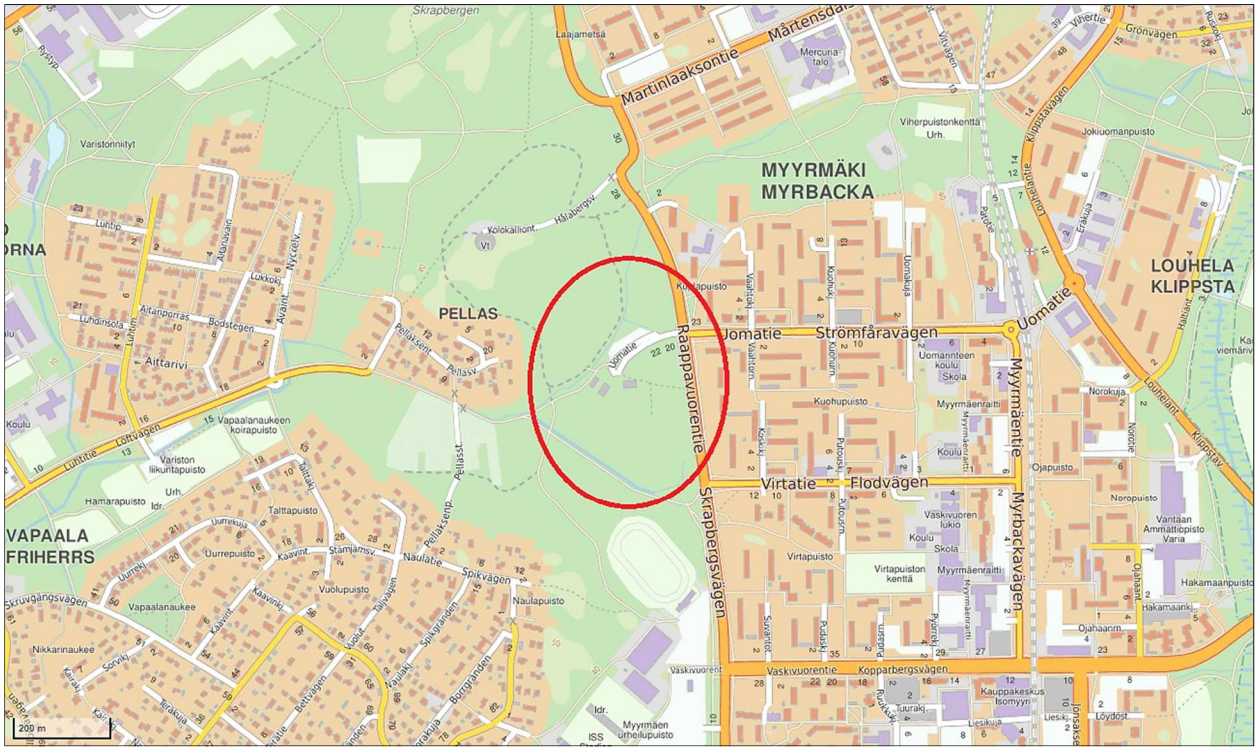
Liite 4.1 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 4.2 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 5 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia asemakaavan muutoskohteissa Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Kaavamuutosalueet sijaitsevat Myyrmäessä Raappavuorentien länsipuolella (kuva 1). Kaavamuutosten tavoitteena on osoittaa nykyisen Uomatien varteen asuinkortteleita sekä niitä palvelevia pysäköintilaitoksia ja Raappavuorentien varteen uusi päiväkoti.



Kuva 1. Kaavamuutosalueiden sijainti on kuvassa ympyröity punaisella (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu alueen melutasoja ennustetilanteessa vuonna 2040 kahdella eri Raappavuorentien linjausvaihtoehdolla. Molemmissa vaihtoehdoissa tie on 2+2-ajoratainen, mutta toisessa vaihtoehdossa tielinjauksen keskellä kulkee raitiotieliikennettä. Melulaskentojen avulla on määritetty meluntorjuntatarpeet ulko-oleskelualueilla, rakennusten ulkovaipalta vaadittavat ääneneristävyydet sekä parvekkeiden sijoittamismahdollisuudet ja vaadittava ääneneristävyys. Lentoliikenne on huomioitu rakennusten ulkovaipan vaatimusten määrittämisessä. Melulaskennoissa on huomioitu kaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten lisäksi rakentuneena Myyrmäen Huollon uusi huoltotontti.

Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1 ja 2]. Tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 (voimaantulo 22.3.2019) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6], ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7], LIME-työryhmän mietintöä ”Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493” [8] ja valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota ”Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista 26.10.1992” [9].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilönä liikenneinsinööri Pirjo Suni.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Tieliikenteen melussa iskumaisuutta voi esiintyä siltojen liikuntasaumojen kohdalla ja raitiotieliikenteen melussa vastaavasti ristikon ja vaihteen kohdalla.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [10] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudukon kokona käytettiin 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnan tasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueiden rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin kaupunkisuunnittelusta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt ennustevuoden 2040 liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteessä 5. Raitiotielle ei ole kohteen kohdalle suunniteltu ristikoita tai vaihteita.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhokäyrän alueelle.

Lentomelun vaikutus on huomioitu rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien laadinnassa. Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

4 TULOKSET

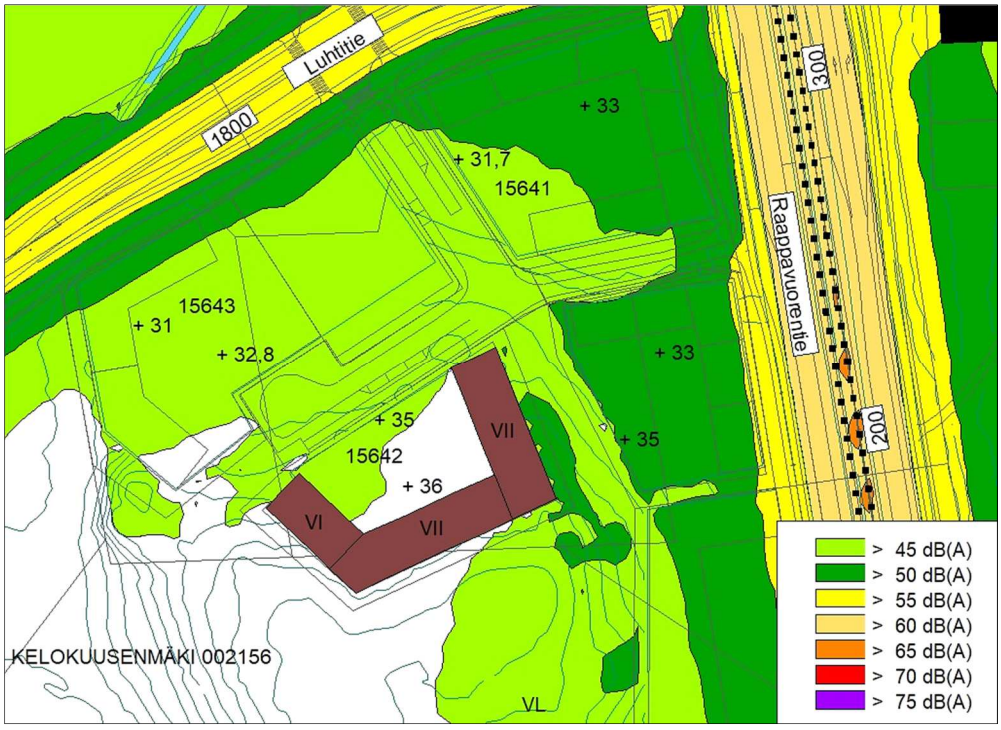
4.1 Melutaso ulkoalueilla

Ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 45$ dB(A). Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen on kohteessa määräävä.

Melukarttaliitteissä 1.1 ja 1.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso ennustevuoden 2040 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. **Asuinrakennusten sisäpihoilla täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta.** Korttelien 15643 ja 15644 pysäköintilaitosten (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen (noin 3 m maan pinnan tasosta) osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteisia (ei näkyviä rakoja). Ylemmät kerrokset voidaan melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. **Päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) päiväajan ohjearvo 55 dB(A).** Viereisten kaava-alueiden rakennusten rakentuminen ei vaikuta ohjearvon täyttymiseen päiväkodin oleskelupihalla. Raitiotieliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta ulkoalueiden melutasoon. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueella ovat Raappavuorentien ja Luhtitien liikenne.

Alue suositellaan rakennettavan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja. **Asuinkorttelien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa lukuun ottamatta korttelia 15642.** Mikäli kortteli 15642 rakentuu ennen korttelia 15643, osalla sisäpihasta ylittyy yöajan keskiäänitason ohjearvo (kuva 2). Näin ollen suositellaan, että

- kortteli 15643 rakentuu ensin *tai*
- korttelin 15642 oleskelu sijoitetaan kuvan 2 mukaisesti ohjearvot alittavalle alueelle *tai*
- esitetään väliaikaisen meluntorjunnan tarve korttelissa 15642 ennen korttelin 15643 rakentumista kattokorkeuteensa.



Kuva 2. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ tilanteessa, jossa vain kortteli 15642 on rakentunut.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Liitteissä 2.1.1 ja 2.2.1 on esitetty julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-kuvina. Liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 62 dB(A), kun raitiotieliikennettä ei ole huomioitu. Raitiotieliikenne nostaa keskiäänitasoa noin 1 dB verran sen vaikutusalueella olevien rakennusten julkisivuilla. Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei ole Raappavuorentien vastaisilla julkisivuilla juuri eroa. Korttelissa 15644 sisäpihan puolella melutasossa on eroa eri kerrosten välillä muutaman desibelin verran. Muiden korttelien sisäpihoilla julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin alle 45 dB(A).

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 67–69 dB(A).

4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen maksimiäänitason huomioimisesta mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Raappavuorentien ja Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [11]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaatimuksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 4. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero-vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvona 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille (liite 4). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 6–8 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s

3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

4. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.

5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

8. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.

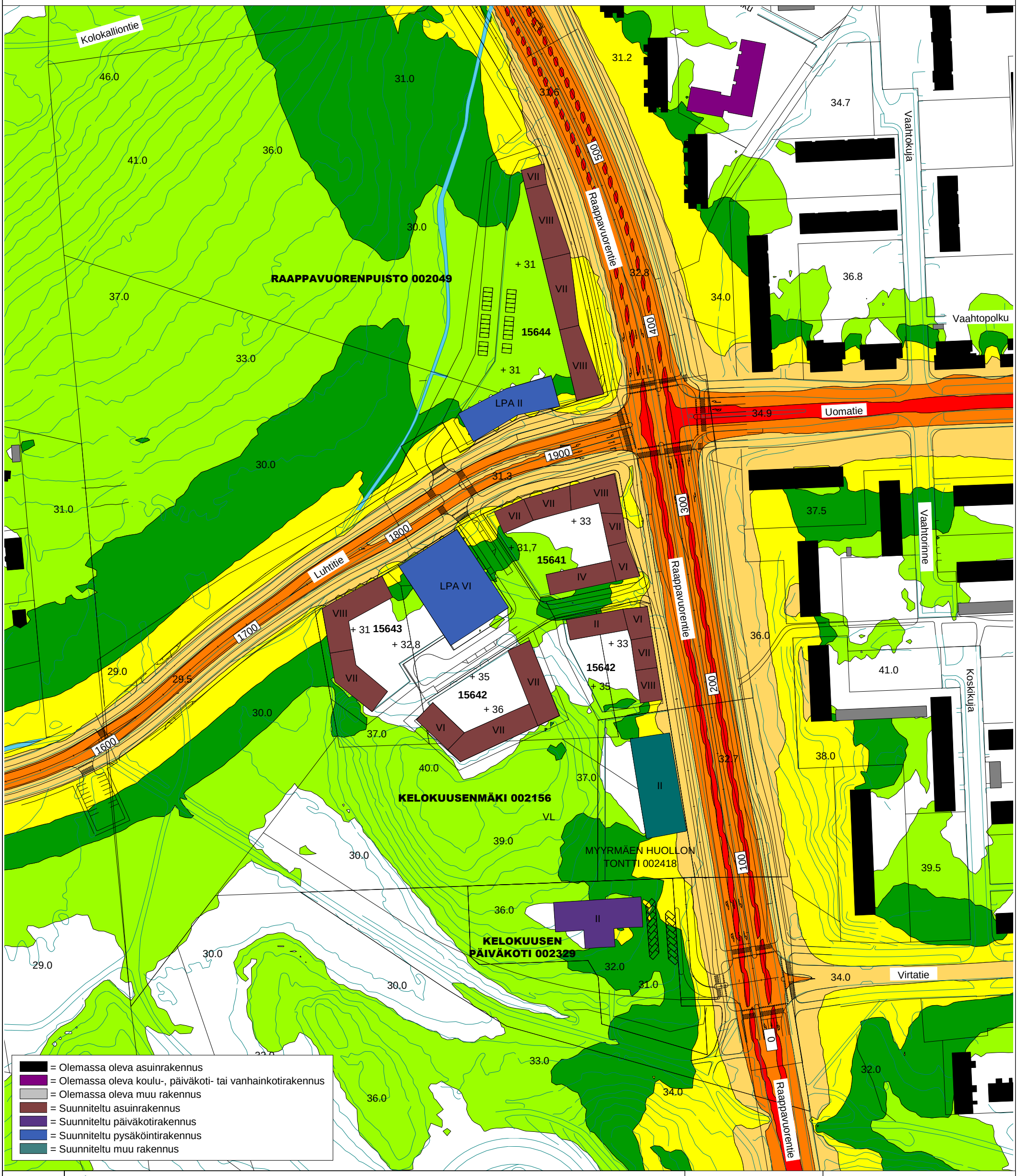
9. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.

10. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

11. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

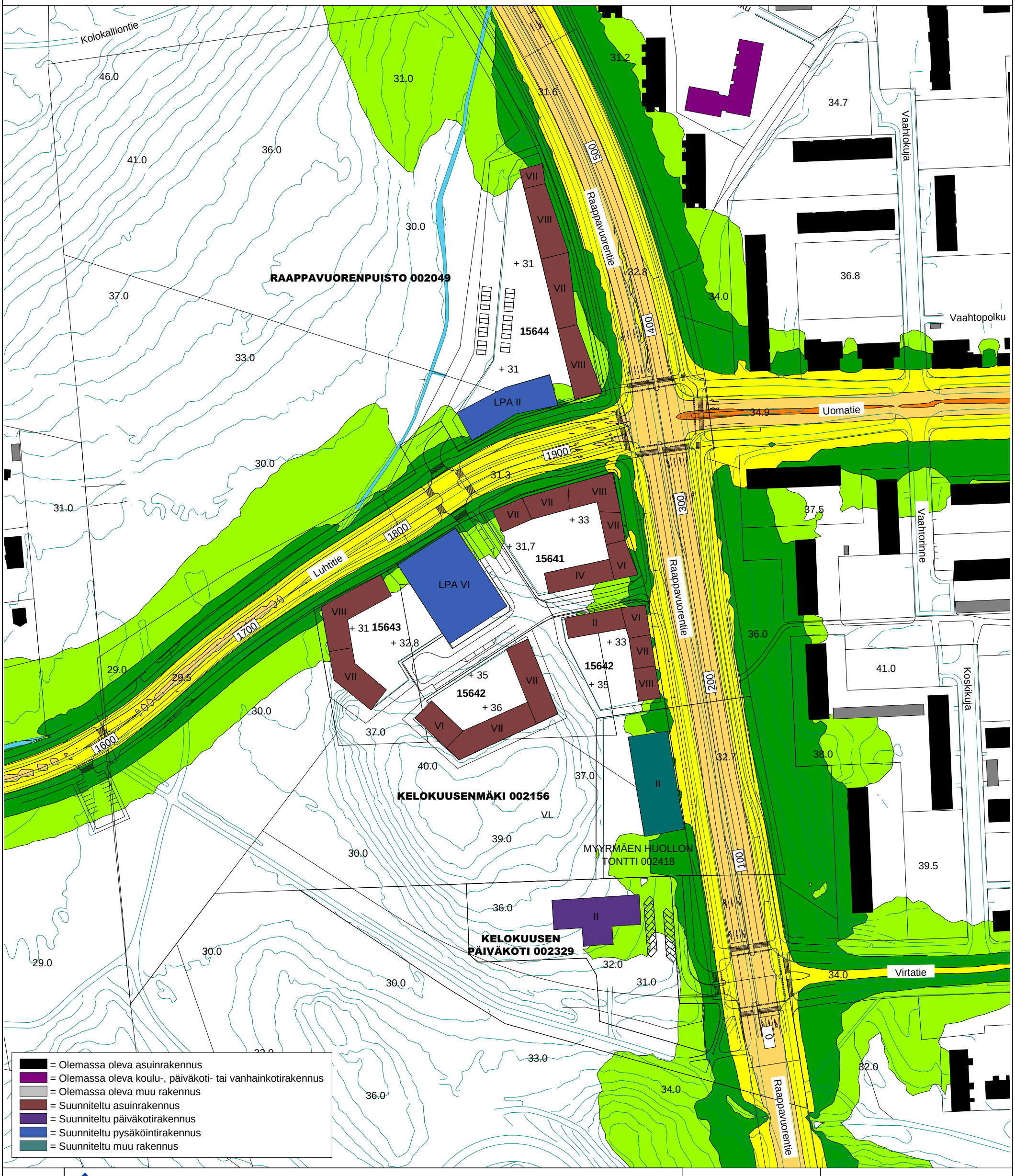
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

Liite 1.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

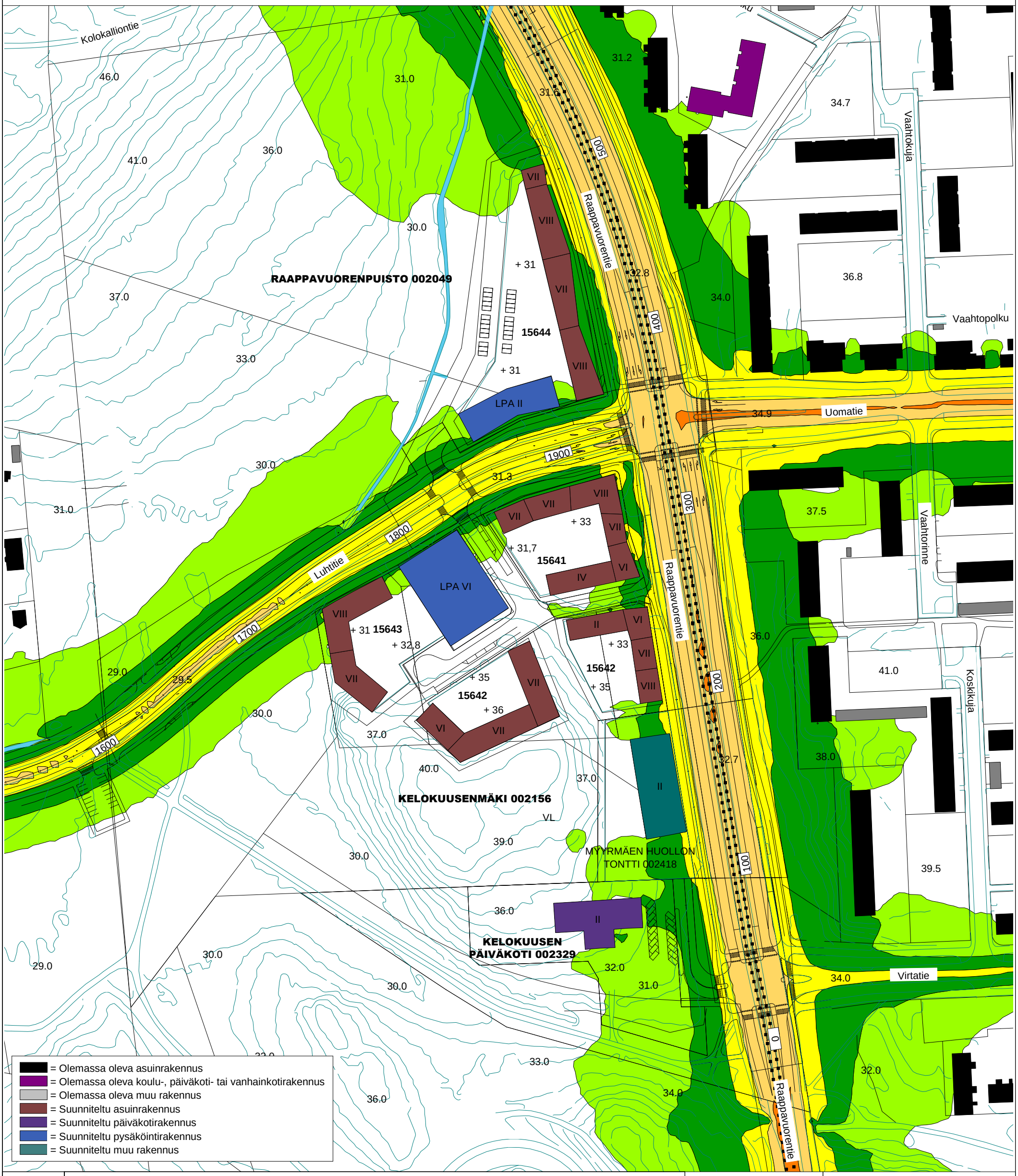
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 1.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
1900
1800
1700
500
400
300
200
100

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Liite 2.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

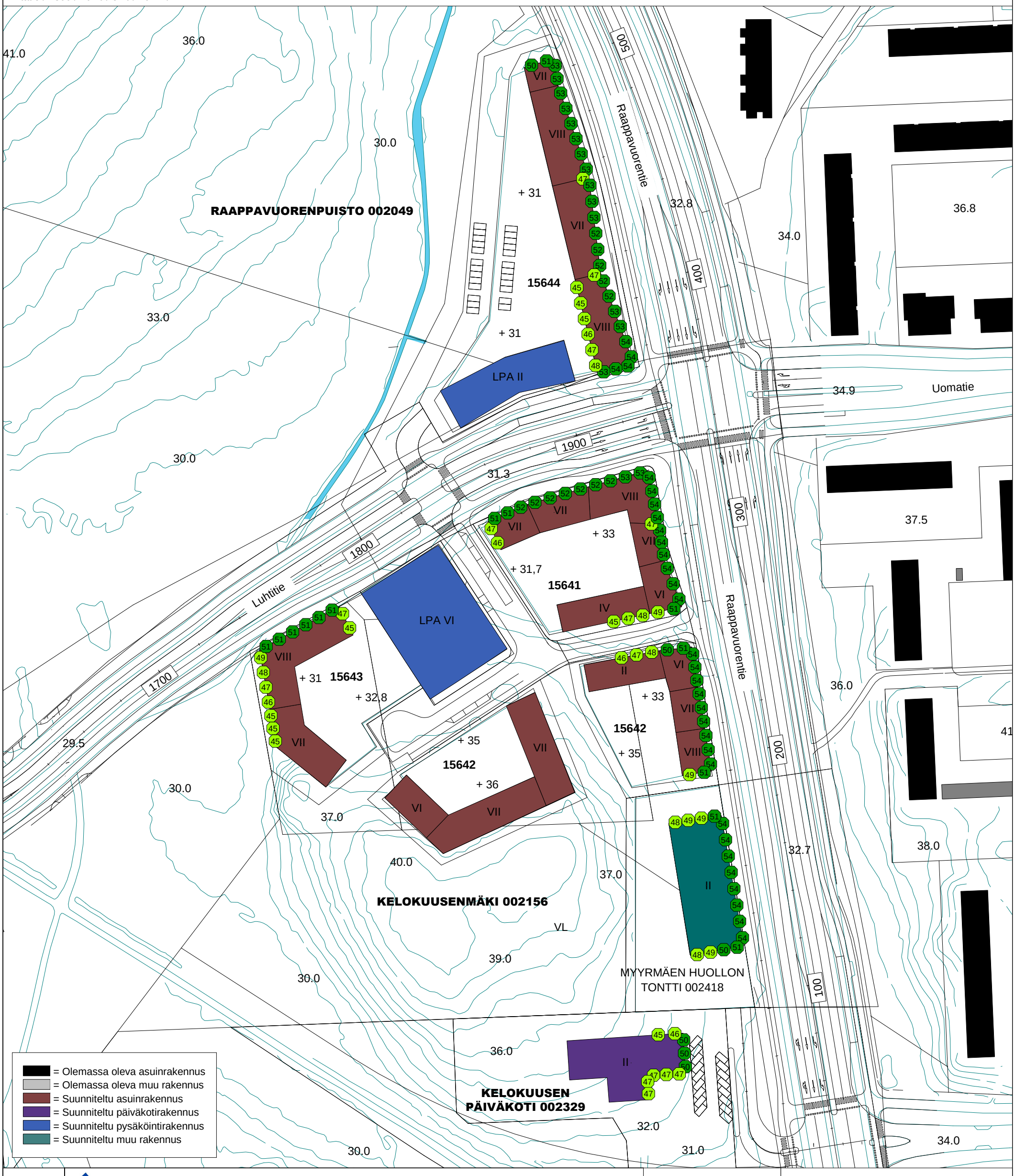
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 2.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

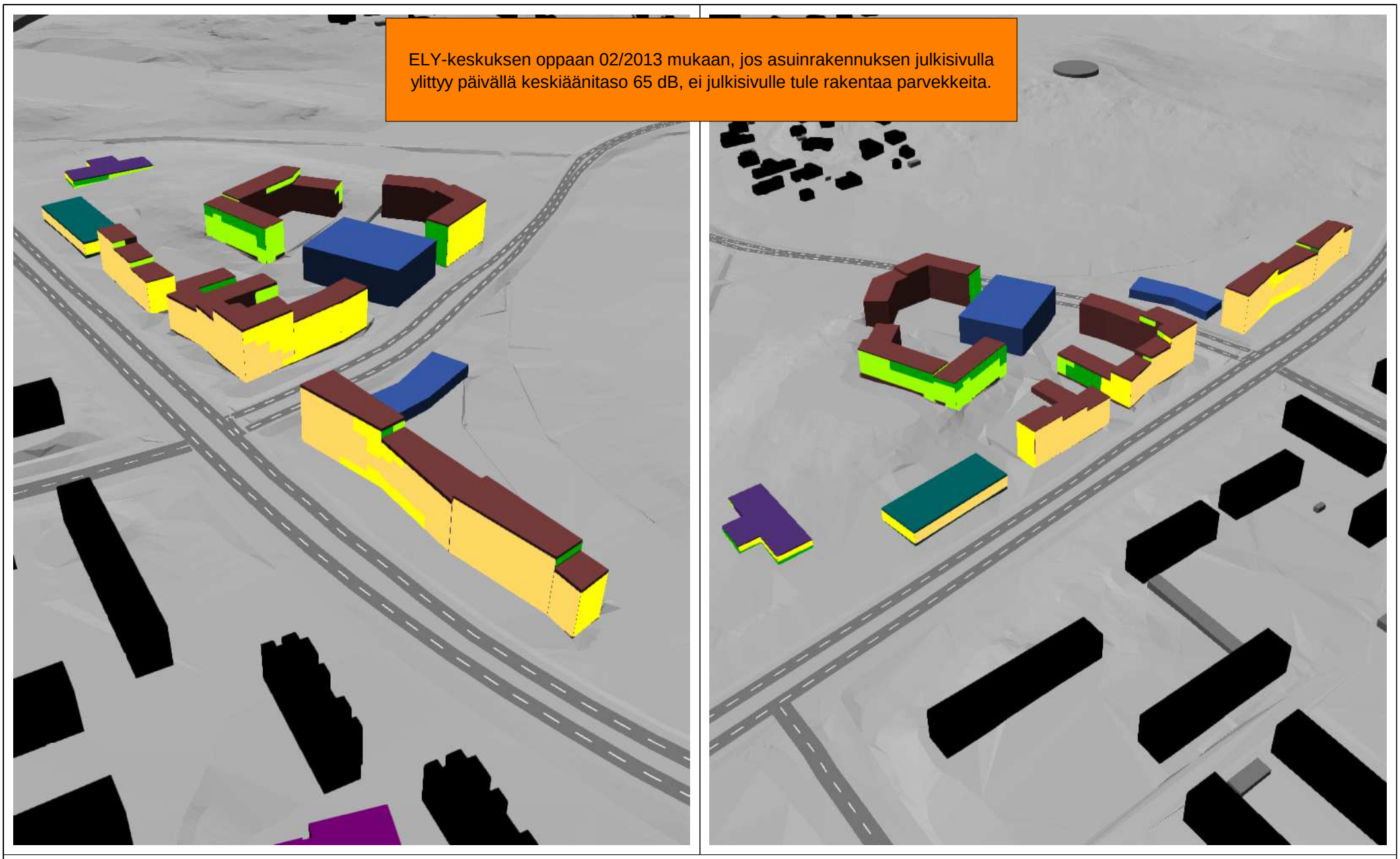
Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

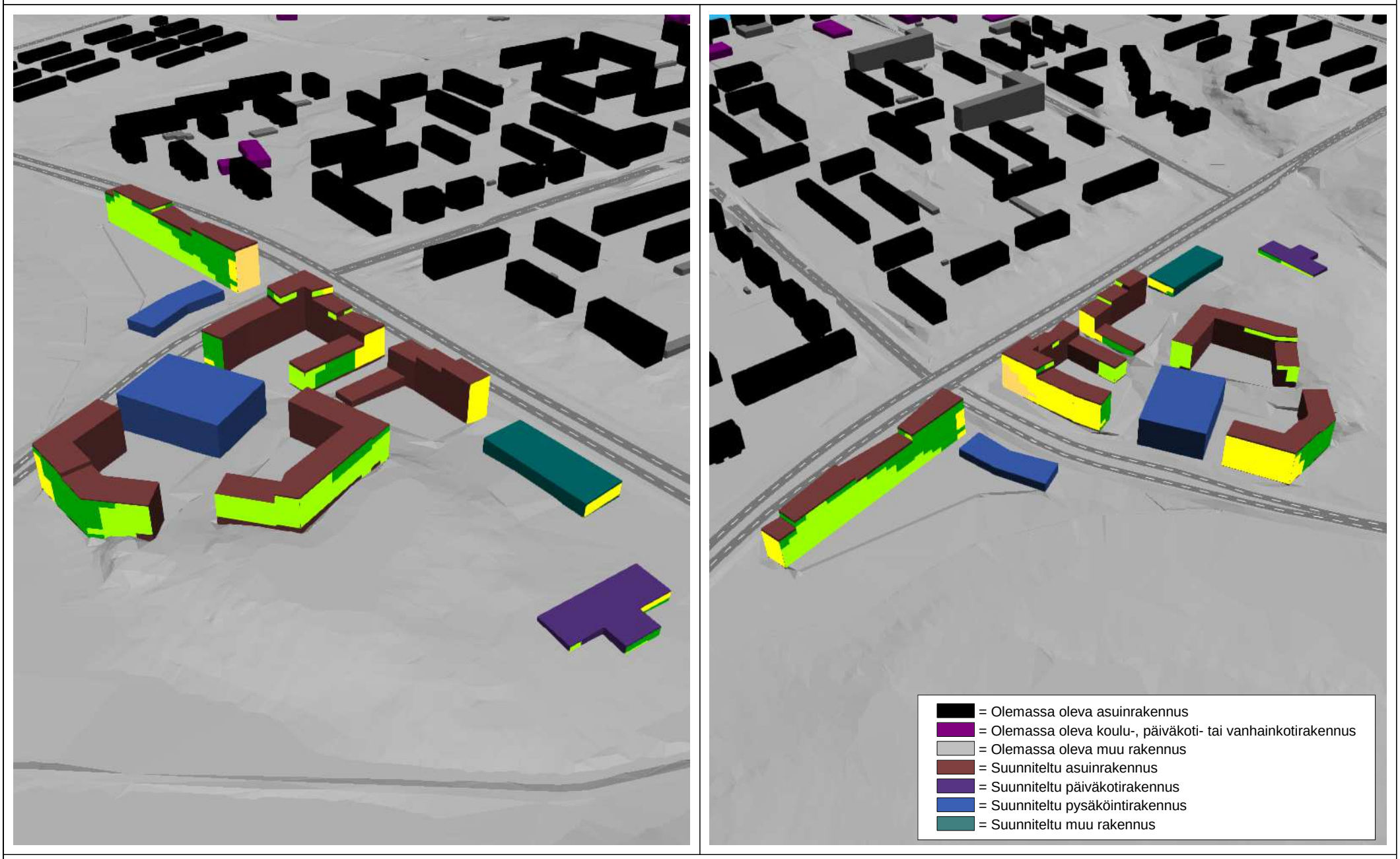
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.1.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
500
400
300
200
100
1900
1800
1700

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Liite 2.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

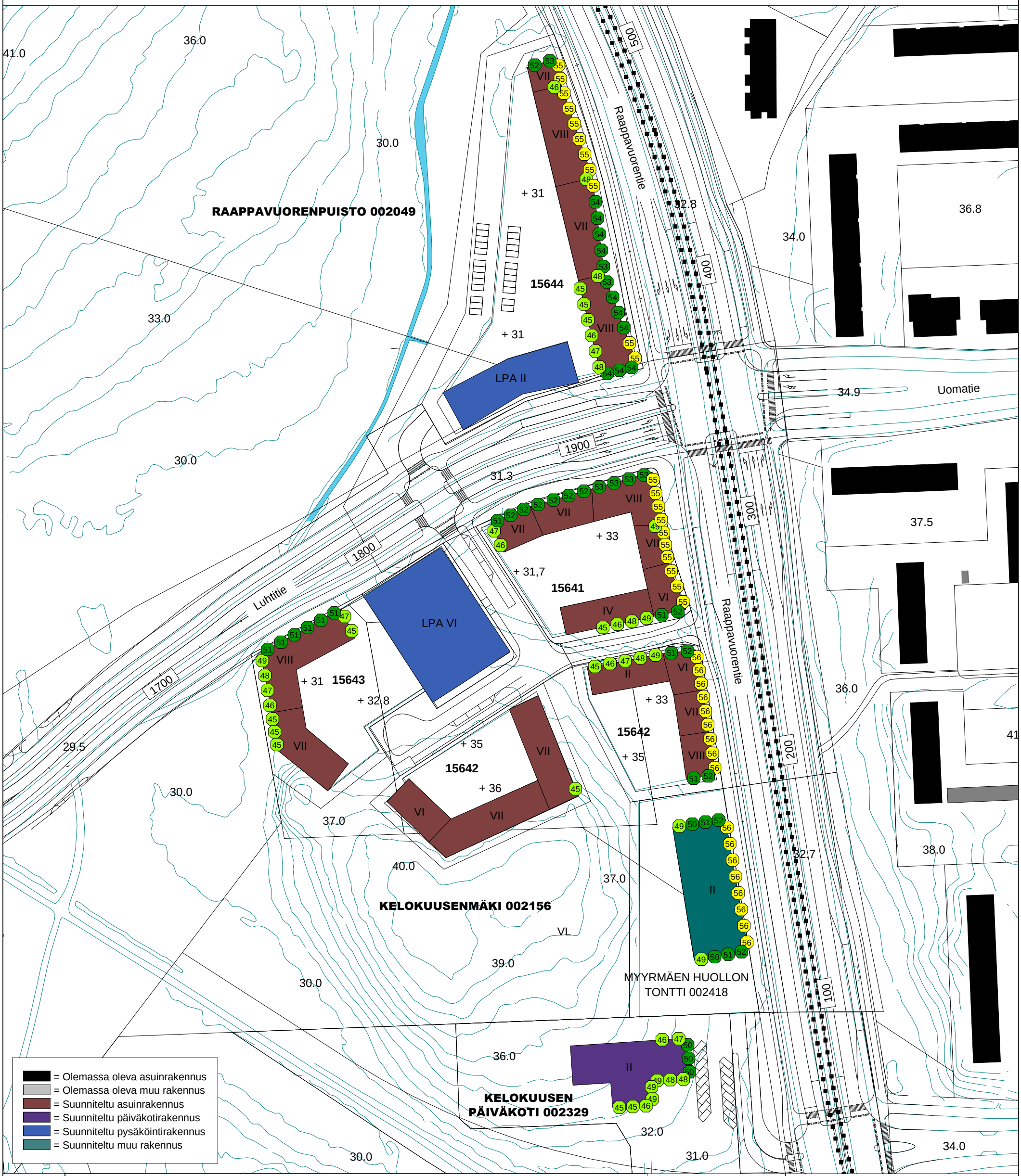
LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 2.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

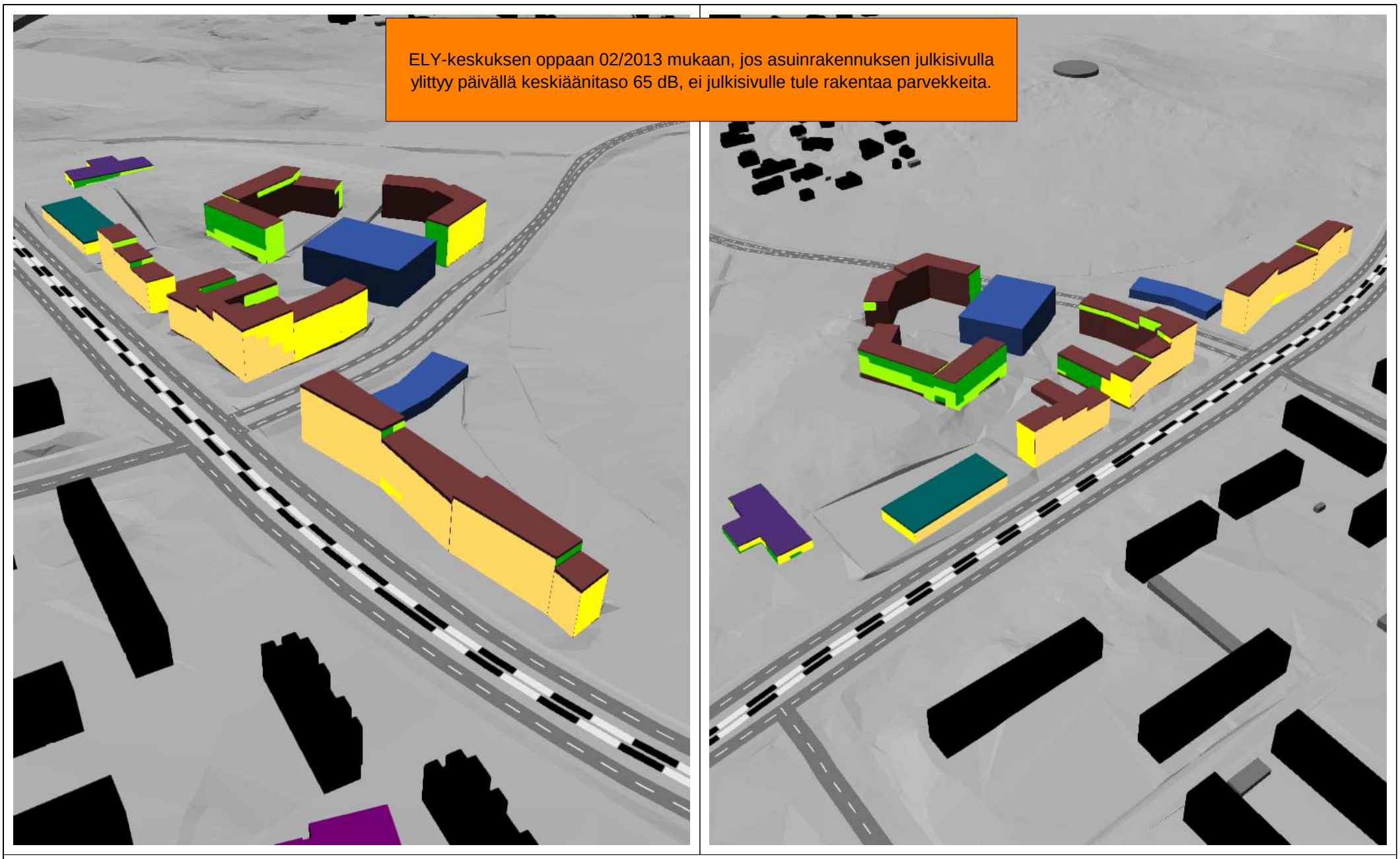
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

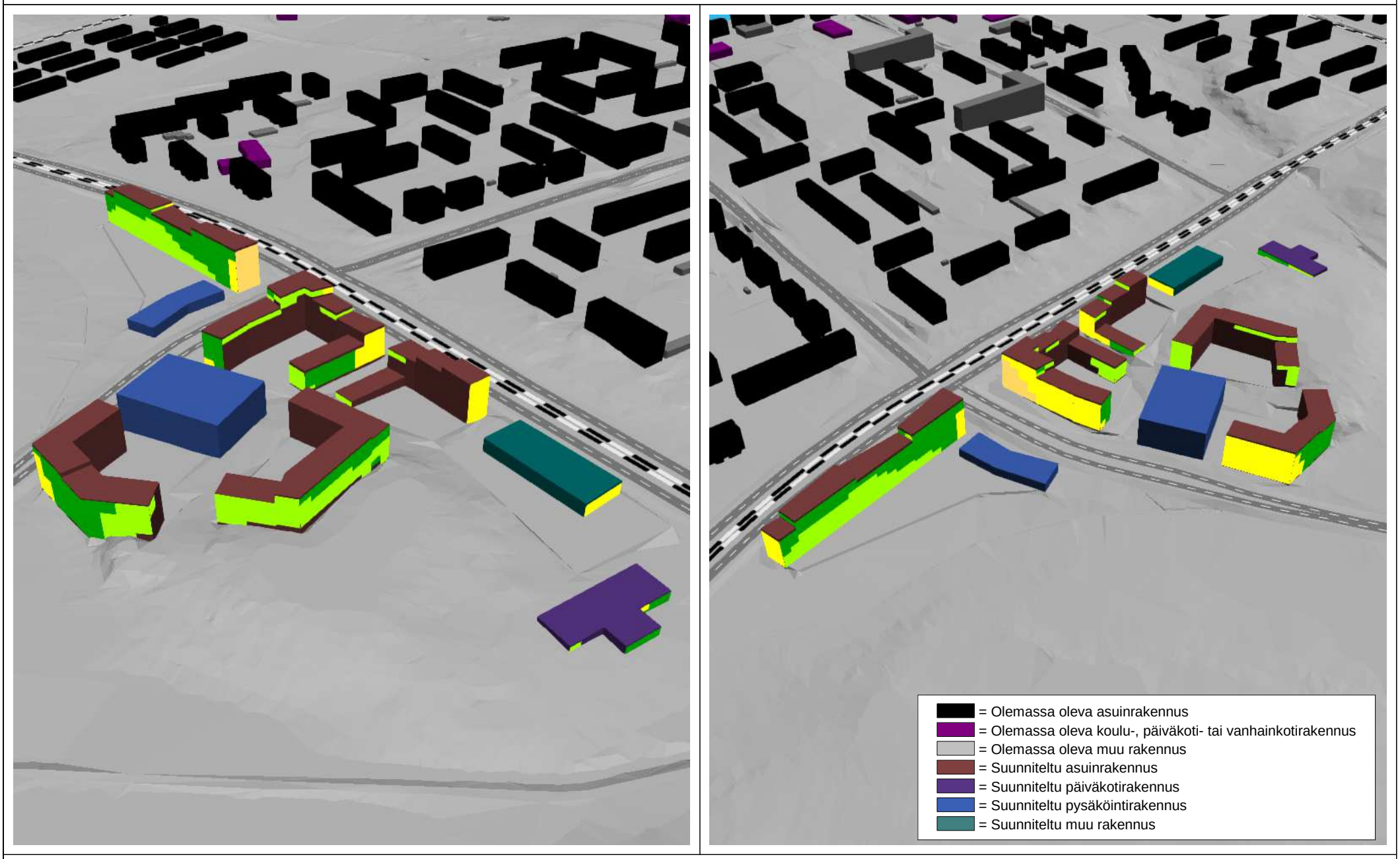
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.2.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

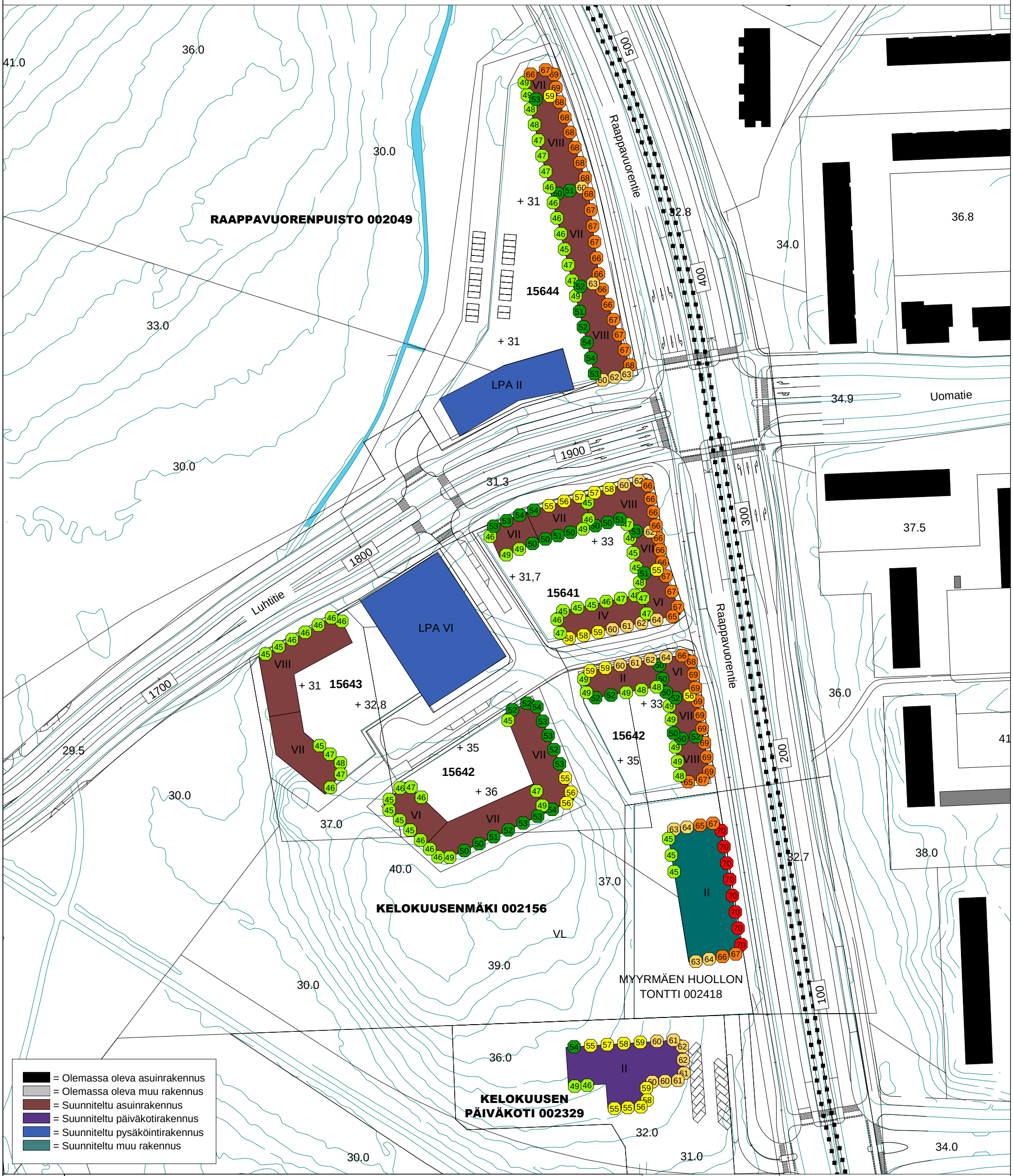
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 3

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

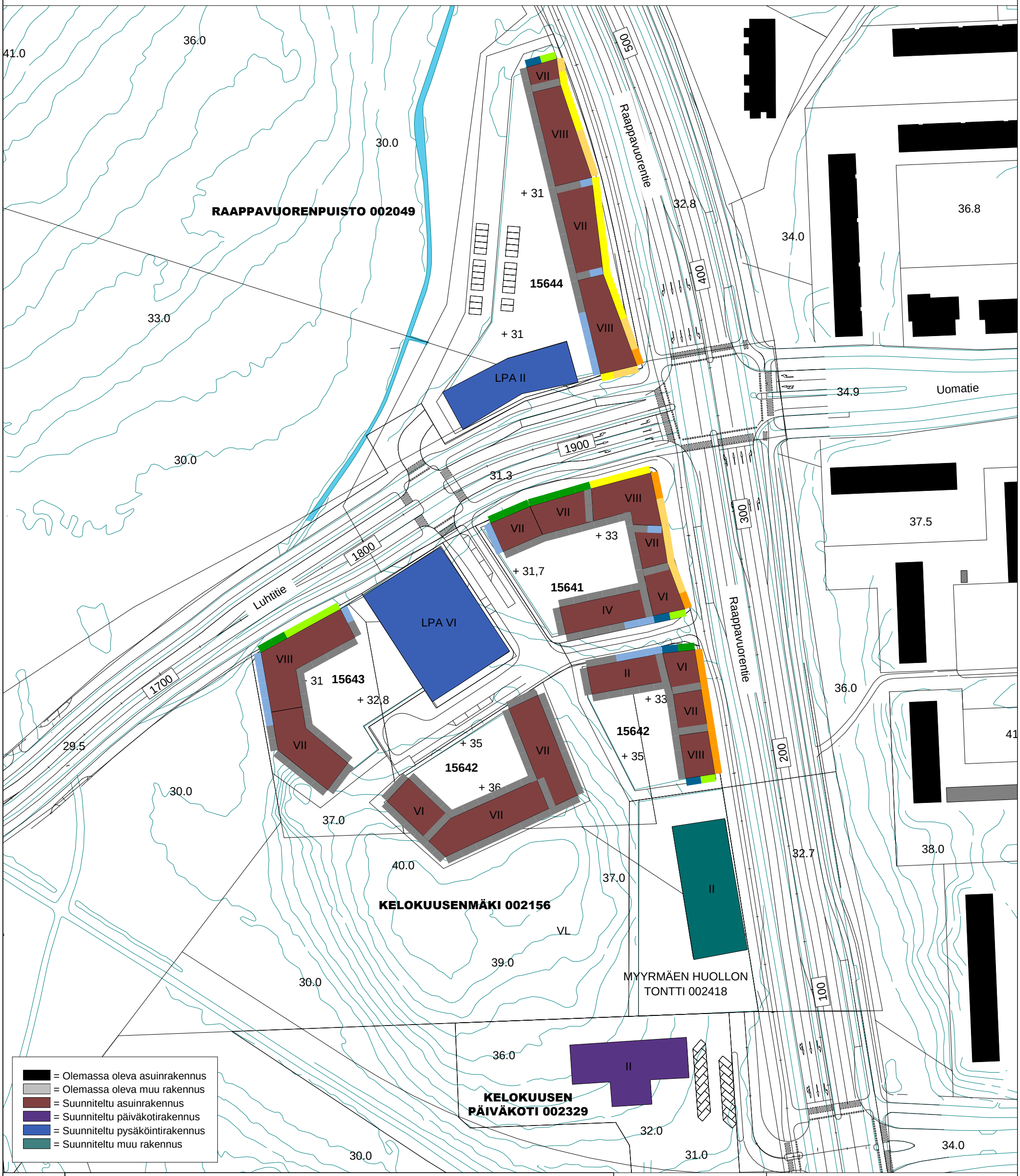
PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 4.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

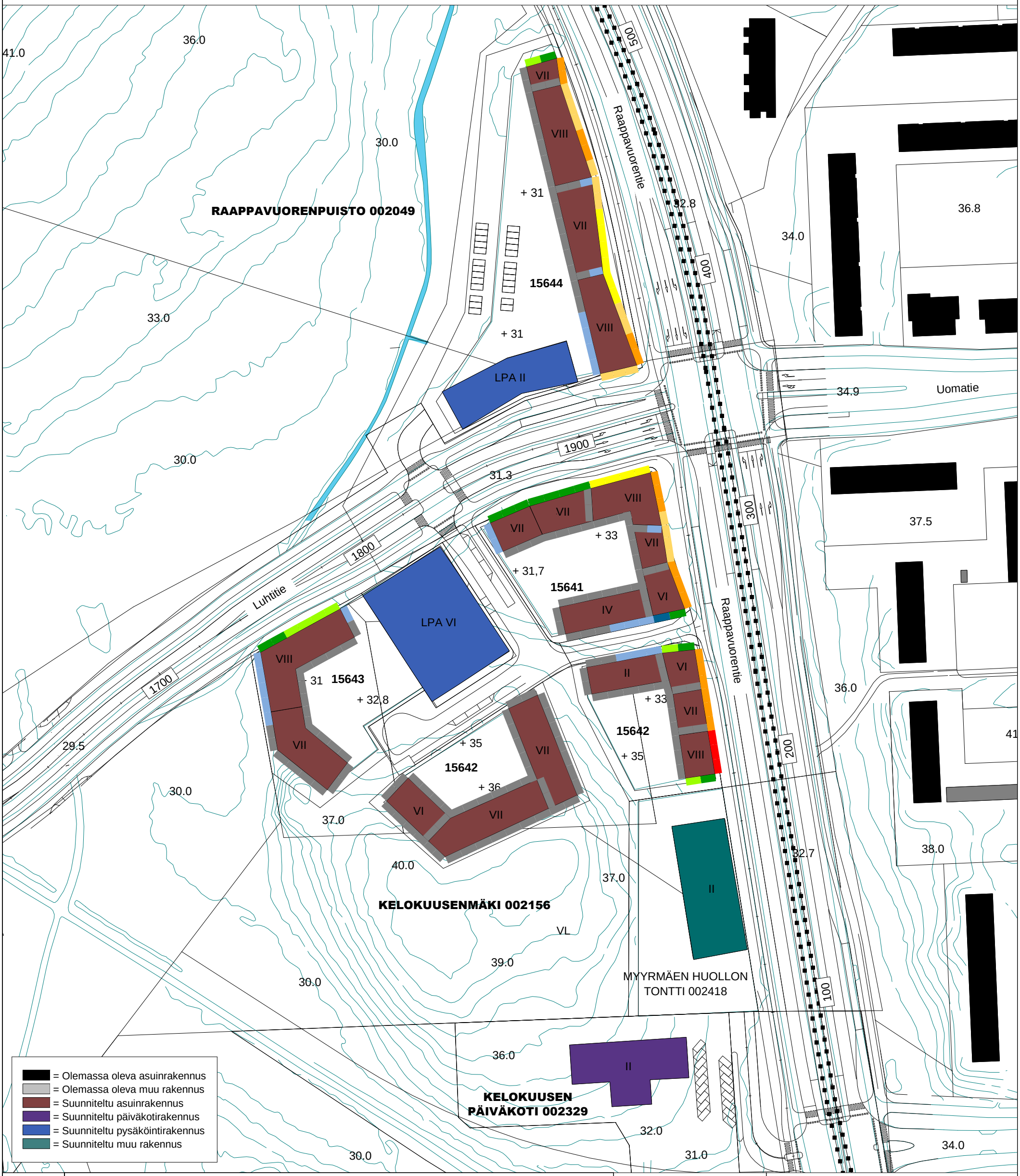
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 4.2

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 10 340
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

MARTINLAAKSONTIE
KAVL 5 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 9 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 9 600
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 8 %
Nop. 40 km/h

UOMATIE
KAVL 8 700
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 13 %
Nop. 40 km/h

LUHTITIE
KAVL 3 950
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 7 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VIRTATIE
KAVL 1 300
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

RAITIOTIE
Artic-raitiovaunu
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Yksikön pituus 34 m
Nop. 40 km/h, pysäkkien kohdalla 30 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VASKIVUORENTIE
KAVL 7 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

Liite
5

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Melulaskennoissa käytetyt vuoden 2040 liikennetiedot.

N
W E
S

Mittakaava 1:4000 (A3)

TIELIIKENNETIEDOT
Tien nimi
Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne v. 2040 = KAVL _
Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ %
Raskaan liikenteen osuus = Raskas %
Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

18 § **Asemakaavamuutos 002196 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14 / TLA**

KA/614/10.02.04.00/2013
TLA/ JOR/ CÖ/MKU

Manttaalitien varteen rakennetaan asuntoja noin 640:lle asukkaalle, 32 000 asuinkerrosneliömetriä. Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena osana suunnitelmaa. Rakennusten maantasokerroksiin rakennetaan townhouse-tyyppisiä asuntoja, jotka aukeavat Pytinojan ja Manttaalitien suuntaan. Asuinrakennusten kerroskorkeuden vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Tonttitehokkuudet ovat e=1,7 ja e= 2,0. Pytinojanpuistoon varataan tilaa laajoille hulevesialtaille. Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto, joka on tarkoitus purkaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52308 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52308 ja katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 52308, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa Pyhtäänkorventie, Manttaalitie ja ammattiopisto Varia.

Kaavan hakija
Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy

Maanomistus
Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sigge arkkitehdit maanomistajan konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty myös asemakaavamuutos nro 002323.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuustoimintojen aluetta (T). Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Manttaalitietä pitkin kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä uusi näkemys Aviapoliksen alueesta on esitetty jo monessa aluetta koskevassa suunnitelmassa. Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Uudessa, tekeillä olevassa Vantaan yleiskaava 2020ssa kaava-alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on asumisvaltaista,

sekoittuneiden kaupunkitoimitojen aluetta. Asemakaavaehdotus on linjassa näiden tuoreempien suunnitelmien kanssa alueen maankäytöstä.

Asemakaavan muutos
Käyttötarkoitus muuttuu Teollisuusalue T-3:sta ja katualueesta, asuinkerrostalojen alueeksi AK, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä puistoksi VP.

Veromiehen kaavarungon mukaisesti alueelle suunnitellaan kaupunkimaista kerrostaloasumista. Alueelle suunnitellaan lisäksi asumista palveleva pysäköintitalo.

Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena osana suunnitelmaa. Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena kadun suuntaan ja loivana tulvaniittynä tontin suuntaan. Manttaalitien läntisen puolinen jalkakäytävä toteutetaan puistoraittina. Alueen koillisnurkassa Pytinoja säilyy luonnontilaisena, ja samalla alueella säilytetään osa koivuista. Pytinojanpuistoon varataan tilaa laajoille hulevesialtaille.

Rakennusten maantasokerroksiin rakennetaan townhouse-tyyppisiä asuntoja, jotka aukeavat Pytinojan ja Manttaalitien suuntaan. Korttelipihoille tulee leikkipaikat ja talousrakennukset, joihin voi rakentaa mm. saunat. Pysäköintilaitoksen katolle suunnitellaan kasvihuoneita ja muita istutuksia.

Alueelle rakennetaan yhteensä 32 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaa noin 640 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeuden vaihtelevat viidestä kahdeksaan.

Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto. Se on tarkoitus purkaa.

Kaavaehdotus noudattaa Aviapoliksen kaavarunkoa, Veromiehen Verkot -työtä sekä valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2020 virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.7.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 5.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta:

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.
-Vantaan energia kertoi, että suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraukset kiinteistömuuntamoille.
-HSY ilmoitti, että kaavamuutosalueella sijaitsee vanhoja vesihuollon jakelu- ja runkojohtoja, jotka on siirrettävä pois rakentamisen tieltä. Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.
- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (32 000 k-m2, n. 640 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy kaksi toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €
d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat Wulff-yhtiöt ja Alpha I Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 19 260 €
d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.–23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kappaletta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä

(HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa sekä erillisessä lausuntojen koonnissa.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ja määräyksiin on korjattu teknisluonteisia virheitä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002196 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 10-14

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Carina Ölander, p. 043 826 7039,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002196, VEROMIES

MANTTAALITIE 10-14

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002196. Kaavoitus on tullut vireille 7.4.2017.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

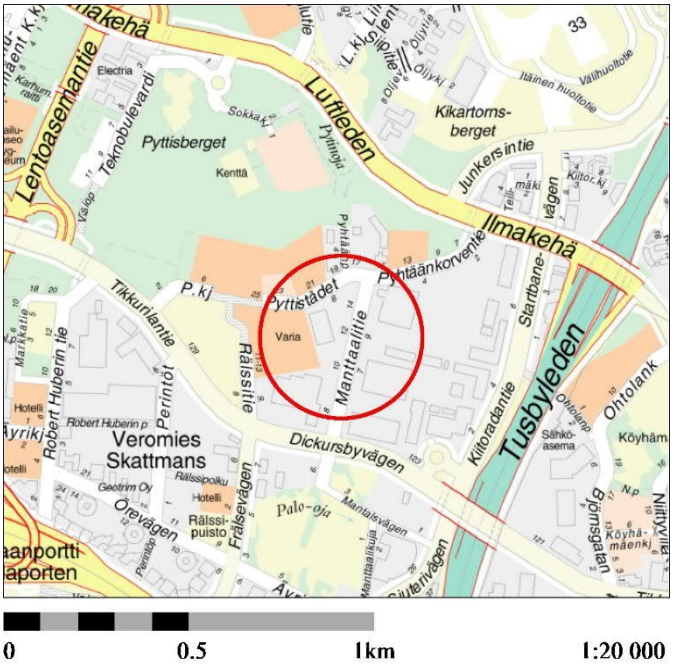
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52308 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52308 ja katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 52308, kaupunginosassa 52 Veromies.

Veromiehen kaavarungon mukaisesti alueelle suunnitellaan kaupunkimaista kerrostaloasumista. Alueelle suunnitellaan lisäksi asumista palveleva pysäköintitalo. Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa on tarkoitus hyödyntää vesiaiheena osana suunnitelmaa. Rakennusten maantasokerroksiin suunnitellaan townhouse-tyyppistä asumista. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 32 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 640 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa Pyhtäänkorventie, Manttaalitie ja ammattiopisto Varia.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Wulff-yhtiöiden kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.1.2013. Alpha I Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numerot 002196 ja 002323. Kaavasta käytetään tässä dokumentissa numeroa 002196.
- Kaavoitus tuli vireille 7.4.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 5.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Lausunnot ja muistutukset pyydettiin 23.10.2019 mennessä ja lausuntoja saatiin 4 kpl.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 1
1.3 SISÄLLYSLUETTELO 2
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 3

2. TIIVISTELMÄ 3

3. LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 16
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 16
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 20

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 25

5.1 KAAVAN RAKENNE 25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 25
5.3 ALUEVARAUKSET 27
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 30
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 34
5.6 NIMISTÖ 34

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 35

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Piha- ja hulevesisuunnitelma, Aino Landscaping, 2019.
- Julkisten tilojen yleissuunnitelma/Kolmiopuiston (Pytinojanpuiston) ja Manttaalitien varren yleissuunnitelma, Sitowise, 2019.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys, Sitowise, 2018.
- Meluselvitys, Promethor, 2018.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto.
- Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, 2016
- Laskuojien kunnostustarpeen selvittäminen, Sito, 2015

2. TIIVISTELMÄ

Veromiehen kaavarungon mukaisesti alueelle rakennetaan kaupunkimaista kerrostaloasumista. Lisäksi alueelle rakennetaan asumista palveleva pysäköintitalo.

Manttaalitietä pitkin kulkevaa Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena osana suunnitelmaa. Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena kadun suuntaan ja loivana tulvaniittynä tontin suuntaan. Manttaalitien läntisen puolinen jalkakäytävä toteutetaan puistoraittina. Alueen koillisnurkassa Pytinoja säilyy luonnontilaisena, ja samalla alueella säilytetään osa koivuista. Pytinojanpuistoon varataan tilaa laajoille hulevesialtaille.

Rakennusten maantasokerroksiin rakennetaan townhouse-tyyppisiä asuntoja, jotka aukeavat Pytinojan ja Manttaalitien suuntaan.

Korttelipihoille tulee leikkipaikat ja talousrakennukset, joihin voi rakentaa mm. saunat. Pysäköintilaitoksen katolle suunnitellaan kasvihuoneita ja muita istutuksia.

Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 32 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaa noin 640 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeuden vaihtelevat viidestä kahdeksaan.

Käyttötarkoitus muuttuu Teollisuusalue T-3:sta ja katualueesta, asuinkerrostalojen alueeksi AK, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä puistoksi VP.

Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto. Se on tarkoitus purkaa.

PIHAN VIITESUUNNITELMA 1:800

Piha- ja hulevesisuunnitelma, Aino Landscaping

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Veromiehessä sijaitsee Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoasemantien välisellä alueella. Reilun kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Aviapoliksen asema.

Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa, luoden epäyhtenäistä kaupunkikuvaa, joka ei houkuttele kävelyyn.

Kaava-alueelta luoteeseen rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee 2010-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja sekä ilmailuopiston rakennukset.

Alueella sijaitsee vuonna 1987 rakennettu Wulffin käytössä oleva kauppavarasto.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaisemaan. Kaava-alueen läpi kulkee Pytinoja, joka virtaa pohjoisesta Aerolan läpi ja jatkaa Manttaalitietä pitkin etelään. Kaava-alueen rakennettu osa on asfaltoitua. Rakentamattomalla osalla on koivikkoa ja muuta kasvustoa. Maaston korot vaihtelevat +24,5 ja +26,4 metrin välillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2018 jo 19 143 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Vireillä olevat kaavahankkeet muuttavat ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä asunnot ovat pääosin vuokra-asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo, reilun kilometrin päässä. Aviapoliksen keskustaan, reilun kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee vajaan puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja alueen ilme onkin muuttumassa.
Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyypillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinkerrostaloja. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattiopisto Varia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

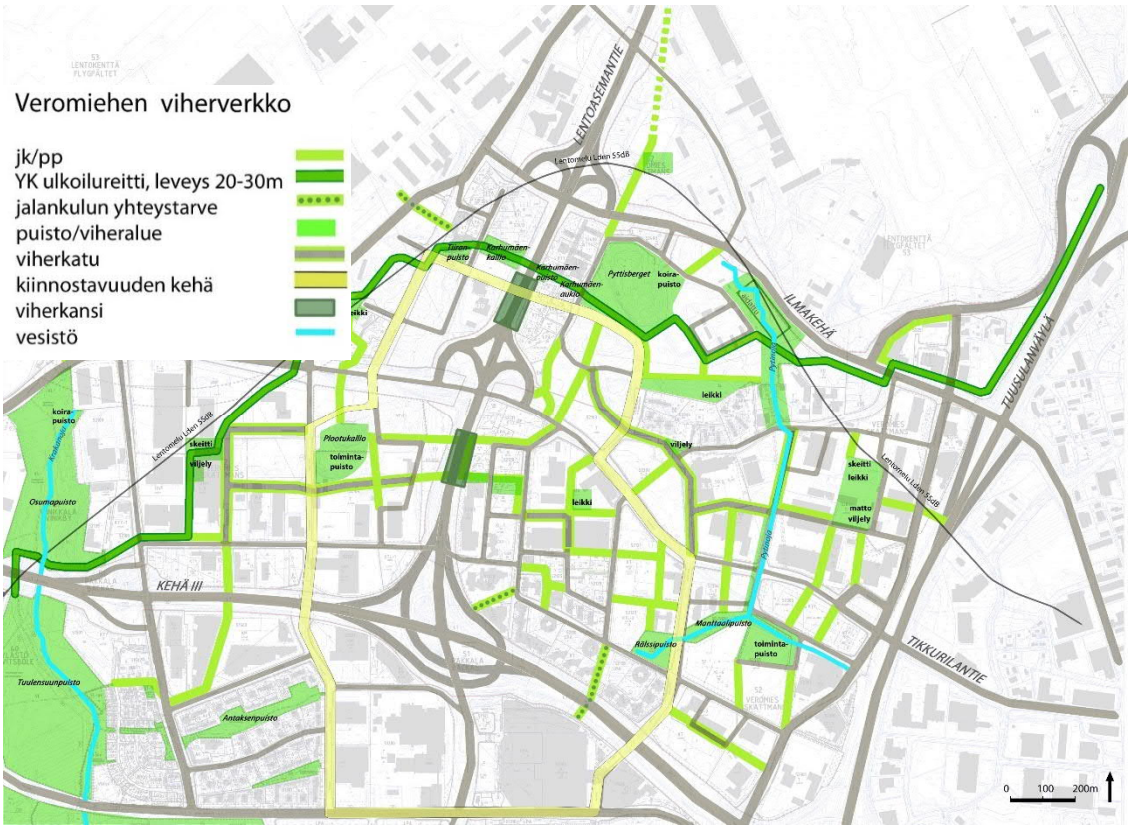
Kaava-alueen luoteispuolella, osoitteessa Pyhtäänkorventie 23 sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltu Aerolan alue. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista. Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekijänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena. Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm.

pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos. Aerolan kaksikerroksiset asuinrakennukset ja saunarakennus lähiympäristöineen on suojeltu asemakaavalla nro 001942.

Aallon suunnittelemat talot.

Virkistys

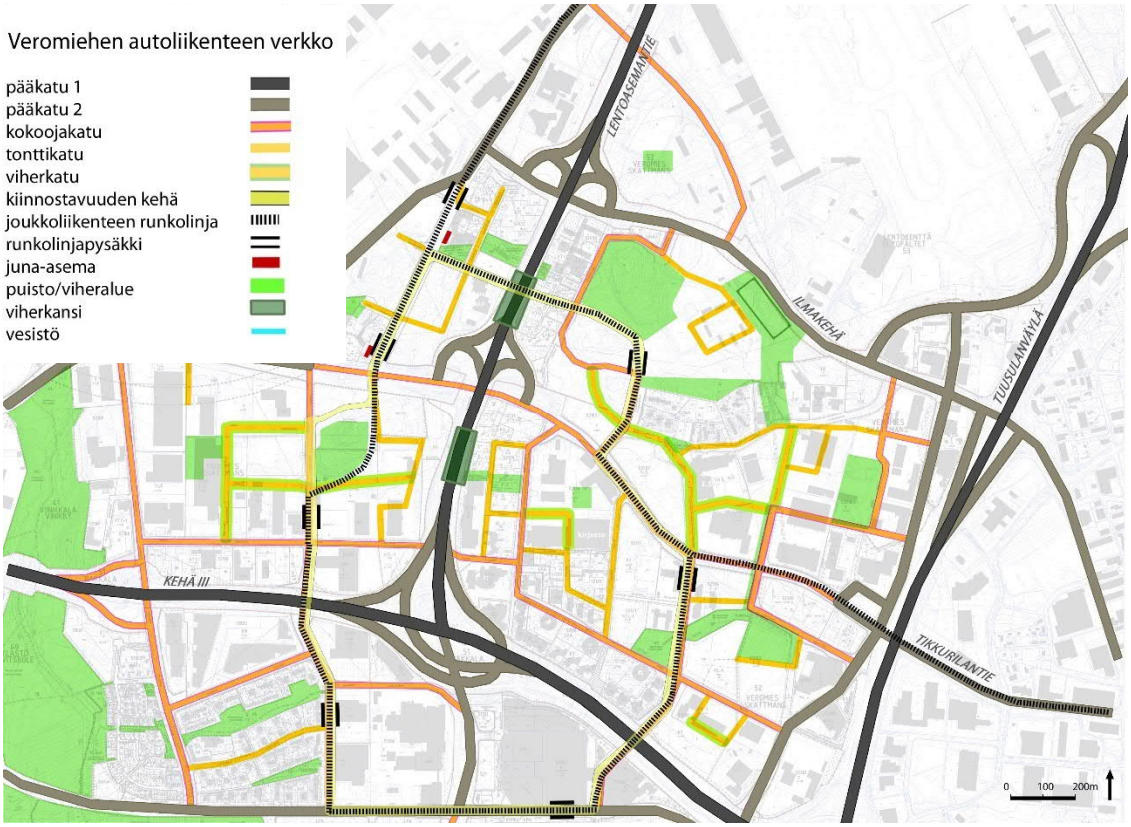
Kaava-alueen läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Koskea ympäröi tiivis kasvusto. Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on esitetty virkistysalueena, joka jatkuu pohjoiseen seuraten Pytinojaa.



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Lännessä on Lentoasemantie ja idässä Tuusulanväylä. Alue liittyy Ilmakehään Pyhtäänkorventien kautta sekä Tikkurilantiehen Pyhtäänkorventien ja Manttaalitien kautta. Pyhtäänkorventie tulee tulevaisuuden liikenneverkossa olemaan liikennemääriltään rauhallisempi tonttikatu.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Aviapolis-asema on noin 1 kilometrin kävelymatkan päässä Lentoasemantien länsipuolella.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen pohjoispuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN100 vesijohto. Kaava-alueen sisäpuolella kulkee poistuva vuonna 1964 rakennettu DN250 vesijohto. Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen pohjoispuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN225 jätevesiviemäri. Kaava-alueen sisäpuolella kulkee poistuva vuonna 1964 rakennettu DN500 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen itäpuolella Manttaalitiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet johtuvat Pytinojaan. Pytinojasta hulevedet kulkeutuvat Palo-ojan ja Kattilanojan ojan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

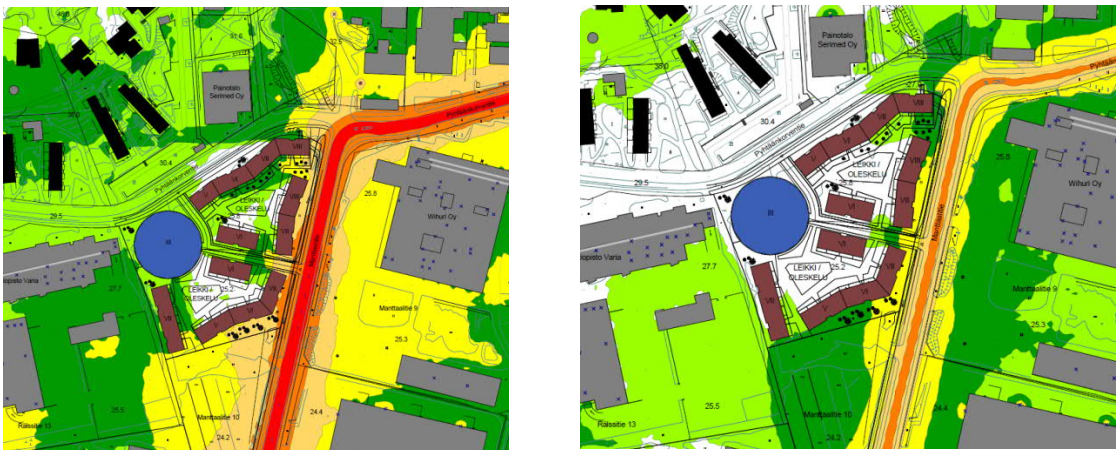
Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

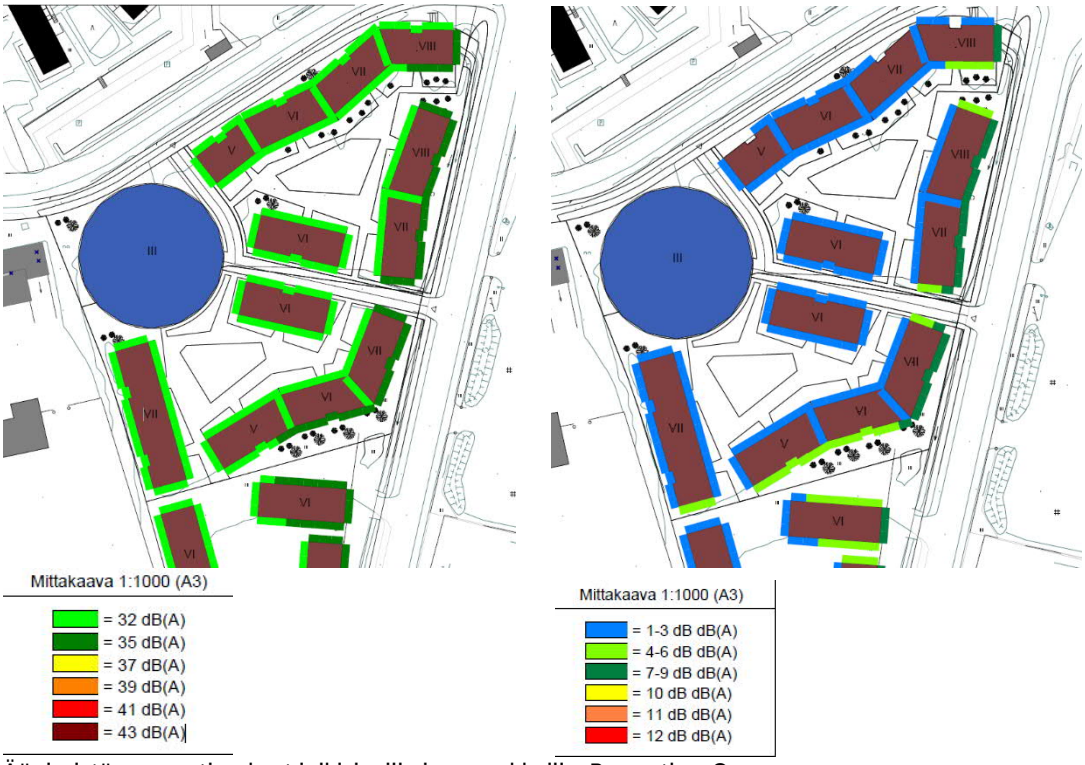
Tieliikennemelu

Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö, Promethor Oy

Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, päivä ja yö, Promethor Oy



Äänieristävyysvaatimukset julkisivuille ja parvekkeille, Promethor Oy

Melutaso oleskelualueilla

Suunnitellut asuinrakennukset muodostavat muurimaisen rakenteen liikennemelua ja naapurikiinteistöjen toiminnan aiheuttamaa melua vastaan. Näin ollen päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvot sekä 50 dB(A) että 45 dB(A) saavutetaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla kaikissa rakennusvaiheissa jo yksinomaan rakennusmassojen avulla.

Julkisivujen vaatimukset ja asuinhuoneiden sijoittaminen

Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat kaikilla julkisivuilla vähintään 32 dB(A) johtuen lentoliikenteen melusta. Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat Manttaalitie 12–14 asuinrakennusten osalta 32 dB(A) - 35 dB(A).

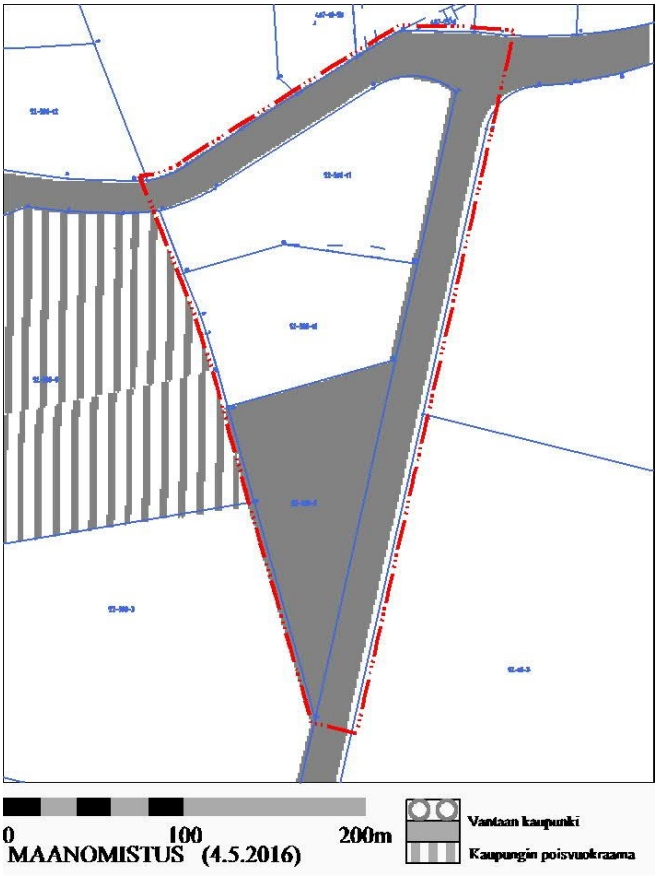
Manttaalitiellä raskaan liikenteen osuus on tavanomaista suurempi. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten määrittämisessä ei ole huomioitu Manttaalitien raskaan liikenteen aiheuttamia hetkellisiä maksimiäänitasoja sekä mahdollista pienitaajuista moottorimelua. Nämä on syytä huomioida Manttaalitien lähimmillä tien vastaisilla julkisivuilla rakennussuunnitteluvaiheessa erillisessä julkisivun ääneneristävyysselvityksessä, kun tilojen dimensiot, rakenteet ja käyttötarkoitus on tiedossa.

Parvekkeiden vaatimukset
Parvekelasitusten vaatimukset ovat suurimmillaan Manttaalitie 12–14 asuinrakennusten osalta 7–9 dB(A).

Melumittaukset
Kaava-alueella suoritettiin valvottuja ympäristömelumittauksia 17.10.2018 kahdessa mittauspisteessä osoitteissa Manttaalitie 10 ja 14. Mittauspisteiden sijainnit ja mittausten äänitasokuvaajat on esitetty liitteessä 7. Kuulohavaintojen perusteella Kehä III:lta kuului mittauspisteille tasaista liikenteen kohinaa. Lähialueen teiltä ja naapurikiinteistöiltä kuului satunnaisesti raskaiden ajoneuvojen ohiajoa/moottorimelua tai peruutussummerin ääntä. Mittausten aikana kaava-alueen yli lensi useita lentokoneita. Lentokoneiden ylilennon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso oli mittausten aikana välillä 65–77 dB(A) molemmissa mittauspisteissä. Ympäristömelumittausten keskiäänitaso oli välillä 56–58 dB(A) ja arvio tieliikenteen aiheuttamasta keskiäänitasosta oli mittaajan arvioimana ≈ 55 dB(A). Melumittausten tarkemmat tulokset selostuksen liitteenä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Reserve Capital Finland Oy, Alpha I Oyc/o Asianajotsto Bützov Oy ja Vantaan kaupunki.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

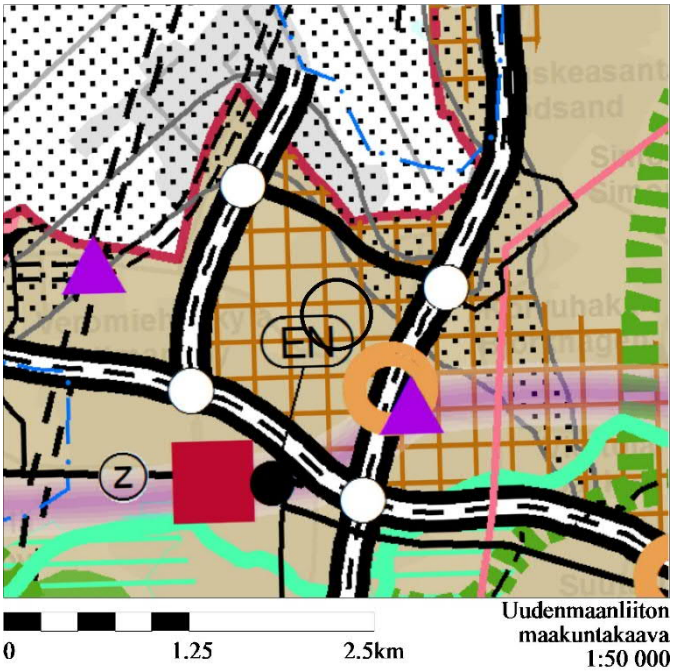
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

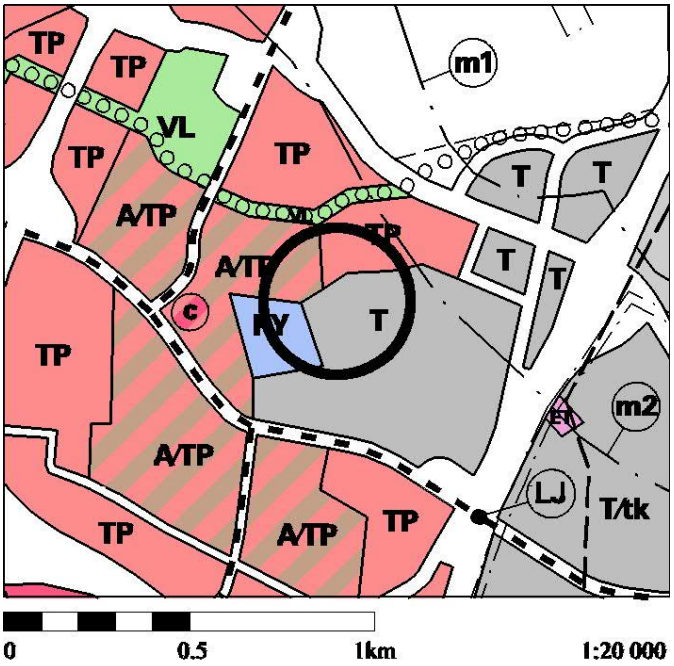
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaava (8.11. 2006). Kaavamuutosalue on merkitty maakuntakaavaan tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

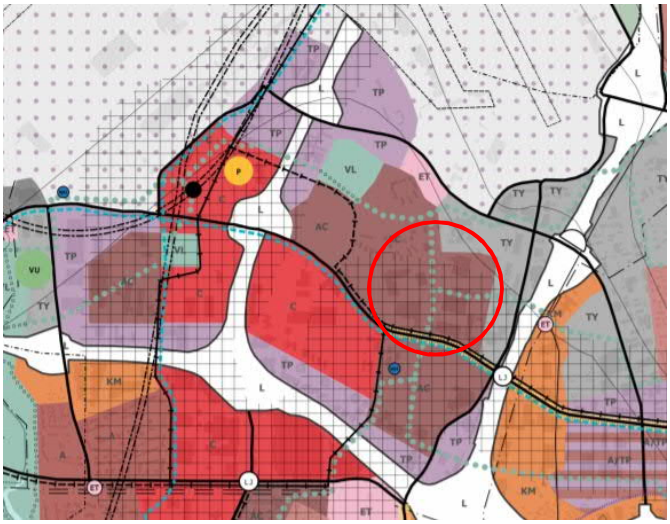
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa teollisuustoimintojen aluetta (T). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentunut. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä uusi näkemys Aviapoliksen alueesta on esitetty jo monessa aluetta koskevassa suunnitelmassa, jotka on lueteltu tässä kappaleessa.

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020

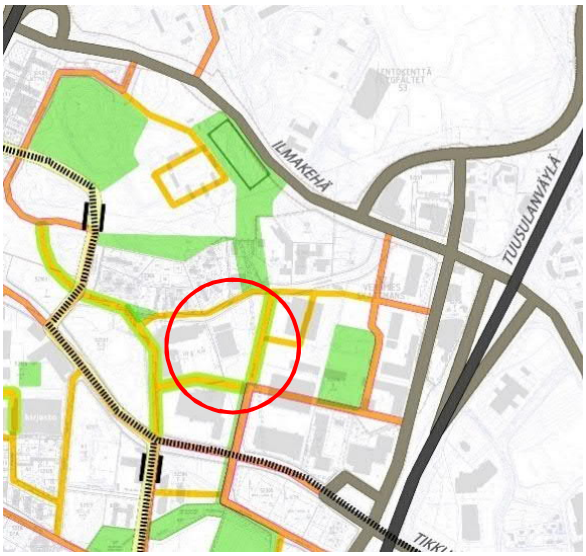


Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Manttaalitietä pitkin kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava a-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko

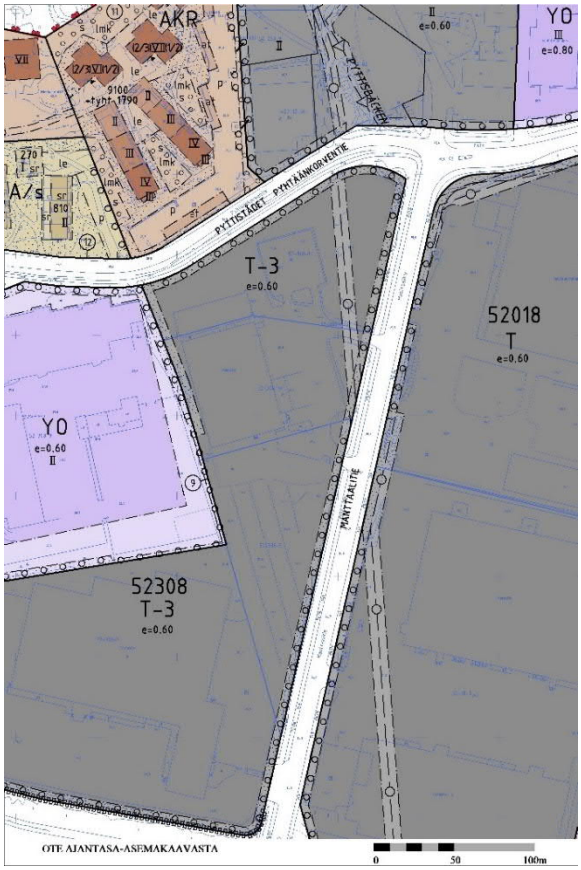
Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-aluetta kehitetään jatkossa monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Ensimmäiset urbaanit ja viihtyisät korttelialueet valmistuvat vuoteen 2020 mennessä. Aviapoliksen kaavarungossa asemakaavamuutoksen alue on osoitettuna merkinnällä asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimitojen alue.

Veromiehen verkot



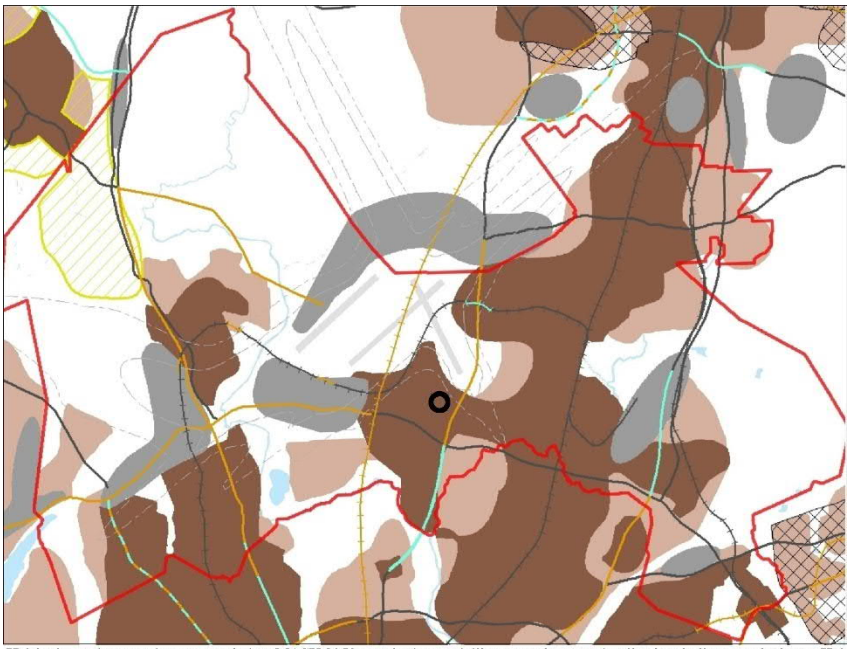
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Siinä kokoojakatu joka kaavarungossa kulkee kaava-alueen läpi, on linjattu kulkemaan idempänä. Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Veromies 2B (YM 13.8.1985). Koko kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueeksi (T3). Kaavan mukaan rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä. Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla* e=0,60. Osoitteiden Manttaalitie 12-14 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 797 kerrosneliömetriä. Kaava-alueen läpi on varattu maanalaista johtoa varten alue, jolle ei saa istuttaa puita. Pyhtäänkorventien ja Manttaalitien varsille sekä tonttien länsireunalle on osoitettu istutettavaa aluetta. Pyhtäänkorventien ja Manttaalitien varsille on lisäksi osoitettu istutettavat puurivit.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 20150 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Wulff-yhtiöiden kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.1.2013. Alpha I Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numerot 002196 ja 002323.

Kaavoitus tuli vireille 7.4.2017.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 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 pyydettiin mielipiteet 5.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti, toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.
-Vantaan energia kertoi, että suunnittelualueelle tarvitaan tilavaraukset kiinteistömuuntamoille.
-HSY ilmoitti, että kaavamuutosalueella sijaitsee vanhoja vesihuollon jakelu- ja runkojohtoja, jotka on siirrettävä pois rakentamisen tieltä. Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa. Kaavaselostuksen liitteeksi laaditaan vesihuollon esisuunnitelma, jossa vesihuoltoa koskevat toimenpiteet on esitetty. Kaavaselostuksessa esitetään uuden vesihuollon pituus ja alustavat vesihuollon siirtokustannukset.
- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.
Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 23.9.2019 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.9.–23.10.2019 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.
Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kursiivilla ja merkeillä (→).

Vantaan Energia ja Vantaan sähköverkot Oy:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Alueelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuntamolle. Alustavasti muuntamotila tulee sijoittaa maantasokerrokseen LPA taloon sen itäpuolelle. Sijoitukseen vaikuttaa lopullinen tonttijako ja tonttien rakennustehokkuus. Muuntamotilan sijoitusta tarkennetaan tarkemmassa kohdesuunnittelussa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
(→ *Korttelialueelle toteutuneet maanalaiset putket ja johdot ovat kaupungin paikkatietojärjestel*missä, josta ne tarkistetaan ja huomioidaan aina kun alueelle myönnetään rakennuslupia. Mikäli maanalaisia verkostoja on tarpeellista siirtää, siirtokustannuksiin sovelletaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittua yhteistyösopimusta.
Kiinteistömuuntamo on huomioitu asemakaavan määräyksissä, jossa sanotaan että ”Molemmissa pihapiireissä, yhteen rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamoa varten.”.)

HSL Helsingin seudun liikenne:
HSL on lausunut Veromiehen asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavaa: ”HSL Helsingin seudun liikenne toteaa, että kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueelta on lisäksi hyvät pyöräily-yhteydet muualle. HSL painottaa, että pikaratikan linjaus Tikkurilantien ja Rälssitien kautta tulee huomioida suunnittelussa.”

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole kaavamuutokseen muuta lausuttavaa.

(→*Pikaratikan linjaus on huomioitu suunnittelussa.)*

Uudenmaan ELY-keskus:
Vaikka Manttaalitien suunnan julkisivuille kohdistuva melutaso jää alle 65dB olisi hyvä, että asunnot avautuisivat myös hiljaiselle puolelle. Kaavaselostuksen sivulla 22 olevan kuvan mukaan tämä on pyrkimyksenä. Tavoitteen varmistamiseksi asia on syytä kirjata myös kaavamääräyksiin. Kaavassa annetut määräykset julkisivujen äänieristävyydestä riittävät.

(→Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen. Suunnitellut asuinrakennukset muodostavat muurimaisen rakenteen liikennemelua ja naapurikiinteistöjen toiminnan aiheuttamaa melua vastaan. Näin ollen päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvot sekä 50 dB(A) että 45 dB(A) saavutetaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla kaikissa rakennusvaiheissa jo yksinomaan rakennusmassojen avulla. Julkisivuille on annettu äänieristävyysvaatimukset. Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat Manttaalitie 12–14 asuinrakennusten osalta 32 dB(A) - 35 dB(A). Rakennussuunnitteluvaiheessa ratkaistaan tilojen dimensiot, rakenteet ja käyttötarkoitus tarkemmin.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
-Alueella sijaitsee vanhoja runko- ja jakelujohtoja: vuonna 1964 rakennetut 250 mm valurautainen vesijohto ja 500 mm betoninen jätevesiviemäri ja vuonna 1966 rakennetut 150 mm valurautainen vesijohto ja 225 mm betoninen jätevesiviemäri.

-Siirrettävän vesihuollon laajuus (215 m) ja alustava kustannusarvio (0,36 M€ (0%)) on esitetty kaavaselostuksessa, mikä on erittäin hyvä asia. On toivottavaa, että kyseiset tiedot löytyisivät jatkossa poikkeuksetta jokaisesta kaavaselostuksesta.

-Kaavaselostuksessa todetaan: ”Kaava-alueelta siirretään saneeraustarpeessa oleva vesi- ja viemäriverkosto Manttaalitielle. Samalla putkien kapasiteettia nostetaan”. Tosiasiassa vielä ei ole olemassa täysin varmaa tietoa putkien kunnosta eikö siten myöskään saneeraustarpeesta, koska tiedot sisältävää HSY:n työstämää lentoaseman esisuunnitelman lopullista hyväksyttyä versiota ei ole vielä julkistettu. Putkikokoja todennäköisesti kasvatetaan.

-Kaavaselostuksen liitteenä olevassa esisuunnitelmassa ei ole esitetty lainkaan nykyistä vesihuoltoa. Vakiintunut tapa on, että nykyinen poistuva vesihuolto esitetään ohuella viivatyypillä ja mikäli kyseessä on siirrettävä/hylättävä linja, se merkitään lisäksi rukseilla. Uusi vesihuolto esitetään selvästi paksummalla viivatyypillä. Esisuunnitelmassa on myös suositeltavaa käyttää viitetekstejä. Esisuunnitelman toivoisi toisin sanoen olevan hieman informatiivisempi.

(→Kyseessä on kaava-alueen esisuunnitelma, johon tiedot putkikoon kasvattamisesta on saatu HSY:n lentoaseman esisuunnitelmaluonnoksesta. Jatkosuunnittelussa tullaan tarkistamaan putkikoot HSY:n varmistuneen suunnitelman mukaiseksi.
Kaupungilla on menossa tietojärjestelmäuudistus, jonka johdosta suunnitelmien ulkoasu on kehitysvaiheessa. Pyrimme selkeyttämään suunnitelmien ulkoasua tulevissa kohteissa.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset
Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ja määräyksiin on korjattu teknisluonteisia virheitä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet:

- Pytinojan hyödyntäminen vesielementtinä Manttaalitien varrella.
- Manttaalitien rakentaminen viherkatuna sekä kävelyyn huokutteleva vihreä Manttaalitien varsi.
- Riittävät hulevesialueet Pytinojan puistossa.
- Suojaisat korttelialuiden sisäpihat, joissa runsaasti maanvaraisia istutuksia.
- Townhouse-tyyppiset asunnot Manttaalitielle ja Pytinojanpuistoon.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäinen luonnos, roborttiparkki

Perinteinen pysäköintilaitos

Pytinojalle annettu lisää tilaa, korttelialuetta laajennettu etelään. Pysäköintilaitoksella uusi muoto.

Viitesuunnitelman kehittyminen suunnittelun edetessä, Sigge arkkitehdit

Pytinoja ja Manttaalitien varsi on alusta lähtien asettanut lähtökohdan rakentamiselle. Tavoitteena on ollut kaupunkimainen, käveltävä, vihreä ja Pytinojan vesiaiheeseen nojautuva Manttaalitie. Tämän takia rakentaminen on haluttu tuoda Manttaalitien varteen. Samoin on haluttu avata ensimmäisen kerroksen asuntoja kadun suuntaan, luoden townhouse-tyyppistä asumista alimpaan kerrokseen.

Pytinojan vedenmäärä vaihtelee suuresti sateiden mukaan. Tarvittavan tulvaniityn laajuutta on tutkinut Kolmiopuiston (Pytinojanpuiston) ja Manttaalitien varren yleissuunnitelmassa Sitowise, jolloin huomattiin, että rakentamista jouduttiin siirtämään kauemmas nykyisestä katulinjasta, jotta suurempien vesimäärien aikaan vesi mahtuisi tulvaniityn alueelle. Samassa yhteydessä päädyttiin laajentamaan rakentamisaluetta hieman etelään, Pytinojanpuiston suuntaan. Koska Manttaalitien läntisen puolinen jalankulku haluttiin mahdollisimman lähelle Pytinojaa, päädyttiin rakentamaan se puistoraittina, joka kulkee hieman katua matalammalla tasolla. Näin saatiin kapea puistoalue, joka kulkee koko kaava-alueen reunassa Manttaalitien varrella.

Rakentamisen alueen koko ja muoto on ohjannut kahteen isoon kortteliin suojattuine sisäpihoineen. Ajatus on ollut, että korttelialueiden välistä kulkee yleinen jalankulku, sillalla Pytinojan yli.

Näiden määreiden ympärillä rakennusmassojen muoto, laajuus ja tarkka sijainti on suunnittelun edetessä hakeneet paikkaansa. Myös pysäköintilaitoksen muoto ja koko on hakenut lopullista muotoaan. Alussa selvitettiin myös ns. robottiparkkitalon mahdollisuutta. Tämä olisi ollut perinteistä parkkitaloa pienempi, mutta lopullisessa suunnitelmassa siitä kuitenkin luovuttiin.

Alueen koillisosassa rakentaminen on saanut väistää Pytinojaa, joka siinä kohdassa säilyy luonnonmukaisena.

Kolmiopuiston (Pytinojanpuiston) ja Manttaalitien yleissuunnitelmassa mitoitettiin Pytinojan tilantarve Manttaalitien varressa. Suunnitelman johdosta jouduttiin siirtämään Manttaalitien varren rakennuksia lanteen päin. Sitowise.

Valmis viitesuunnitelma, Sigge Arkkitehdit

Alimman kerroksen asunnot, Manttaaliten ja Pytinojan puiston varsilla asunnoilla on omat sisäänkäynnit puiston suuntaan, Sigge Arkkitehdit.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullisessa suunnitelmassa on huomioitu Pytinojan tilantarve, meluselvityksen vaatimukset, pysäköintilaitoksen koko ja sovitettu rakennetut korttelit toimivalla tavalla rakentamisalueelle, huomioiden jalankulkureitit, sillat ja säilytettävät puut.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen teollisuusalue asuinkäyttöön. Olemassa oleva rakennus puretaan. Manttaalitietä pitkin kulkeva Pytinoja säilyy, sen ympärille rakennetaan tulvaniitty ja osoitetaan puistoksi VP. Alueelle muodostuu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Lisäksi rakennetaan pysäköintitalo. Korttelialueiden eteläpuolelle muodostuu Pytinojanpuisto.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,4 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 32 000 k-m2. Tehokkuusluku e=2,27.

- autopaikkoja: 1 ap/100 k-m2, kuitenkin vähintään 2ap/3asuntoa. Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1ap/1500 k-m2 ja lyhytaikaista huolto- ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1p/5000 k-m2. Perusnormista voidaan vähentää 15%, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoskeen.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

Puisto, VP 0,79 hehtaarin alue.

Autopaikkojen alue, LPA 0,29 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Korttelien sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet alueen läpi ovat miellyttäviä. Pysäköinti toteutetaan laitoksissa.

Townhouse-asunnot Manttaalitien ja Pytinojanpuiston varressa luovat elävää julkisivua ja inhimillistä mittakaavaa.

Kaava-alueella on nostettu Pytinoja ja siihen liittyvä tulvaniitty tärkeänä viihtyvyyttä lisäävänä elementtinä. Vesi ja vehreys luo viihtyisän kävely-ympäristön Manttaalitielle. Pytinojanpuisto osaltaan luo vehreyttä ja vesielementtiä kaava-alueelle.

Kaavamääräyksissä on edellytetty piha-alueille korkealaatuisia istutuksia, mm pysäköintilaitokselle viherkattoa, pihoille erilaisia lehtipuita ja pysäköintilaitoksen seinälle köynnösistutuksia.

Konsultin näkemys näkymästä Manttaalitien varressa, Sigge arkkitehdit.

Konsultin näkemys näkymästä parvekkeelta sisäpihalle, Sigge arkkitehdit.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue jakautuu kahteen suojaisaan pihapiiriin pihoja ympäröivine rakennuksineen. Pihapiirien välissä on molempia palveleva pysäköintitalo. Rakennukset madaltuvat porrastuen Pytinojanpuistolle päin, korkeudet vaihtelevat kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Molemmille pihoille rakennetaan piharakennus, johon voi sijoittaa saunan tai kerhotilaa/varastoja.

Pihapiirien välissä kulkee yleinen jalankulku, joka jakaa korttelin. Eteläisemmän pihan läpi kulkee myös yleinen jalankulku. Pohjoisemmasta pihasta on kulkuaukko Pytinojan suuntaan.

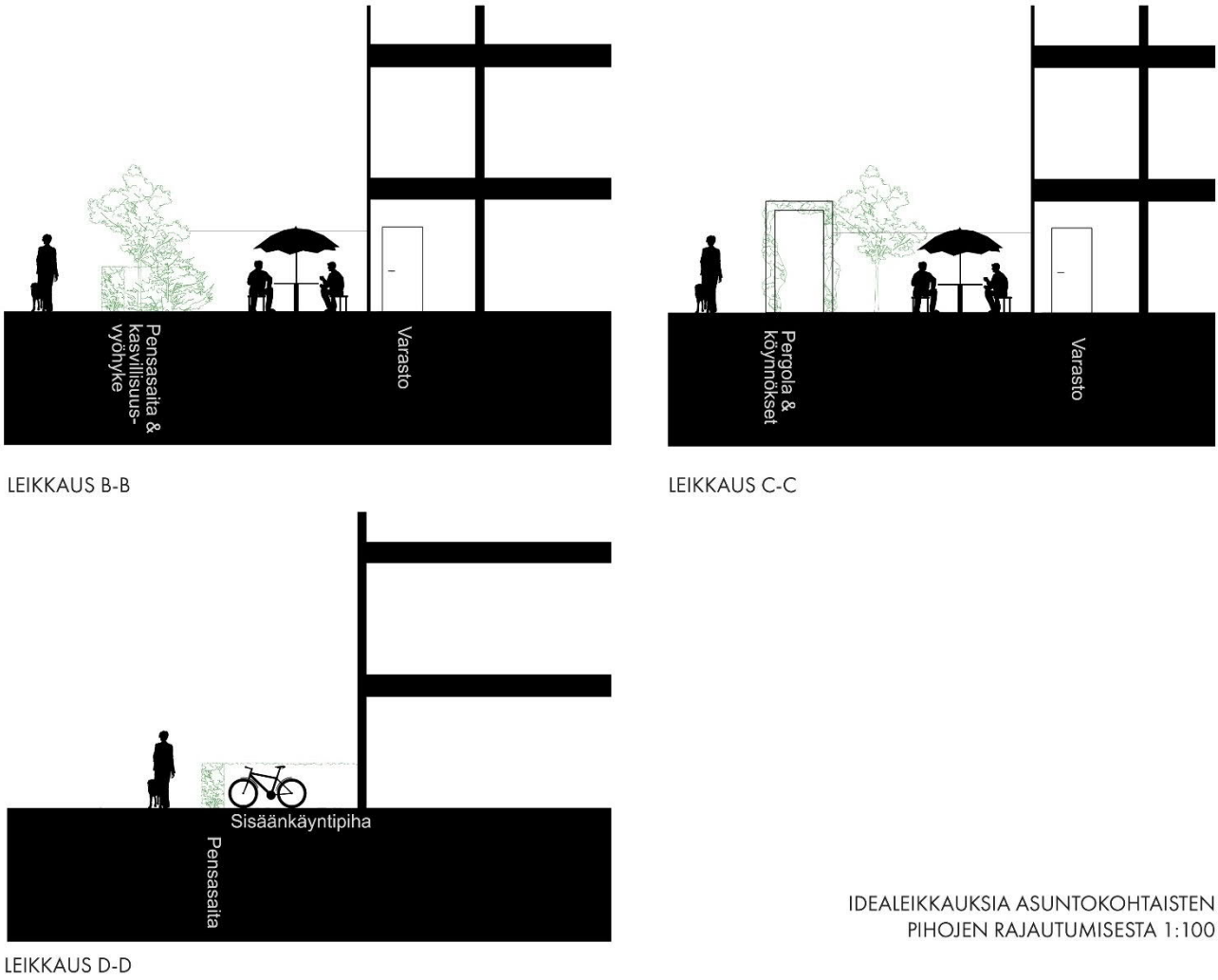
Rakennusoikeus on yhteensä 32 000 kerrosneliömetriä.

Kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla rapattuja tai slammattuja. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä. Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellä mainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 32 dB. Manttaalitielle avautuvien asuntojen ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35dB.

Kaava-alueella pelastautuminen tapahtuu kiinteistön pelastusreittien kautta. Kaava-alueelle ei ole merkitty pelastusautojen nostopaikkoja. Kiinteistökohtaisia pelastuskeinoja ovat mm porrashuoneiden kautta pelastautuminen, joka edellyttää asunnosta pääsyä kahteen porrashuoneeseen, pelastusreitit parvekkeiden luukkujen kautta, esim sivusuuntaisesti kahden parvekkeen väliin jäävälle pelastusreitille tai sprinkaus.



Idealeikkauksia asuntokohtaisten pihojen rajautumisesta, Aino Landscaping

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueelle rakennetaan yksi koko asuinkorttelia palveleva pysäköintirakennus. Rakennukseen mahtuu 320 autoa, ja se on neljä kerrosta korkea.

Pysäköintilaitoksen katto on oltava kattoterassi/viherkatto. Katolle saa rakentaa kasvihuoneita. Pysäköintilaitoksen alimmassa kerroksessa on oltava yhteiskäyttötiloja, kuten ulkovälinevarastoja, kerhohuoneita jne.

Pysäköintirakennuksen julkisivu etelään tulee olla köynnösseinä. Pysäköintirakennuksen julkisivut pihalle jalankulkureitin suuntaan, Pyhtäänkorventien suuntaan ja länteen naapuritontin suuntaan tulee käsitellä arkkitehtuurin, taiteen tai viherrakentamisen keinoin viihtyisiksi.

5.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Puiston läpi kulkee Pytinoja ja ojan vieressä ulkoilureitti joka Manttaalitien varrella toimii kadun jalankulkuna. Pytinojanpuistoon on varattu tilaa hulevesialtaille.

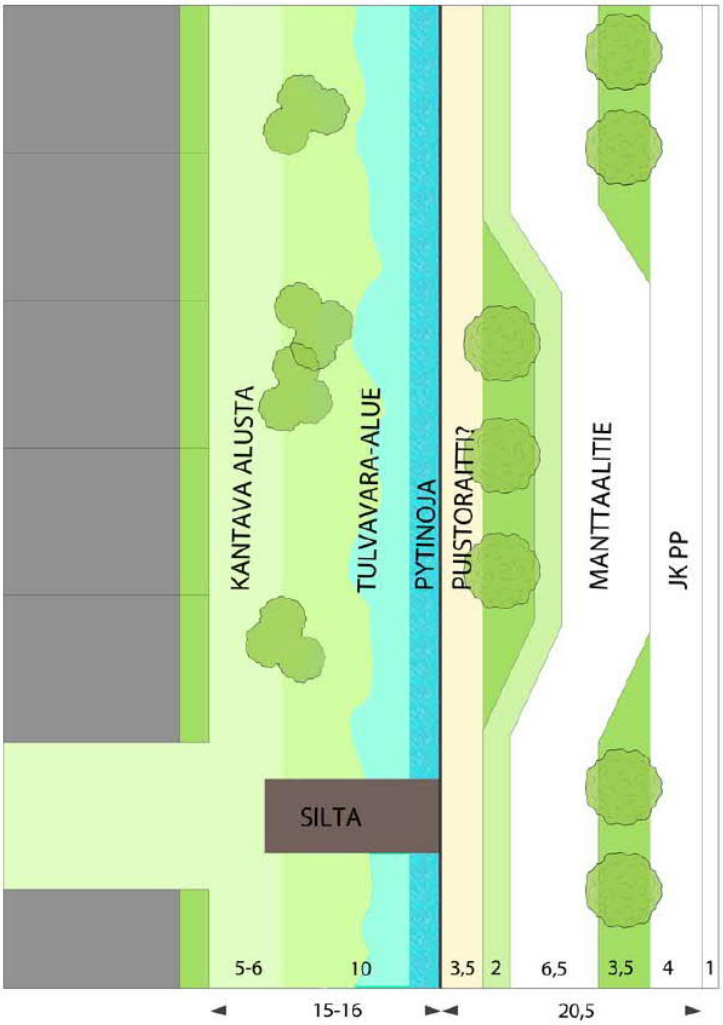
Puiston läpi kulkeva virkistysreitti valaistaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.

Pytinojan ympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena Manttaalikadun ja Pyhtäänkorventien kulmassa.

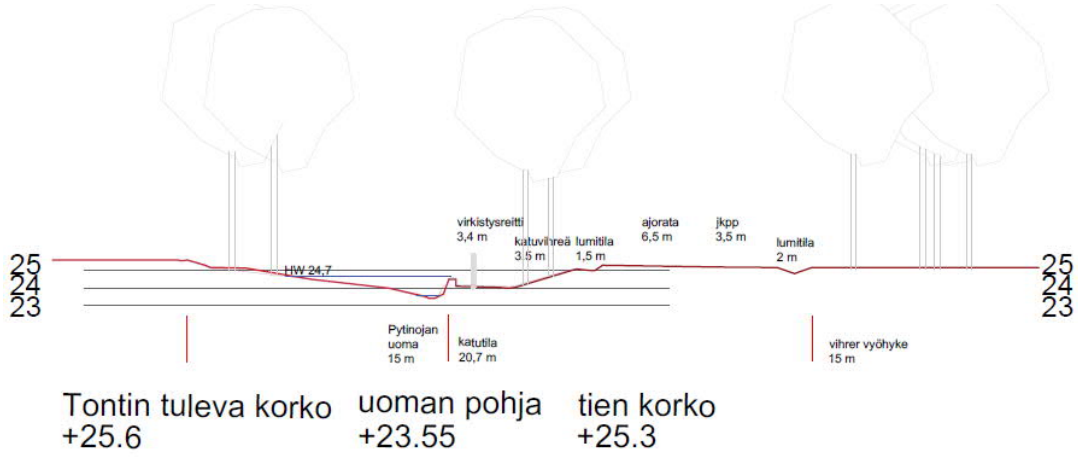
Manttaalitien varressa Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena matalana tukimuurina kadulle päin. Tontille päin olla Pytinoja rakennetaan istutettuna luiskana tai tulvaniittynä.

Puron yli tulee rakentaa kaksi siltaa.

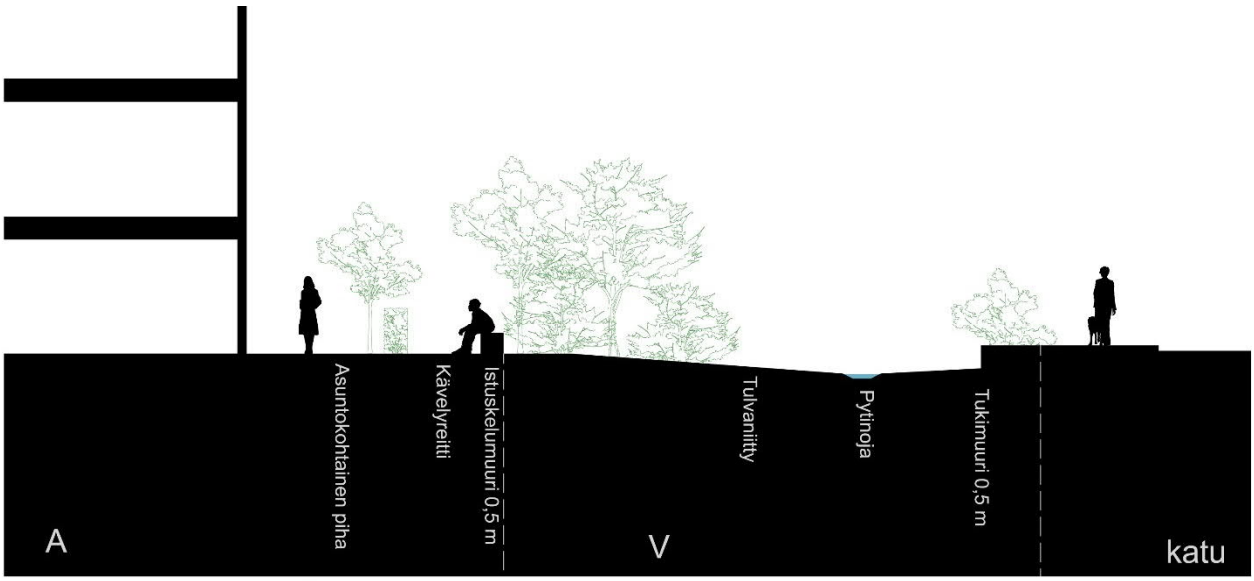
Puiston alueelle on osoitettu säilytettäviä puita.



Manttaalitie ja Pytinoja, katu ja puistojärjestelyt, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto



Manttaalitie ja Pytinoja, katuleikkaus, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto



IDEALEIKKAUS MANTTAALITIESTÄ, PYTINOJASTA JA
KORTTELIN ITÄREUNASTA A-A 1:100

Manttaalitien suuntaan avautuvien asuntojen edessä on kävelyreitti, josta kulku alimman kerroksen asuntoihin. Ennen tulvaniittyä rakennetaan matala puolen metrin korkuinen muuri. Pytinojan länsipuolella on tulvaniitty, ja kadun puolella rakennettu tukimuuri. Aino Landscaping

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

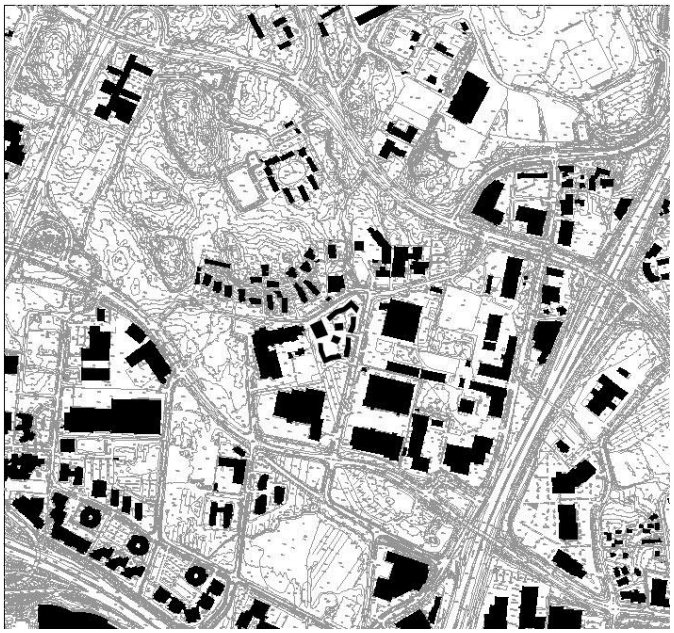
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutos täydentää Veromiehen kaupunginosan asuinrakentamista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 470 kappaletta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja monipuolistavat asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Alueella on paljon teollisia halleja ja varastoja, jotka mittakaavaltaan ovat huomattavasti asuinrakennuksia suurempia. Uudella asuinrakentamisella halutaan luoda ihmiselle sopivaa, käveltävää mittakaavaa. Manttaalitie rakennetaan viherkatuna ja Pytinojaa hyödynnetään vesiaiheena. Maantasokerroksen suunnitteluun kiinnitetään huomiota luomalla asuntokohtaisia sisäänkäyntejä ja pienimittakaavaista julkisivua joka elävöittää jalankulkuympäristöä. Pytinojanpuisto asuinkorttelin vieressä tuo vehreyttä sekä uusille asukkaille että muille alueella liikkujille. Uusi rakentaminen luo ihmiselle paremmin sopivaa ympäristöä. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.

Arkkitehdin näkemys julkisivuista Manttaalitielle

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Veromiehen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Linja-autot kulkevat Tikkurilantietä pitkin ja sitä pitkin on myös linjattu tuleva raitiotie. Aviapoliksen alueen rakentuminen erityisesti Tikkurilantien eteläpuolella sitoo myös tämän kaava-alueen kiinteämmin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen. Palvelut alueella ovat toistaiseksi vähäiset, mutta alueen rakentuessa ja kehittyessä tilanne paranee.

Kaava-alueen läpi menee HSY:n vesihuollon johdot, jotka siirretään katualueen puolelle. Johdot on rakennettu 1960-luvun puolivälissä, joten niiden uusimisaika olisi joka tapauksessa lähivuosina. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 361 000 € (alv 0%). Kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan HSY.

Pytinojan vuoksi tontteja on kavennettu ja muutettu viheralueeksi, mutta tonttitehokkuutta on hieman nostettu alkuperäiseen suunnitelmaan nähden, joten kerrosala on pysynyt tavoitteiden mukaisena.

Tonttien maaperä on enimmäkseen savea, pohjoisosassa on hiekkaa. Pehmeä maaperä nostaa rakentamisen hintaa ja aiheuttaa ongelmia massatasapainon suhteen. Olisi suotavaa saada savimaat läjitettyä lähelle, jottei niitä tarvitsisi kuljettaa kauas. Maata tiivistävä painopenkka olisi hyvä ratkaisu, mikäli rakentamisen aikataulu antaa siihen mahdollisuuden. Painopenkan vaikutus alkaa näkyä vasta useamman vuoden jälkeen.

Alueella sijaitseva rakennus on kooltaan 4680 k-m² ja rakennettu 1987. Rakennuksen ei ole vielä olla elinkaarensa päässä ja siinä on tällä hetkellä aktiivisessa käytössä olevaa toimisto- ja myymälätilaa.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue on Pytinojan ja Pytinojanpuiston ansiosta alueen hienoimpia. Alueelle tulee uusia asukkaita, joilla on mahdollisuus nauttia kerrostaloasumisesta uuden kaupunkialueen keskellä ja ainutlaatuisen luonnonympäristön läheisyydessä. Osa asukkaista tulee olemaan hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Pytinoja jatkuu kaava-alueesta pohjoiseen, ja virkistysalue yhdistyy Pyttisbergetin metsään. Rakennukset sijoittuvat vanhalle teollisuusalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Aviapolis-asemasta ja kävelyetäisyydellä kaavaillusta lähimmästä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Veromiehessä. Yhteydet Ilmakehälle ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaava-alueelta siirretään saneeraustarpeessa oleva vesi- ja viemäriverkosto Manttaalitielle. Samalla putkien kapasiteettia nostetaan. Kaava-alue on rakennettavissa, kun johdot ovat HSY:n toimesta siirretty. Siirrettävää vesi- ja viemäriverkostoa on noin 215 metrin matkalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pitkälti jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole suurta vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on jo nyt suureksi osaksi asfalttipäällysteistä. Kaavamääräyksissä kielletään asfaltin käyttö muualla kuin ajoväylillä. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä. Manttaalitien ja kaava-alueen välissä kulkee Pytinoja, joka toimii myös alueellisena hulevesireittinä. Pytinojan vedenlaatu ei saa heikentyä rakentamisen aikana.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Uusilla asuinalueilla vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,8. Vihertehokkuuslaskelmassa on todettu, että kaava-alueella saavutetaan 0,8 vihertehokkuus.

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5
Ei käytössä Vantaalla
Elementtikohtaiset minimitasot
- -
Tontin pinta-ala, m²
19112
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
5234
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
15918
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
7090
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
13878
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
52
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
261,7
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3.

Kaava-alueen rakentuminen laskee vähäisesti melutasoa Pyhtäänkorventien pohjoispuolella sijaitsevien asuinkerrostalojen alueella. Kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät heijastuksen kautta nosta keskiäänitasoa merkittävästi ympäristössä. Tosin vaikka eroa keskiäänitasoissa ei juuri ole, niin rakennusten heijastus- ja/tai suojausvaikutus saattaa ilmetä jossakin määrin äänimaailman muuttumisena ympäristössä.

5.6 NIMISTÖ

Pytinojanpuisto, nimistöryhmä 10.6.2019

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sigge Arkkitehdit:	Rauno Lehtinen	
Aino Landscaping:	Aino Aspiala	
Wulff Oy:	Ari Pikkarainen	
Reale-yhtiöt:	Harri Lähteenmäki	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:		
	Johanna Rajala	alue-arkkitehti 2.1.2019 lähtien
	Merja Häsänen	va. alue-arkkitehti 1.11.2018 lähtien
	Ani Pentinmikko	alue-arkkitehti 30.10.2018 asti
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Agon Shala	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
	Paula Luomala	vesihuollon suunn.
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Carina Ölander	Johanna Rajala
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.07.2019
Kaavan nimi	002196 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.04.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002196
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4811	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4811

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

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

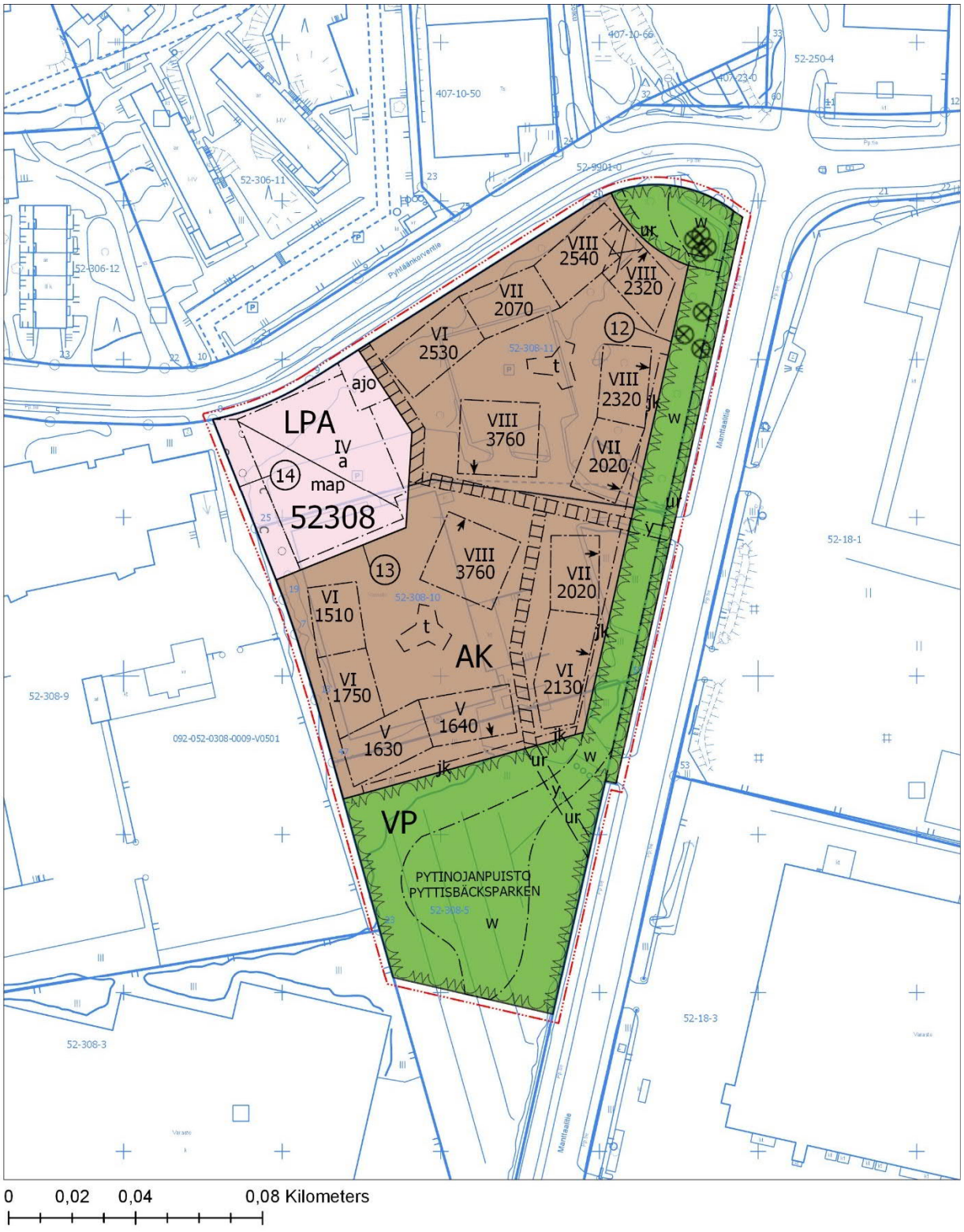
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4811**	**100,0**	**32000**	**1,29**	**0,0000**	**17113**
A yhteensä	1,4082	56,8	32000	2,27	1,4082	32000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-2,4811	-14887
V yhteensä	0,7876	31,7	0		0,7876	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2853	11,5	0		0,2853	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

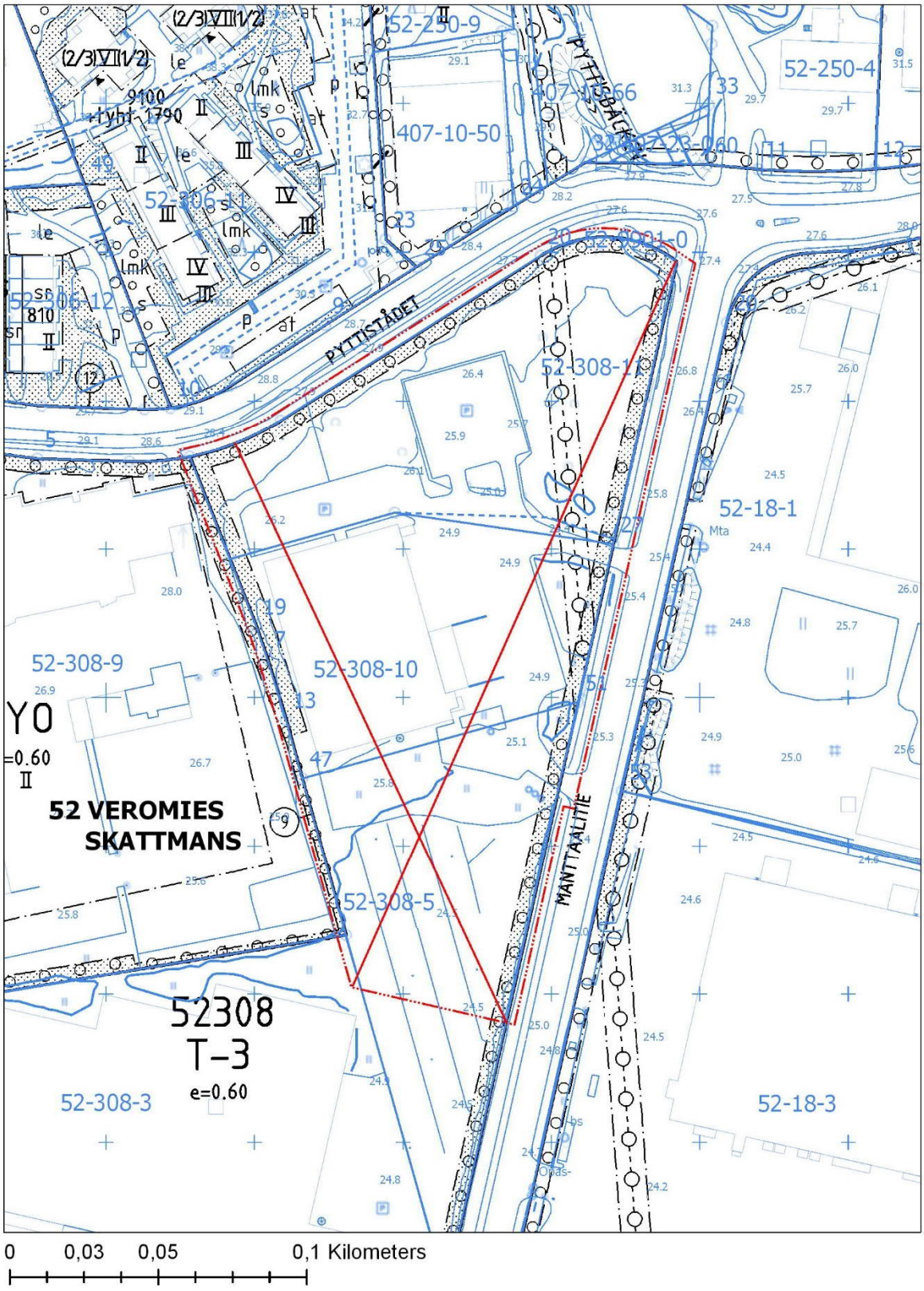
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4811**	**100,0**	**32000**	**1,29**	**0,0000**	**17113**
A yhteensä	1,4082	56,8	32000	2,27	1,4082	32000
AK	1,4082	100,0	32000	2,27	1,4082	32000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-2,4811	-14887
T-3	0,0000				-2,4811	-14887
V yhteensä	0,7876	31,7	0		0,7876	0
VP	0,7876	100,0	0		0,7876	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2853	11,5	0		0,2853	0
LPA	0,2853	100,0	0		0,2853	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


LPA
IV
a
ajo
14
map
52308
AK
VI
1510
VI
1750
V
1630
V
1640
VI
2130
VII
2020
VII
2070
VI
2530
VIII
2540
VIII
2320
VIII
3760
12
13
VP
PYTINOJANPUISTO
PYTTISBÄCKSPARKEN
52-308-5
52-308-11
52-308-10
52-306-11
52-306-12
52-308-9
52-308-3
52-18-1
52-18-3
52-250-4
407-10-50
407-10-66
407-23-0
52-9901-0
092-052-0308-0009-V0501
Pyttisbäckvägen
Manttaalitie
0 0,02 0,04 0,08 Kilometers


52-250-9
52-250-4
407-10-50
407-10-66
52-306-11
52-306-12
PYTTISTÅDET
52-308-11
52-18-1
52-308-9
52-308-10
52 VEROMIES
SKATTMANS
52-308-5
MANTTAALITIE
52308
T-3
e=0.60
52-308-3
52-18-3
0 0,03 0,05 0,1 Kilometers

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002196	4.11.2019	687498

Vantaan kaupunki

Manttaalitie 10-14

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 52308 sekä virkistysaluetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 52308.

1:2000

Vanda stad

Mantalsvägen 10-14

Stadsdel 52, SKATTMANS

Ändring av detalplanen

Del av kvarteret 52308 samt rekreationsområde.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 52308.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Asuinrakennusten, piharakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pytinojalle ja Pytinojanpuistoon rajautuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen asunnoilla on oltava asuntokohtaiset sisäänkäynnit puiston puolelle. Näitä sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtoonisin keinoin, esimerkiksi katoksin, sisäänvedoin, karmein ja/tai pienillä etupihoilla.

Myös muita sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtoonisin keinoin, esimerkiksi katoksin, sisäänvedoin ja/tai valaistuksella. Kaikissa sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaalimuutoksilla.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kadun varren maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Katujen ja kävelyreittien varrelle sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas som en helhet som är högklassig med avseende på stadsbilden. Bostadshus, gårdsbyggnader, konstruktioner och staket ska vara högklassiga till arkitekturen, stadsbilden och materialet och ha ett enhetligt utseende. Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Bostäder som ligger på första våningen i byggnader som gränsar till Pyttisbäcken och Pyttisbäcksparken ska ha bostadsvisa ingångar på parkens sida. Ingångarna ska framhävas med arkitektoniska medel, till exempel med takkonstruktioner, indragna partier, karmar och/eller små entréträdgårdar.

Också övriga ingångar ska framhävas med arkitektoniska medel, till exempel med takkonstruktioner, indragna partier och/eller belysning. Vid alla ingångar ska man tydligt visa övergången från ett offentligt utrymme till ett halvt privat utrymme genom bl.a. ändrade material.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet utmed gatan, så att promenadmiljön blir en levande, visuellt mångsidig och högklassig helhet. Gatuplansfasader som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

Områdets byggnader ska vara enhetliga till sin massa.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan.

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

I kvarteret är det tillåtet att, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, bygga sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätthanterings-, service-, förrådsutrymmen, grön-, skyddsrum, tekniska o.dyl. utrymmen som är gemensamma för de boende och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 32 dB. Manttaalitielle avautuvien asuntojen ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35dB.

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB. Ljudisoleringen mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller ska vara minst 35 dB i bostäder som vetter mot Mantalsvägen.

Molemmissa pihapiireissä, yhteen rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamoa varten.

Inom båda gårdsplanerna, skall det i en byggnad reserveras utrymme för en fastighetstransformator.

Julkisivut

Kadulle ja puistoon näkyvien julkisivujen tulee olla rapattuja tai slammattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Valkoisen ja harmaan käyttöä tulee välttää.

Fasader

Fasader som syns mot gatan och parken ska vara putsade eller slammade. Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser. Användningen av vitt och grått bör undvikas.

Julkisivujen umpipintojen tulee olla yksiaineisia ja yksivärisiä. Vierekkäisten rakennusten julkisivuvärien tulee vaihdella. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellä mainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Fasadernas slutna ytpartier ska bestå av ett enda material och vara enfärgade. Fasadernas färgsättning ska varieras mellan byggnader som ligger intill varandra. Stilen på fasaden ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

Julkisivulevyjä ei sallita.

Fasadskivor är inte tillåtna.

Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata tai käsitellä köynnösseininä.

Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och andra lätta konstruktioner får även byggas i trä och de ska målas med täckande färg eller behandlas som väggar med klätterväxter.

Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmassa julkisivua tulee korostaa arkkitehtuurin tai valaistuksen keinoin.

Fasaden i hörnet av Mantalsvägen och Pyttistådet ska framhävas med hjälp av arkitektur eller belysning.

Parvekkeet

Parveketorneja ei sallita. Ulokeparvekkeet tulee olla irrallisia runkoon kiinnitettyjä tai osana visuaalisesti yhtenäistä parvekejulkisivua. Kadun puoleiset parvekkeet tulee olla kaupunkimaisia, joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä.

Balkonger

Balkongtorn är inte tillåtna. Utskjutande balkonger ska vara fristående och fastsatta i en stomme eller bilda en del av en visuellt enhetlig balkongfasad. Balkonger mot gatan ska vara urbana, antingen franska balkonger eller indragna.

Alimman kerroksen parvekkeet on rakennettava maanvaraisina terasseina, joilta on kulku pihalle.

Den nedersta våningens balkonger ska byggas som terrasser i marknivå, och de ska ha en utgång till gården.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kulkureiteillä vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4m.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns. På förbindelsevägarna ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Jokaiseen asuntoon tulee liittää ulko-oleskelutila.

Varje bostad ska förses med en uteplats.

Parvekelasien ääneneristävyysvaatimus on Manttaalitielle 7–9 dB(A), sisäpihoille 1-3 dB(A) ja Kolmiopuiston suuntaan 4-6 dB(A).

Kravet på ljudisolering i balkongglasen är mot Mantalsvägen 7–9 dB(A), innergårdarna 1-3 dB(A) och i Pyttisbäcksparkens riktning 4-6 dB(A).

Manttaalitielle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Balkonger som vetter mot Mantalsvägen ska inglasas.

Ikkunat

Ikkunoiden tulee olla kadulle päin kaupunkimaisia. Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Fönster

Fönster ska vara riktade mot gatan och vara urbana. Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Katot

Tasakatot sallitaan ainoastaan, jos ne ovat kattoterasseja tai viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa.

Pihat

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihoilla ja/ tai pysäköintilaitoksen katolla tulee olla kasvihuoneet. Aidat eivät saa olla maalaamatonta puuta.

Jalankululle varatuilla alueen osilla tulee käyttää korkeatasoisia, vettä läpäiseviä materiaaleja kuten kivituhkaa ja avoimia kiveyksiä. Sisäänkäyntien edustalla saa käyttää vettä läpäisemätöntä kiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoyhteyksillä.

Jalankululle varatun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita tai hedelmäpuita. Rakentamatta jäävilla tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa puita ja pensaita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Tontille tulee laskea rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Tonttien maanpinnan taso tulee olla vähintään +26.5m.

Autopaikat

Tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin vähintään 5%:lle pysäköintipaikoista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2ap / 3asuntoa

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
2 pp/asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitoksen katto on oltava kattoterassi/viherkatto.

Pysäköintilaitoksen alimmassa kerroksessa on oltava yhteiskäyttötiloja, kuten ulkovälinevarastoja, kerhohuoneita jne.
Pysäköintirakennuksen julkisivu etelään tulee olla käynnös-seinä. Pysäköintirakennuksen julkisivut pihalle jalankulkureitin suuntaan, Pyhtäänkorventien suuntaan ja länteen naapuritontin suuntaan tulee käsitellä arkkitehtuurin, taiteen tai viherrakentamisen keinoin viihtyisiksi.

Pysäköintirakennuksen katolle saa rakentaa kasvihuoneita.

Tak

Plana tak tillåts endast om de utgörs av takterrasser eller gröntak.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att till exempel utnyttja yttertakets utformning.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig gårds- och belysningsplan göras upp. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. I gårdsområdet ska det reserveras ett trivsamt utrymme för utevistelse och ett gemensamt område för lek och vistelse för kvartersområdet. På gårdarna och/eller parkeringsanläggningens tak ska det finnas växthus. Staketen får inte vara av omålat trä.

På de områdesdelar som reserverats för gångtrafik ska man använda material av hög kvalitet och som släpper igenom vatten, som stenmjöl och öppna stenläggningar. Framför entréer får man använda stenläggning som inte släpper igenom vatten. Asfalt får användas endast på körvägar.

I anslutning till den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska ädla lövträd eller fruktträd planteras. På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som område för lek och vistelse eller trafik ska det planteras träd och buskar.

De träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Gröneffektiviteten ska beräknas för tomten i bygglovsskedet. Den ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Planen för gården och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av gröneffektiviteten, bifogas till bygglovsansökan.

Tomternas markyta ska ligga på en nivå av minst +26.5 m.

Bilplatser

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:
1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp / 3 bostäder

Utöver detta minst 1 bp/1500 m²-vy för gästparkering och minst 1 bp/5000 m²-vy i närheten av trapphusen för korttidsparkering för underhåll och hemservice.

Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/ en parkeringsanläggning.

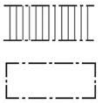
Minimiantalet cykelplatser:
2 cp/bostad. Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanet.

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningens tak ska vara en takterrass/ett gröntak.
I parkeringsanläggningens nedersta våning ska det finnas gemensamma utrymmen, som förråd för friluftsredskap, klubbrum osv.
Parkeringsanläggningens fasad mot söder ska bestå av en vägg med klätterväxter. Parkeringshusets fasader mot gården i gångstråkets riktning, mot Pyttistådet och västerut mot granntomten ska behandlas med arkitektoniska eller konstnärliga medel eller grönbyggande så att de blir trivsamma.

Växthus får byggas på parkeringshusets tak.

VP	**Puisto** Puiston läpi kulkeva virkistysreitti valaistaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.	**Park** Den rekreationsled som passerar genom parken förses med belysning i enlighet med anvisningarna i den allmänna planen för belysningen i Skattmans.
	Pytinojan ympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmassa.	Pyttisbäckens miljö ska bevaras i naturtillstånd i hörnet av Mantalsvägen och Pyttistådet.
	Manttaalitien varressa Pytinoja rakennetaan kaupunkimaisena matalana tukimuurina kadulle päin. Tontille päin olla Pytinoja rakennetaan istutettuna luiskana.	Utmed Mantalsvägen byggs Pyttisbäcken som en urban, låg stödmur mot gatan. Mot tomten byggs Pyttisbäcken som en slänt med planteringar.
	Puron yli tulee rakentaa kaksi siltaa.	Över bäcken ska två broar byggas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
32000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VEROMIES SKATTMANS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
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.**
52308	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
t	**Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
map	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
w	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Suojeltava puu.	**Träd som skall skyddas.**
ajo	**Ajoyhteys**	**Körförbindelse**
jk	**Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa**	**För områdets interna gångtrafik reserverad del av område**



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Ylitys.

y. Ylitys. Pytinojan yli rakennetaan silta.

För allmän gångtrafik reserverad del av område

Övergång.

y. Övergång. Över Pyttisbäcken byggs en bro.

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Johanna Rajala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda <Päiväys>

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}

Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}

4.11.2019 KALA

CÖL/CÖL, ASH

L00

AVIAPOLIS
MANTTAALITIE 14 VANTAA 01530

LAAJUUSTIEDOT:

Tontin pinta-ala: 17 286 m²
Rakennusoikeus: 32 000 kem²
Tonttitehokkuus: e=1,85

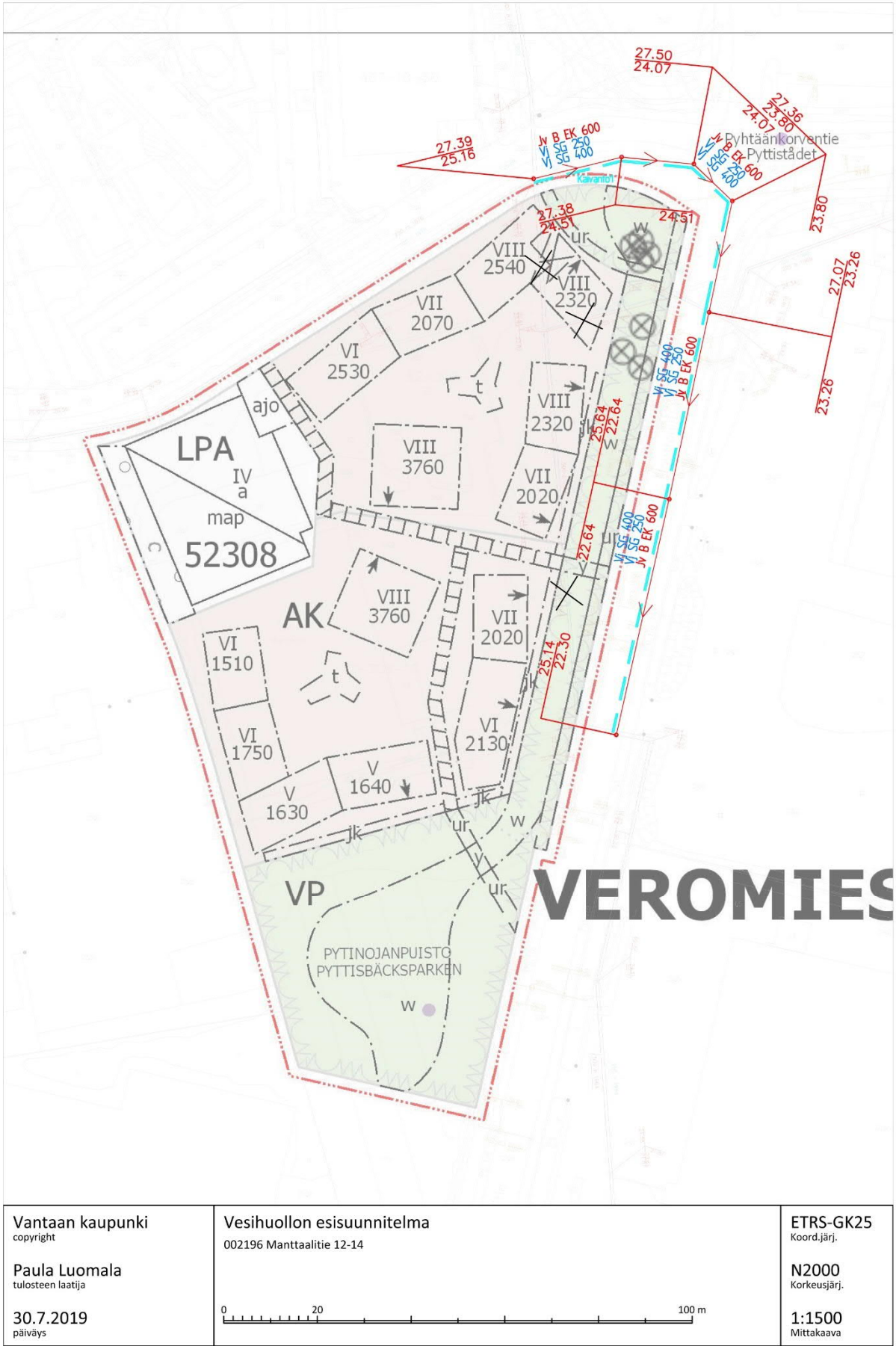
Huoneistoala: n. 28 200 hum²
Asuntoja: 473 kpl
As. keskipinta-ala:58,7 m²
3 - 4H+K osuus (%) : 52,5 %
1 - 2H+K osuus (%) : 47,5 %

32 000 kem² 1 ap/100 kem²-> 320 ap

Rakennusoikeiden lisäksi saa rakentaa:
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan
- asuntojen aputilat, asumista palvvelevat tilat ja tekniset tilat
- pysäköinnin vaatimat tilat
- ulkoseinien 250 mm ylittävän osan

Rakennusoikeuden käyttöaste n. 88,0%

PIHAN VIITESUUNNITELMA 1:800



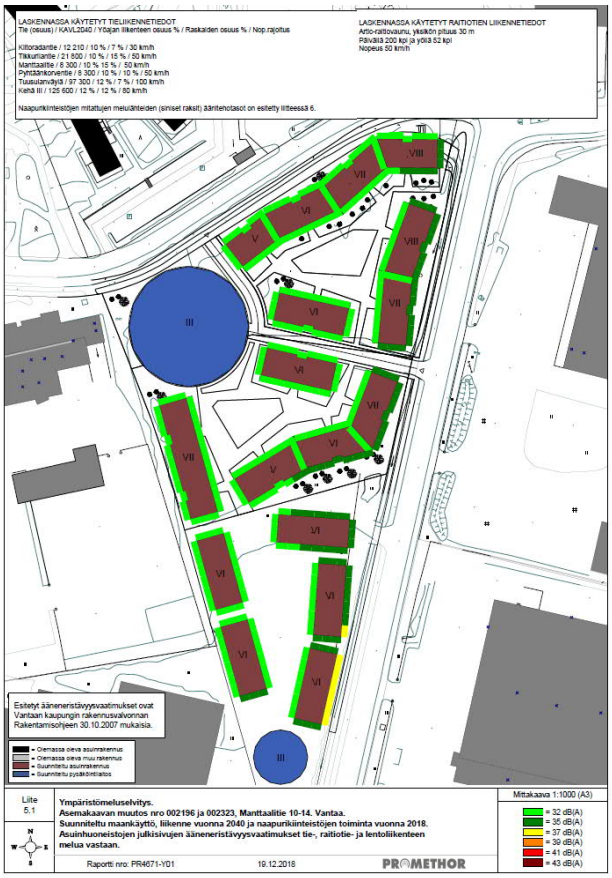
Vantaan kaupunki copyright	Vesihuollon esisuunnitelma 002196 Manttaalitie 12-14	ETRS-GK25 Koord.järj.
Paula Luomala tulosteen laatija		N2000 Korkeusjärj.
30.7.2019 päiväys	0 20 100 m	1:1500 Mittakaava

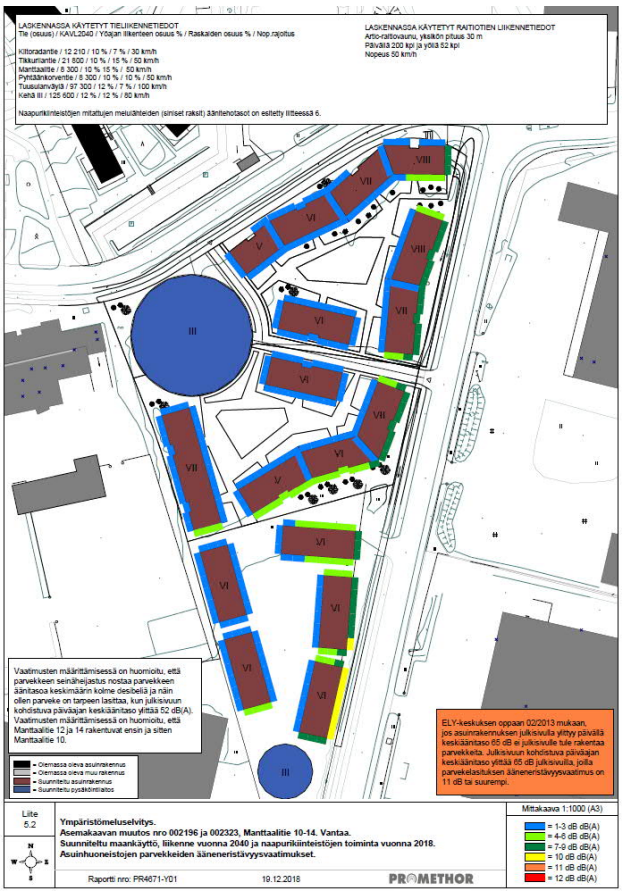
Vihertehokkuus
Saavutettu taso
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5
Ei käytössä Vantaalla
Elementtikohtaiset minimitasot
-
-
Tontin pinta-ala, m²
19112
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
5234
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
15918
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
7090
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
13878
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
52
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
261,7
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa

12.6.2019

-

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²
	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä		täytä tämä sarake		
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,5 m² / kpl)	kpl		2,3	0,0
	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²		2,5	0,0
Lisätietoa	Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²		3,0	0,0
	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus				
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	19	3,0	2280,0
	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	33	3,0	1980,0
	Isot pensaat (à 1,5 m² / kpl)	kpl	480	1,7	1224,0
	Muut pensaat	m²	700	1,5	1050,0
	Perennat	m²		1,5	0,0
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl	90	1,5	270,0
	Niitty / keto ja kuntta	m²		1,8	0,0
	Viljelylaatikot tai kasvimaa	m²	100	2,2	220,0
	Nurmikko	m²	2200	1,1	2420,0
	Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²		2,5	0,0
	Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²		2,0	0,0
	Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²	1400	1,7	2380,0
	Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²		1,3	0,0
Lisätietoa	*Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205*				
	Pinnoitteet				
Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva-alusta)	m²	470	1,0	470,0
Lisätietoa	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	2500	1,3	3250,0
	Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)				
Hulevesien hallinta-rakenteet	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²		2,6	0,0
	Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²		2,5	0,0
	Imeytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²		1,9	0,0
	Viivytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa)	m²	220	1,7	374,0
Lisätietoa	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualust	m²		0,7	0,0
	Bonuselementit (nämä eivät käytössä Vantaalla, yhdistetty peruselementteihin)				
Bonus-elementit, max 1 piste/osa-alue	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m²		0,7	0,0
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m²		0,9	0,0
	Jalopuut ja metsähaapa, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,0	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,5	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä pienikokoinen puu (à 15 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,2	0,0
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma	kpl		1,0	0,0
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma	kpl		1,0	0,0
	Hedelmäpuut (à 15 m²)	kpl		1,1	0,0
	Marjapensaat (à 3 m²)	kpl		1,1	0,0
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Alueelle ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Perhosniityt tai-kasvit, Näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset Niityt mainittu jo aiemmin	m²		1,1	0,0
	Yksivuotiset kasvit (esim. kesäkukat ja yrtit) Eivät edistä monimuotoisuutta kuin parvekkeella	m²		0,9	0,0
	Viljelylaatikot Lisätty viljelyalueisiin	m²		0,8	0,0
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapintaiset leikkipaikat, urheilukenttänurmi) Sis.pinnoitteisiin	m²		0,6	0,0
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta Vastaa viherkattoa	m²		0,7	0,0
Lisätietoa	Säilytettävä kuollut maapuu/kanto (à 5 m²) Vaikea arvioida	kpl		1,2	0,0
	Linnunpöntöt (à 2 m²) Vaikea laskea	kpl		0,8	0,0
	Kompostori Vaikea laskea	kpl		0,6	0,0


LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Ydajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus
Kiltoradantie / 12 210 / 10 % / 7 % / 30 km/h
Tikkuritantie / 21 600 / 10 % / 15 % / 50 km/h
Manttaalitie / 6 300 / 10 % 15 % / 50 km/h
Pyhtäänkorventie / 8 300 / 10 % / 10 % / 50 km/h
Tuusulanväylä / 97 300 / 12 % / 7 % / 100 km/h
Kehä III / 125 600 / 12 % / 12 % / 80 km/h
Naapurikiinteistöjen mitattujen meluänteiden (siniset raksit) äänitehotasot on esitetty liitteessä 6.
LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT
Artic-raitiovaunu, yksikön pituus 30 m
Päivällä 200 kpl ja yöllä 52 kpl
Nopeus 50 km/h
Esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ovat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeen 30.10.2007 mukaisia.
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintilaitos
Liite 5.1
Ympäristömeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002196 ja 002323, Manttaalitie 10-14. Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, liikenne vuonna 2040 ja naapurikiinteistöjen toiminta vuonna 2018.
Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie-, raitiotie- ja lentoliikenteen melua vastaan.
Raportti nro: PR4671-Y01
19.12.2018
PROMETHOR
Mittakaava 1:1000 (A3)
= 32 dB(A)
= 35 dB(A)
= 37 dB(A)
= 39 dB(A)
= 41 dB(A)
= 43 dB(A)


LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Ydajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus
Kiltoradantie / 12 210 / 10 % / 7 % / 30 km/h
Tikkuritantie / 21 600 / 10 % / 15 % / 50 km/h
Manttaalitie / 6 300 / 10 % 15 % / 50 km/h
Pyhtäänkorventie / 8 300 / 10 % / 10 % / 50 km/h
Tuusulanväylä / 97 300 / 12 % / 7 % / 100 km/h
Kehä III / 125 600 / 12 % / 12 % / 80 km/h
Naapurikiinteistöjen mitattujen meluänteiden (siniset raksit) äänitehotasot on esitetty liitteessä 6.
LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT
Artic-raitiovaunu, yksikön pituus 30 m
Päivällä 200 kpl ja yöllä 52 kpl
Nopeus 50 km/h
Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinähejastus nostaa parvekkeen ääntasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että Manttaalitie 12 ja 14 rakentuvat ensin ja sitten Manttaalitie 10.
ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB julkisivuilla, joilla parvekelasituksen ääneneristävyysvaatimus on 11 dB tai suurempi.
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu pysäköintilaitos
Liite 5.2
Ympäristömeluselvitys.
Asemakaavan muutos nro 002196 ja 002323, Manttaalitie 10-14. Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö, liikenne vuonna 2040 ja naapurikiinteistöjen toiminta vuonna 2018.
Asuinhuoneistojen parvekkeiden ääneneristävyysvaatimukset.
Raportti nro: PR4671-Y01
19.12.2018
PROMETHOR
Mittakaava 1:1000 (A3)
= 1-3 dB dB(A)
= 4-6 dB dB(A)
= 7-9 dB dB(A)
= 10 dB dB(A)
= 11 dB dB(A)
= 12 dB dB(A)

YMPÄRISTÖMELUMITTAUSTEN MITTAUSPISTEET JA ÄÄNITASOKUVAAJAT

Ympäristömelumittauksia suoritettiin kahdessa mittauspisteessä kaava-alueella 17.10.2018. Mittaukset suoritettiin äänitasomittarilla Rion NL-52, joka täyttää tarkkuusluokan 1 ja ympäristömelun mittausohjeessa 1/1995 esitetyt vaatimukset. Mittarin toiminta tarkistettiin kalibraattorilla Rion NC-74. Mittauspisteissä mitattiin A-painotettua äänitasoa aikavakiolla fast ja mikrofoni sijoitettiin 1,5 metrin korkeudelle maanpinnasta.

Mittauspisteiden 1 ja 2 sijainnit on esitetty kuvassa 1. Mittauspiste 1 sijaitsi nykyisen parkkipaikan reunassa ja mittauspiste 2 maakasan päällä noin 2 metriä tontin maanpinnan tasoa korkeammalla. Molemmilta mittauspisteiltä näkyi Manttaalitielle.

Kuva 1. Ympäristömelumittauspisteiden sijainnit. (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).

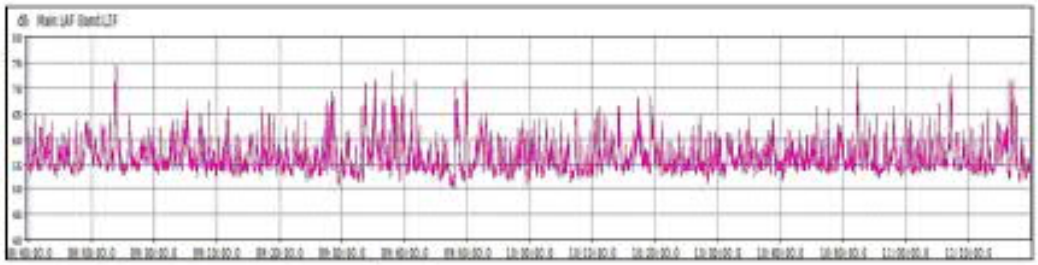
Molemmissa pisteissä melutasoa mitattiin klo 8.40–11.20. Mittausten aikana säätila oli mittaajan havaitsemana: tuuli etelästä 2 m/s, lämpötila +10°C ja sumua.

Mittausten aikaiset keskiäänitasot on esitetty taulukossa 1 ja äänitasokuvaajat kuvissa 2 ja 3.

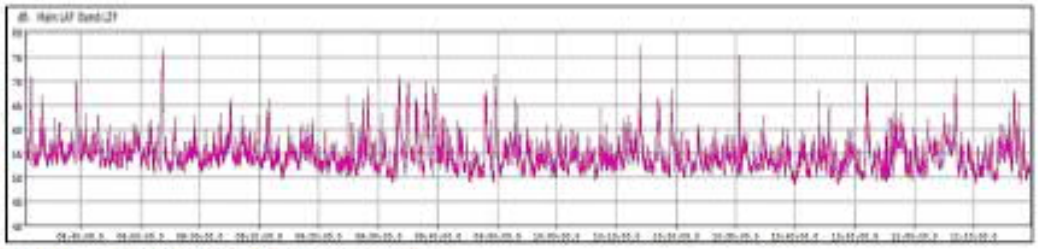
PROMETHOR

Taulukko 1. Ympäristömelumittausten keskiäänitasot

Mittauspiste	Keskiäänitason mittaustulos mittausjaksolta $L_{Aeq,T}$ [dB(A)]	Havaitut melulähteet
Mp1	56	Lentokoneiden ylilennot, Manttaalitien liikenne (pääosin busseja tai muuta raskasliikennettä), Kehä III:n liikenne taustalla, satunnaisia kolahduksia naapurikiinteistöiltä
Mp2	58	Lentokoneiden ylilennot, Manttaalitien liikenne (pääosin busseja tai muuta raskasliikennettä), Kehä III:n liikenne taustalla, satunnaisia kolahduksia naapurikiinteistöiltä



Kuva 2. Mittauspisteen 1 äänitason kuvaaja.



Kuva 3. Mittauspisteen 2 äänitason kuvaaja.

Kuvaajissa on esitetty vasemmassa reunassa desibeliarvot välillä 40–80 dB viiden desibelin välein.

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / 4.11.2019

Kaupunginhallitus 23.9.2019 / Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002196** / **Manttaalitie 10-14**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Alueelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuntamolle. Alustavasti muuntamotila tulee sijoittaa maantasokerrokseen LPA taloon sen itäpuolelle. Sijoitukseen vaikuttaa lopullinen tonttijako ja tonttien rakennustehokkuus. Muuntamotilan sijoitusta tarkennetaan tarkemmassa kohdesuunnittelussa.	-
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne	HSL on lausunut Veromiehen asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavaa: ”HSL Helsingin seudun liikenne toteaa, että kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueelta on lisäksi hyvät pyöräily-yhteydet muualle. HSL painottaa, että pikaratikan linjaus Tikkurilantien ja Rälssitien kautta tulee huomioida suunnittelussa.” HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole kaavamuutokseen muuta lausuttavaa.	-
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	Vaikka Manttaalitien suunnan julkisivuille kohdistuva melutaso jää alle 65dB olisi hyvä, että asunnot avautuisivat myös hiljaiselle puolelle. Kaavaselostuksen sivulla 22 olevan	-

	kuvan mukaan tämä on pyrkimyksenä. Tavoitteen varmistamiseksi asia on syytä kirjata myös kaavamääräyksiin. Kaavassa annetut määräykset julkisivujen äänieristävyydestä riittävät.	
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY	-Alueella sijaitsee vanhoja runko- ja jakelujohtoja: vuonna 1964 rakennetut 250 mm valurautainen vesijohto ja 500 mm betoninen jätevesiviemäri ja vuonna 1966 rakennetut 150 mm valurautainen vesijohto ja 225 mm betoninen jätevesiviemäri. -Siirrettävän vesihuollon laajuus (215 m) ja alustava kustannusarvio (0,36 M€ (0%)) on esitetty kaavaselostuksessa, mikä on erittäin hyvä asia. On toivottavaa, että kyseiset tiedot löytyisivät jatkossa poikkeuksetta jokaisesta kaavaselostuksesta. -Kaavaselostuksessa todetaan: *”Kaava-alueelta siirretään saneeraustarpeessa oleva vesi- ja viemäriverkosto Manttaalitielle. Samalla putkien kapasiteettia nostetaan”*. Tosiasiassa vielä ei ole olemassa täysin varmaa tietoa putkien kunnosta eikö siten myöskään saneeraustarpeesta, koska tiedot sisältävää HSY:n työstämää lentoaseman esisuunnitelman lopullista hyväksyttyä versiota ei ole vielä julkistettu. Putkikokoja todennäköisesti kasvatetaan. -Kaavaselostuksen liitteenä olevassa esisuunnitelmassa ei ole esitetty lainkaan nykyistä vesihuoltoa. Vakiintunut tapa on, että nykyinen poistuva vesihuolto esitetään ohuella viivatyypillä ja mikäli kyseessä on siirrettävä/hylättävä linja, se merkitään lisäksi rukseilla. Uusi vesihuolto esitetään selvästi paksummalla viivatyypillä. Esisuunnitelmassa on myös suositeltavaa käyttää viitetekstejä. Esisuunnitelman toivoisi toisin sanoen olevan hieman informatiivisempi.	-

Vantaa

NRO 1

Vantaan Energia Sähköverkot Oy
Lausunto:

52 - Veromies - 002196
18. syyskuuta 2019 14:31

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 23.9.2019
Dn:o KA/614/10.02.04.00/2013

Vantaan Energia

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

VE:	23.9.2019	VES:	18.9.2019	KAUPUNGILLE:	23.9.2019

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: LAUSUNTO

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002196

Kaupunginosa 52, Veromies

Kohdealue Manttaalitie 10 - 14

Sähköverkko

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

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

Alueelle tarvitaan tilavaraus kiinteistömuuntamolle. Alustavasti muuntamotila tulee sijoittaa maantasokerrokseen LPA taloon sen itäpuolelle. Sijoitukseen vaikuttaa lopullinen tonttijako ja tonttien rakennustehokkuus. Muuntamotilan sijoitusta tarkennetaan tarkemmassa kohdesuunnittelussa.

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. Alue on mahdollista liittää 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 Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:
Korttelialueelle toteutuneet maanalaiset putket ja johdot ovat kaupungin paikkatietojärjestelmissä, josta ne tarkistetaan ja huomioidaan aina kun alueelle myönnetään rakennuslupia. Mikäli maanalaisia verkostoja on tarpeellista siirtää, siirtokustannuksiin sovelletaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittua yhteistyösopimusta.

Kiinteistömuuntamo on huomioitu asemakaavan määräyksissä, jossa sanotaan että ”Molemmissa pihapiireissä, yhteen rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamoa varten.”

Tarkistukset:
-

NRO 2
HSL Helsingin seudun liikenne
Lausunto:

HSL HRT

KANNANOTTO 1 (2)

18.10.2019 321/10.02.03.00/2019

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 18.10.2019
Dn:o KA/614/10.02.04.00/2013

kirjaamo@vantaa.fi

Viite
Lausuntopyyntönne 16.9.2019

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO VEROMIEHEN ASEMAKAAVAMUUTOSESTA NRO 00296, MANTTAALITIE 10-14

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu Pyhtäänkorventiehen, Manttaalitiehen ja ammattiopisto Variaan. Osoite on Manttaalitie 10-14. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Manttaalitien varteen rakennetaan asuntoja noin 640:lle asukkaalle, 32 000 asuinkerrosneliömetriä. Käyttötarkoitus muuttuu Teollisuusalueesta ja katualueesta, asuinkerrostalojen alueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä puistoksi. Veromiehen kaavarungon mukaisesti alueelle suunnitellaan kaupunkimaista kerrostaloasumista. Alueelle suunnitellaan lisäksi asumista palveleva pysäköintitalo.

Tikkurilantie rakennetaan tulevaisuudessa bulevardiksi. Raide-Jokeri 3:n alustavassa yleissuunnitelmassa pikaraitiotien linjaus kulkee Tikkurilantien ja Rälssitien kautta, nyt suunniteltavan alueen etelä- ja lounaispuolelta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on lausunut Veromiehen asemakaavamuutosluonnoksesta seuraavaa:

"HSL Helsingin seudun liikenne toteaa, että kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueelta on lisäksi hyvät pyöräily-yhteydet muualle. HSL painottaa, että pikaratikan linjaus Tikkurilantien ja Rälssitien kautta tulee huomioida suunnittelussa."

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole kaavamuutokseen uutta lausuttavaa.

Lisätietoja kaavalausunnon osalta antaa joukkoliikennesuunnittelija Jussi Saarinen ja jatkosuunnittelun osalta liikennesuunnittelija Tiina Örn, sähköpostiosoitteet muodossa etunimi.sukunimi@hsl.fi.

HSL Helsingin seudun liikenne · PL 100 · 00077 HSL · Puhelin (09) 4766 4444· hsl@hsl.fi · Y-2274586-3
HRT Helsingforsregionens trafik · PB 100 · 00077 HRT · Telefon (09) 4766 4444· hsl@hsl.fi · FO-2274586-3

www.hsl.fi

Vastine:
Pikaratikan linjaus on huomioitu suunnittelussa.

Tarkistukset:
-

Vantaa

NRO 3
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 21.10.2019
Dnro: KA/614/10.02.04.00/2013

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto UUDELY/3684/2017

21.10.2019 Julkinen

kirjaamo(a)vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

Viite: lausuntopyyntö 17.9.2019

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 52. Veromies, Manttaalitie 10-14, nro 002196

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Manttaalitie 10-14 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002196).

Asemakaavaehdotus täydentää onnistuneesti Aviapoliksen yhdyskuntarakennetta.

Rakennusmassoilla on pyritty muodostamaan umpikorttelimaista rakennetta. Meluntorjunnan näkökulmasta olisi parempi, että rakennukset muodostaisivat yhtenäisen massan Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien suuntaan. Tällä tavalla sisäpihalla on mahdollista saavuttaa parempi äänimaiseman laatu.

Aviapoliksessa pyritään korkealaatuiseen ympäristöön. Vaikka Manttaalitien suunnan julkisivuille kohdistuva melutaso jää alle 65 dB olisi hyvä, että asunnot avautuisivat myös hiljaiselle puolelle. Kaavaselostuksen sivulla 22 olevan kuvan mukaan tämä on pyrkimyksenä. Tavoitteen varmistamiseksi asia on syytä kirjata myös kaavamääräyksiin. Kaavassa annetut määräykset julkisivujen ääneneristävyydestä ovat riittävät.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI UUDELY: Olli Jaakonaho, Larri Liikonen, Anna Puolamäki, Marjo Vuola, Henrik Wager

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Puhelin 0295 021 000 PL 36
http://www.ely-keskus.fi/uusimaa 00521 HELSINKI

Vastine:
Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen. Suunnitellut asuinrakennukset muodostavat muurimaisen rakenteen liikennemelua ja naapurikiinteistöjen toiminnan aiheuttamaa melua vastaan. Näin ollen päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvot sekä 50 dB(A) että 45 dB(A) saavutetaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla kaikissa rakennusvaiheissa jo yksinomaan rakennusmassojen avulla. Julkisivuille on annettu äänieristävyysvaatimukset. Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat Manttaalitie 12–14 asuinrakennusten osalta 32 dB(A) - 35 dB(A). Rakennussuunnitteluvaiheessa ratkaistaan tilojen dimensiot, rakenteet ja käyttötarkoitus tarkemmin.

Tarkistukset:
-

NRO 4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Lausunto:
-Alueella sijaitsee vanhoja runko- ja jakelujohtoja: vuonna 1964 rakennetut 250 mm valurautainen vesijohto ja 500 mm betoninen jätevesiviemäri ja vuonna 1966 rakennetut 150 mm valurautainen vesijohto ja 225 mm betoninen jätevesiviemäri

-Siirrettävän vesihuollon laajuus (215 m) ja alustava kustannusarvio (0,36 M€ (0%)) on esitetty kaavaselostuksessa, mikä on erittäin hyvä asia. On toivottavaa, että kyseiset tiedot löytyisivät jatkossa poikkeuksetta jokaisesta kaavaselostuksesta.

-Kaavaselostuksessa todetaan: *”Kaava-alueelta siirretään saneeraustarpeessa oleva vesi- ja viemäriverkosto Manttaalitielle. Samalla putkien kapasiteettia nostetaan”*. Tosiasiassa vielä ei ole olemassa täysin varmaa tietoa putkien kunnosta eikö siten myöskään saneeraustarpeesta, koska tiedot sisältävää HSY:n työstämää lentoaseman esisuunnitelman lopullista hyväksyttyä versiota ei ole vielä julkistettu. Putkikokoja todennäköisesti kasvatetaan

-Kaavaselostuksen liitteenä olevassa esisuunnitelmassa ei ole esitetty lainkaan nykyistä vesihuoltoa. Vakiintunut tapa on, että nykyinen poistuva vesihuolto esitetään ohuella viivatyypillä ja mikäli kyseessä on siirrettävä/hylättävä linja, se merkitään lisäksi rukseilla. Uusi vesihuolto esitetään selvästi paksummalla viivatyypillä. Esisuunnitelmassa on myös suositeltavaa käyttää viitetekstejä. Esisuunnitelman toivoisi toisin sanoen olevan hieman informatiivisempi.

Vastine:
Kyseessä on kaava-alueen esisuunnitelma, johon tiedot putkikoon kasvattamisesta on saatu HSY:n lentoaseman esisuunnitelmaluonnoksesta. Jatkosuunnittelussa tullaan tarkistamaan putkikoot HSY:n varmistuneen suunnitelman mukaiseksi.

Kaupungilla on menossa tietojärjestelmäuudistus, jonka johdosta suunnitelmien ulkoasu on kehitysvaiheessa. Pyrimme selkeyttämään suunnitelmien ulkoasua tulevissa kohteissa.

Tarkistukset:
-

19 § **Asemakaavan muutos 002412 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Heporinne / TLA**

VD/165/10.02.04.01/2019
TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilantien varren täydennysrakentaminen muuttamalla liiketilojen korttelialueita sekä katualueita asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava tuottaa kerrosalaa 7220 k-m², josta vähintään 130 k-m² on liiketilaa. AK-korttelialueen tehokkuudeksi muodostuu 1.62.
Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 140 asuntoa, noin 200 asukkaalle. Asunnoista yksiöitä on arviolta 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94030 ja katualuetta, kaupunginosassa 94 Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94030, osaa korttelista 94031 ja katualuetta kaupunginosassa 94 Hakunila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 94030 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilantien varressa, noin 600 m Hakunilan ydinkeskustasta etelään. Aluetta rajaa pohjoisessa Heporinne, lännessä Hakunilanraitti ja etelässä LPA-korttelialue.

Kaavan hakija
Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie

Maanomistus
Korttelin 94030 ja korttelin 94031 tontin 3 omistaa kaavamuutoksen hakija. Kaavamuutosalueen katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Lunden Architecture Company konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos mahdollistaa Hakunilantien varren täydennysrakentamisen kolmen asuinkerrostalon rakentamisella kortteliin 94030. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 7220 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa on oltava vähintään 130 k-m². Asuntoja kaavamuutosalueelle tulee noin 140 noin 200 asukkaalle. Asuinrakennusten korkeimmat sallitut kerrosluvut pohjoisesta alkaen ovat 8, 8 ja 7 lisättynä Hakunilantien tason osin maanalaisella kerroksella. Liiketilat sijoittuvat ensisijaisesti rakennusten kivijalkaan, Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen. Asukaspysäköinti sijoittuu pääosin korttelin sisään maantasoon. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa Oritien pysäköintilaitokseen.
Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamuutosalueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkeva kevyen liikenteen reitti siirretään ja Hakunilantien ylittävä kevyen liikenteen silta puretaan ratikan suunnitelmien

mukaisesti. Uusi kevyen liikenteen reitti osoitetaan kaavamuutosalueen eteläosassa Hakunilantien tasoon. Ratikan suunnitelmat huomioidaan muutoksessa.

Nykyisessä asemakaavassa alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisessä asemakaavassa yhteensä 1000 k-m². Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 94031 tontilla 4 on kaavamuutosaluetta koskeva rasiteoikeus, joka poistetaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.5.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7090 k-m2, n. 140 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallitus yksimielisesti lisäsi uuden päätöskohdan:
d) velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen etsimisessä

Päätös:
Päätettiin
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
d) velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen etsimisessä
e) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 6 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnon johdosta asemakaavamuutosehdotuksessa on tarkennettu oleskelualueiden meluntorjuntaa koskevat määräykset koskemaan myös parvekkeita. Lisäksi on lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.
Selostusta on täydennetty Vantaan kaupunginmuseon lausunnon johdosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelun tulosalueella on todettu, että asemakaavamuutosehdotuksen parvekkeita koskevaan kaavamääräykseen on tarpeen muotoilla lisäys viherhuoneista. Kaavamääräystä muokataan näiltä osin virkamiesvalmisteluna ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys 13.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002412 HEPORINNE

HAKUNILA

Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, Lundén Architecture Company, 21.10.2019

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002412. Kaavoitus on tullut vireille 20.5.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94030 ja katualuetta kaupunginosassa 94, Hakunila. (Kortteli 94030, osa korttelista 94031 ja katualuetta kaupunginosassa 94, Hakunila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 94030 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilantien varren täydennysrakentaminen muuttamalla liiketilojen korttelialueita sekä katualueita asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava tuottaa 7220 k-m², josta vähintään 130 k-m² on liiketilaa. AK-korttelialueen tehokkuudeksi muodostuu 1.62.
Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 140 asuntoa, noin 200 asukkaalle. Asunnoista yksiöitä on arviolta 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

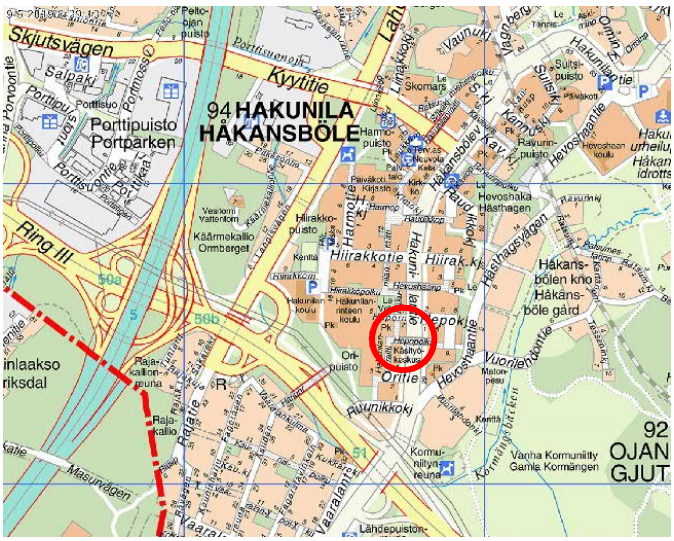
Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija:

Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

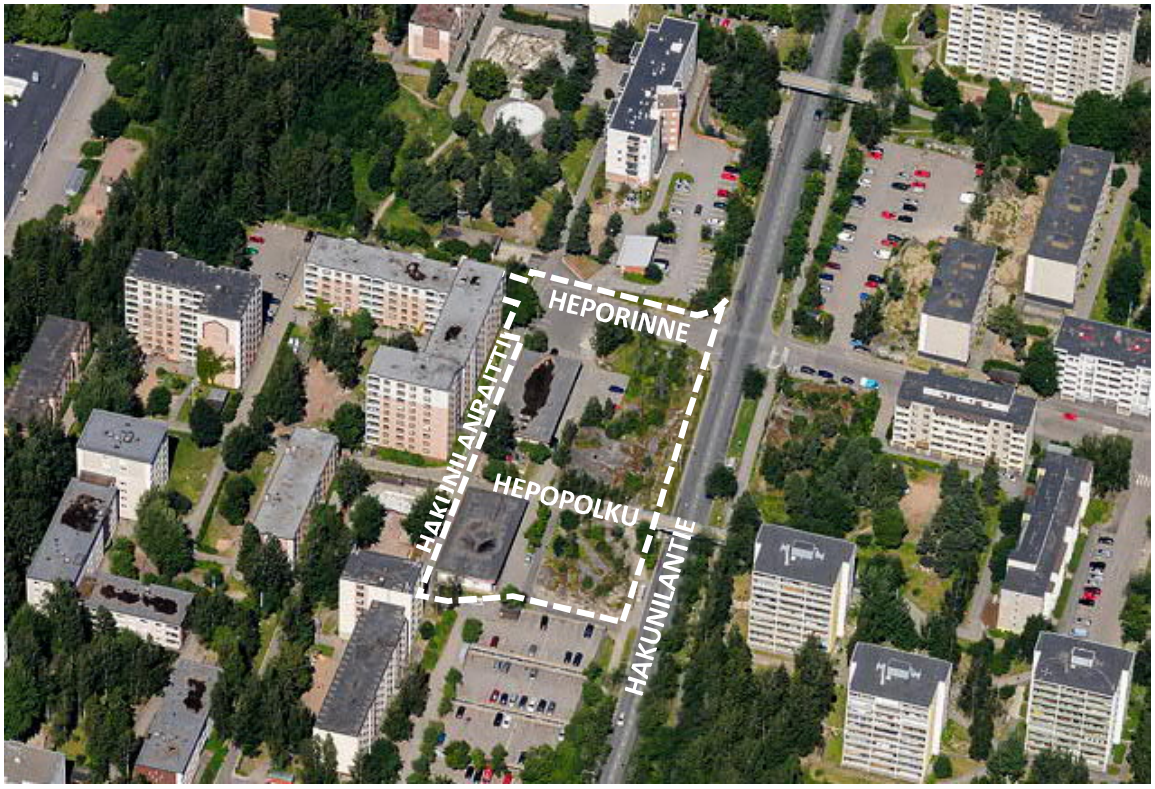
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 750 7339

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Hakunilantien varressa. Se on osa kehittyvää suunnitellun ratikkareitin varren Hakunilaa. Hakunilan ydinkeskustaan on matkaa noin 600 metriä.

Suunnittelualue rajaa idässä Hakunilantie, pohjoisessa Heporinne ja lännessä Hakunilanraitti. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Hepopolun kevyen liikenteen reitti, joka ylittää Hakunilantien siltana.



Alueen ilmakuva ja kaavamuutosalueen rajaus valkoisella katkoviivalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie haki asemakaavan muutosta 20.12.2018 päivätyllä hakemuksellaan. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2019 työohjelmassa numero 002412.
- Kaavoitus tuli vireille 20.5.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 17.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.7.2019 ja kaupunginhallitus 23.9.2019.2019 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27§) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 24.9.2019-23.10.2019 (kaupunginhallitus 23.9.2019). Lausunnot pyydettiin 25.10.2019 mennessä. Lausuntoja saatiin 6 kappaletta.
- Lausuntojen perusteella tarkennettiin oleskelualueiden meluntorjuntaa koskevat määräykset koskemaan myös parvekkeita ja lisättiin määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Selostusta täydennettiin Vantaan kaupungin museon lausunnon mukaisesti.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5

2. Lähtökohdat 6

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6

2.2 Suunnittelutilanne 14

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 20

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 20

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 20

3.3. Asemakaavan tavoitteet 22

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 23

4. Asemakaavan kuvaus 25

4.1 Kaavan rakenne 25

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26

4.3 Aluevaraukset 27

4.4 Kaavan vaikutukset 28

4.5 Nimistö 35

5. Asemakaavan toteutus 35

6. Kaavatyöhön osallistuneet 36

7. Asemakaavan seurantalomake 37

8. Asemakaavakartta ja –määräykset 39

9. Muu suunnitelma-aineisto 47

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Lundén Architecture Company, 2.9.2019
- Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Wsp Finland Oy, 2.9.2019

- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 14.8.2019
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma, Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 3.9.2019
- Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise, 13.8.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Olli Helasvuo & Niina Vainio, 2008, *”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1986.*
- Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2015 *Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1968 maankäytön mahdollisuuksista.*
- Hulevesien hallinnan selostus, Wsp Finland Oy, 2.9.2019
- Pihasuunnitelman ja vihertehokkuuden selostus, Wsp Finland Oy, 2.9.2019

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 94030. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 7220 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 130 k-m². Asuinkerrostalot sijoittuvat Hakunilantien varteen. Rakennusten korkeimmat sallitut kerrosluvut pohjoisesta alkaen ovat 8, 8 ja 7. Kerrosten alapuolella, Hakunilantien tasossa, saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Liiketilat sijoittuvat ensisijaisesti rakennusten kivijalkaan, Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen. Asukaspysäköinti sijoittuu pääosin korttelin sisään maantasoon. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa Oritien pysäköintilaitokseen. Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamuutosalueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkeva kevyen liikenteen reitti poistetaan ja siirretään Hakunilantien tasoon kaavamuutosalueen eteläreunaan. Alueelle luonteenomaisia avokallioalueita pyritään säilyttämään ja hyödyntämään osana suunniteltavaa pihaa. Ratikan suunnitelmat huomioidaan muutoksessa.

Nykyisessä asemakaavassa alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisessä asemakaavassa yhteensä 1000 k-m². Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 94031 tontilla 4 on kaavamuutosaluetta koskeva rasiteoikeus, joka poistetaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, Lundén Architecture Company, 2.9.2019

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilaa ollaan uudistamassa sen keskustaa kehittämällä ja lisäämällä monipuolista asumista alueella. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä alueella pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella. Palveluita suunnataan uusien asuinkerrostalojen kivijalkoihin. Samalla elävöitetään kehittyvää Hakunilantien katutilaa. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Hakunilantielle on suunniteltu kulkevaksi myös Vantaan ensimmäinen raitiotie. Raitiotie kulkisi Mellunmäestä Länsimäen, Vaaralan ja Hakunilan kautta Tikkurilaan ja lentoasemalle.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

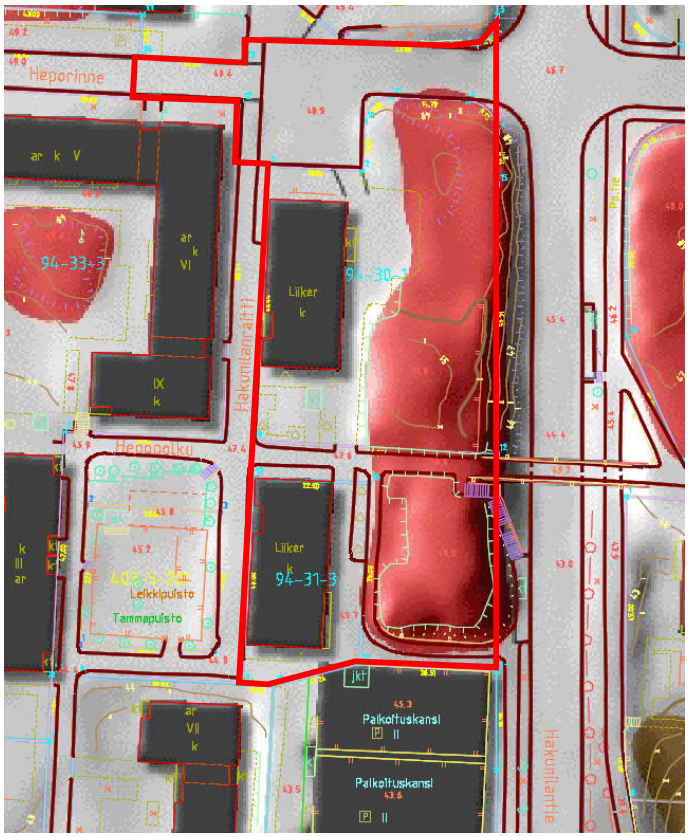
Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä, Hakunilantien varressa. Kaavamuutosalueen itäpuoli muodostuu avokallioista, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Liikerakennusten yhteydessä on puustoisia alueita sekä istutettua kasvillisuutta. Tontin itäreunassa on avokalliota, joka nousee selvästi muuta tonttia ja sen itäpuolella kulkevaa Hakunilantietä korkeammalle. Kallioalueilla puusto on vähäistä ja kasvillisuus karua. Puusto on osa alas Hakunilantielle näkyvää kallioselänteen laen silhuettia.

Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu, päällystetty asfaltilla tai on avokalliota. Avokallion ja rakennusten yhteydessä on pieniä viheralueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maanpinta vaihtelee kaava-alueella noin tasovälillä +42,50 … +51,90. Kaava-alueella on jyrkät louhitut rinteet Hakunilantien suuntaan sekä kaava-alueen eteläreunan suuntaan.



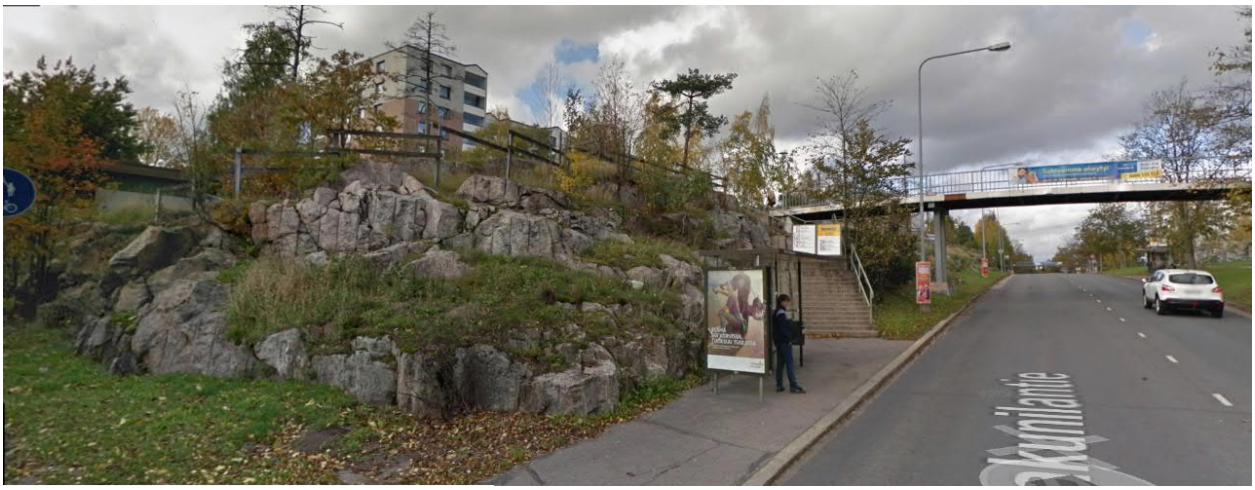
Alue on pintamaalajikartan (kuva yllä) mukaan pääasiassa rakennettua ja täytemaa-aluetta sekä kallioaluetta. Hakunilanraitin kairauksien mukaan pintakerrostuman alapuolella on ollut moreenikerrostuma. Maanäytteitä ei pohjakerrostumasta ole otettu. Täytemaakerrostuman paksuudesta, laadusta ja puhtaudesta ei ole tarkempaa tietoa. Kaava-alueella ei sijaitse kaupungin kairauspisteitä eikä kaupungin pohjavesiputkia.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kitkamaa-alueilla (täytemaa, kallio) rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa täyttökerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan murskepatjan välityksellä. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan varaan tai tasauskerroksen välityksellä louhitun kallion varaan.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin. Kallion rikkonaisuus ja tontin aiemman louhintahistorian vaikutus kallion laatuun ja kuntoon tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Alueelle tulee laatia maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi.

Kuva yllä: Ilmakuva kaavamuutosalueelle kaakon suunnasta



Kuva yllä: Kaavamuutosalueen eteläosan kalliosta maastoa

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
Hakunilan keskusta-alueella (2017 laaditun kaavarungon alueella, selostuksen kohta 2.2.1) 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-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon 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 kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut.

Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskikoko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa sijaitsee yli 60 % alueen asuntokannasta. Omakotitaloissa sijaitsee lähes 20 % suuralueen asunnoista ja rivitaloissa hieman yli 10 %. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähimmät koulut ovat Lehtikuusen koulu - Havu (luokat 1 - 4) osoitteessa Hiirakkotie 18, noin 200 metrin päässä kaavamuutosalueelta ja Lehtikuusen koulu - Kaarna (luokat 5 - 9) osoitteessa Hiirakkotie 9, noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueelta. Lähin päiväkoti, Heporinteen päiväkoti sijaitsee Tammapuiston laidalla noin 50 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Hepopuiston päiväkotiin on matkaa noin 100 metriä ja Aisakellon päiväkotiin noin 200 metriä. Hakunilan kirjastoon on matkaa noin 400 metriä. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Hakunilan ostoskeskuksessa (600 m) ja Lähdepuistossa (750 m).

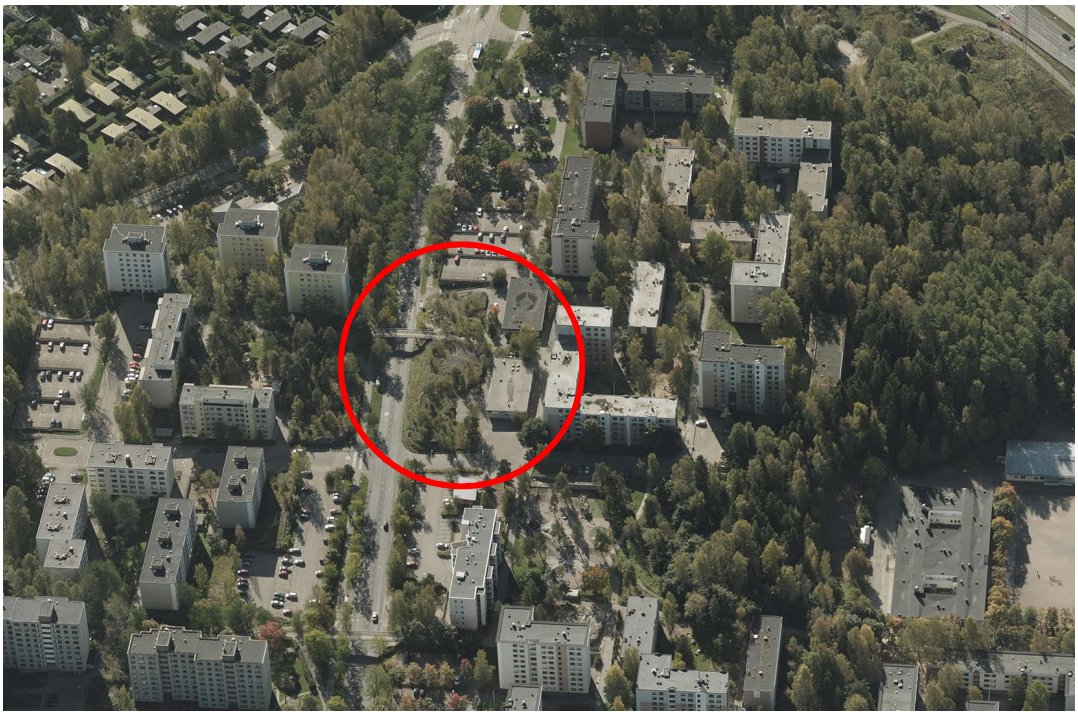
Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikalla. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on neljä liiketilaa, joihin kuuluu etninen ruokakauppa, baari, pizzeria ja käsityökeskus ja jotka tarjoavat yhteensä noin kuusi työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Hakunila on pääosin 1970-luvulla rakentunut asuinalue, jossa korkealla kallioylängöllä sijaitsee kerrostaloalue palveluineen ja alempana Sotungin laakson reunassa matalampi rivitaloalue.

Suunnittelualue on noin 600 metrin etäisyydellä Hakunilan ydinkeskustasta. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen.

Kaupunkikuva



Kuva: viistoilmakuva kaavamuutosalueelle kuvattuna pohjoisesta.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yksikerroksista, vuonna 1977 valmistunutta ajalleen tyypillistä tasakattoista myymälärakennusta ja pysäköintialue. Kaavamuutosalueen itäpuolella on 1973 valmistuneita 7-8 kerroksisia betonielementtikerrostaloja, eteläpuolella kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Hakunilantieltä katsoen kaavamuutosalueella sijaitsevat liikerakennukset jäävät rakennusten ja katutilan välisen muuta tonttia korkeammalle nousevan avokallioalueen taakse näkymättömiin.

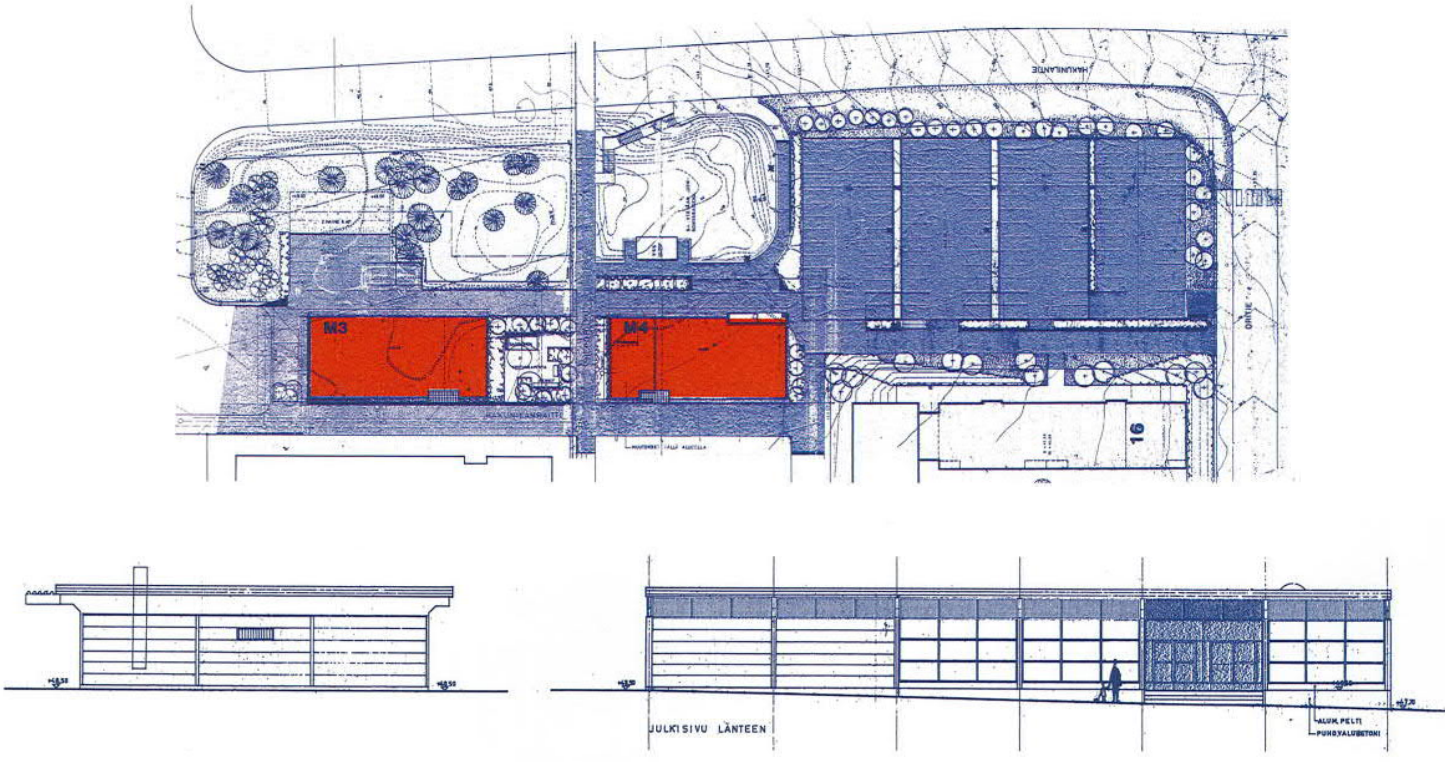
Yllä: Hakunilanraitti sekä suunnittelualueella sijaitsevat liikerakennukset. Vasemman puoleisessa kuvassa Tammapuisto vasemmalla, oikean puoleisessa kuvassa Tammapuisto oikealla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan keskusta-alue edustaa 1970-luvun tyypillistä lähiökerrostalorakentamista. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja, jotka on sijoitettu maastomuotoja noudattaen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella, näin myös kaavamuutosalueella. Vaihtelevien maastomuotojen, viherrakenteen, kerrostalojen ja palvelurakennusten avoin yhdistelmä on Hakunilalle omaleimaista. Rakenne voi sallia muutoksia kokonaisuuden siitä kärsimättä.

Kävelyraitin varrella sijaitsee vuonna 1977 valmistuneet kaksi pienimittakaavaista liikerakennusta osoitteissa Heporinne 2A ja Oritie 1A. Liikerakennukset edustavat 1970-luvun alun umpinaista arkkitehtuuria ja ovat osa Hakunilan tiivistä lähiörakennetta. Yksikerroksiset ja lähes identtiset rakennukset sijaitsevat peräkkäin kevyelle liikenteelle varatun Hakunilanraitin varressa. Muuten hyvin umpinaisten rakennusten pienet näyteikkunasyvennykset avautuvat Hakunilanraitin ja asuinrakennusten suuntaan ja pysäköinti on erillisenä muurimaisten julkisivujen takana, Hakunilantien puolella. Rakennukset edustavat aikakautensa monikäyttöistä arkkitehtuuristandardia. Rakenteissa teräspilarit kantavat liimapuupalkkeja, joiden näkyvät päät on kavennettu. Palkinpäät muodostavat kapean räystäslipan rakennusten sivuille. Julkisivut ovat vaakasuuntaista siporex-lankkua. Liikerakennukset on suunnitellut arkkitehti Kai Ingberg / Keskus-SATO Oy:n arkkitehtiosasto. (Helasvuo & Vainio, 2008, s.152-153).

Kaavamuutosalueen liikerakennukset on inventoitu vuonna 2008 ilmestyneessä julkaisussa *”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1986* (Olli Helasvuo & Niina Vainio). Inventoinnissa rakennuksilla katsottiin olevan lähinnä paikallista, hakunilalaista arvoa. Vuonna 2015 Vantaan ostoskeskusten arvotustyössä (Vantaan kaupunkisuunnittelu, 2015, *Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1968 maankäytön mahdollisuuksista*) rakennusten säilyttämistä ei katsottu välttämättömäksi. Niiden arvo todettiin vaatimattomaksi (luokka V).



Kuvat yllä: Heporinne 2A ja Oritie 1A asemapiirustus vuodelta 1976. Yksikerroksiset rakennukset sijoittuvat peräkkäin Hakunilantien suuntaisesti, Hakunilanraitin varressa. Hakunilantie kuvassa ylhäällä. Alemmassa kuvassa julkisivut pohjoiseen ja länteen vuodelta 1976. (Kuvat Helasvuo & Vainio, 2008, s.152).

Virkistys
Hakunila on tunnettu hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa Hakunilan virkistysalueille merkittävää lisäarvoa. Suunnittelualueelta on reilun puolen kilometrin matka Vanhan Kormuniityn ja Håkansbölen kartanon puiston virkistysalueille. Virkistysalueilta on yhteys edelleen laajoille ulkoilualueille, esimerkiksi Hakunilan urheilupuistoon. Vanhan Kormuniityn alueella on palstaviljelyä.
Kaavamuutosalueen tuntumassa, länteen rajautuen sijaitsee pieni Tammapuisto. Kaavamuutosalueen rajasta vain muutamia metrejä luoteeseen sijaitsee hieman suurempi Hepopuisto. Sekä Tammapuistossa että Hepopuistossa on leikkipaikka.

Kuva yllä: Tammapuisto Hakunilanraitin suunnasta kuvattuna

Liikenne
Hakunilantie on koko kaupunginosan pääkatu. Hakunilan keskus, joka sijaitsee noin 600 metriä suunnittelualueelta pohjoiseen, toimii liikenteen solmukohtana ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Julkinen liikenne kulkee Hakunulantietä pitkin. Hepopolun pysäkiltä kulkee nykyisin 14 bussilinjaa, joilla pääsee mm. Tikkurilaan, Mellunmäkeen sekä Rautatientorille.

Hakunilan keskustalle on tyypillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Yksi silloista, osa Hepopolkua oleva jalankulkusilta, ylittää Hakunilantien kaavamuutosalueen keskellä, itä-länsi suunnassa. 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.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueen pohjois-, etelä- ja länsipuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Hakunilanraitin d400 runkojohdosta sekä Hepokujan d200 ja Hakunilanraitin d100 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti
Alueen länsipuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Hakunilanraitin d300 jätevesiviemärillä Hakunilan alittavaan ja kalliotunnelissa sijaitsevaan d800 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kootaan Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Vaaralan pumppaamoon johtavat putkilinjat on merkitty tuleviin HSY:n saneeraushankkeisiin.

Jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti
Hulevedet johdetaan Hakunilanraitin d315 hulevesiviemärin ja Kehä III:n suuntaisen d800 hulevesiviemärin kautta kaavamuutosalueen eteläpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puron hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputki kulkee kaavamuutos-alueen läpi itä-länsi -suunnassa olemassa olevan kevyen liikenteen reitin alla ja jää osittain tulevan rakennuksen alle. Rakentaminen edellyttää kaukolämpöputkien siirtotyötä.

Sähköverkko

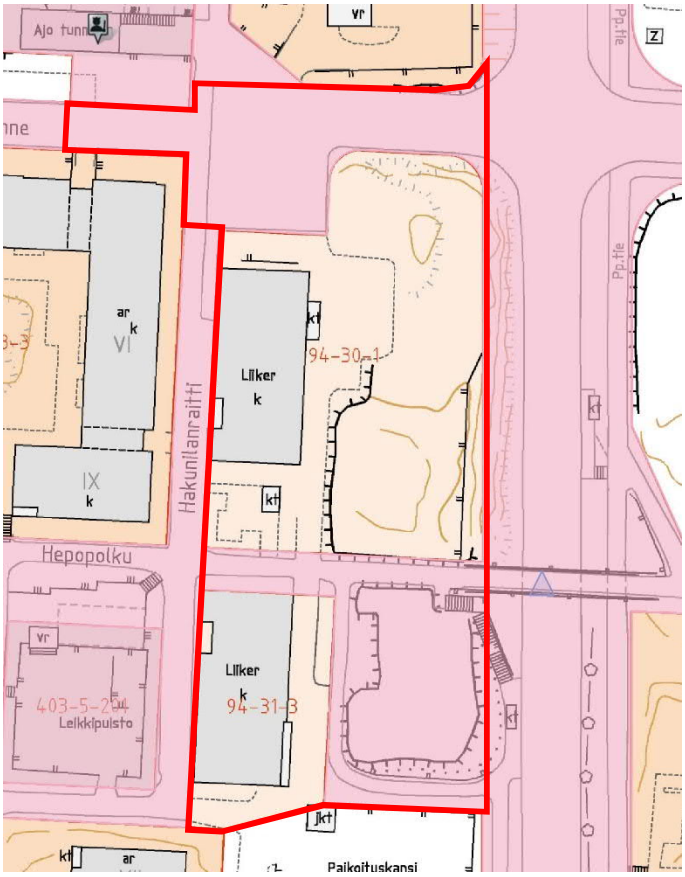
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli ja 0,4kV pienjännitemaa-kaapeli sijaitsevat Heporinteen pohjoislaidalla ja Hakunilanraitin alla.

Ympäristöhäiriöt
Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaraus on syytä huomioida.

2.1.4 Maanomistus

Korttelin 94030 ja korttelin 94031 tontin 3 omistaa kaavamuutoksen hakija. Kaavamuutosalueen katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
katualueet	Vantaan kaupunki	0,2
92-94-31-3	kaavamuutoksen hakija	0,1
92-94-30-1	kaavamuutoksen hakija	0,3
Yhteensä		**0,6**



Kaupungin maanomistus kuvassa vaalealla punaisella

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

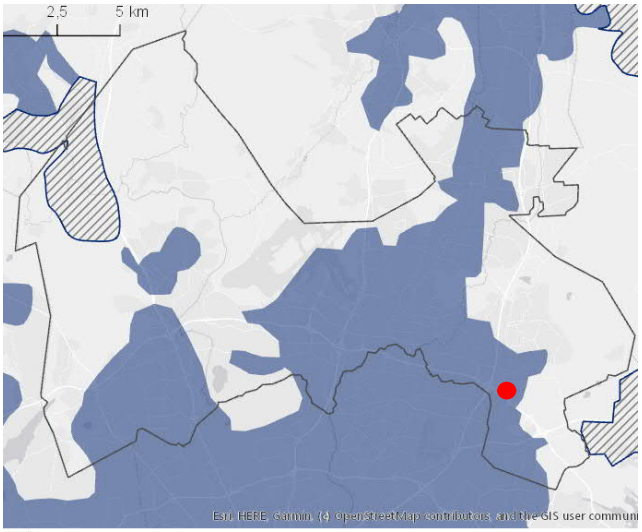
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

MAL 2019 -suunnitelma



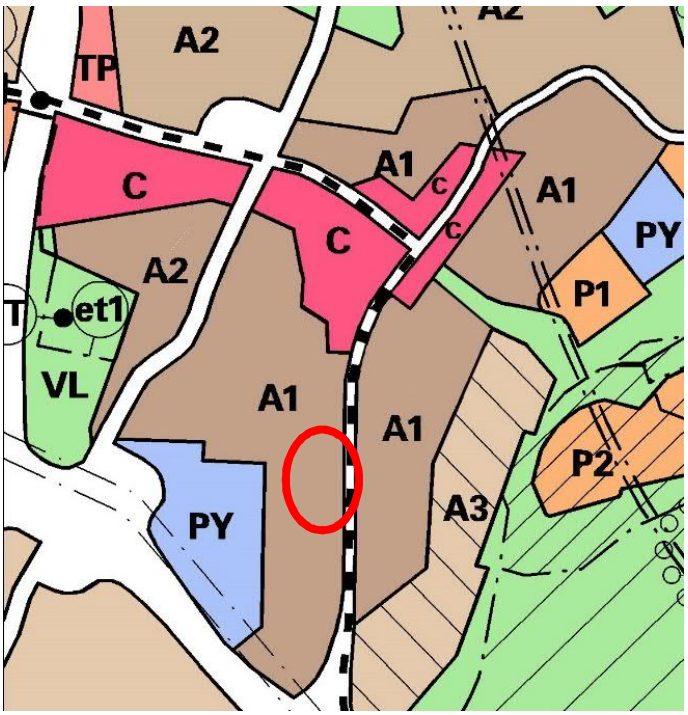
MAL ensisijainen vyöhyke

MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

kaavamuutosalueen sijainti

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

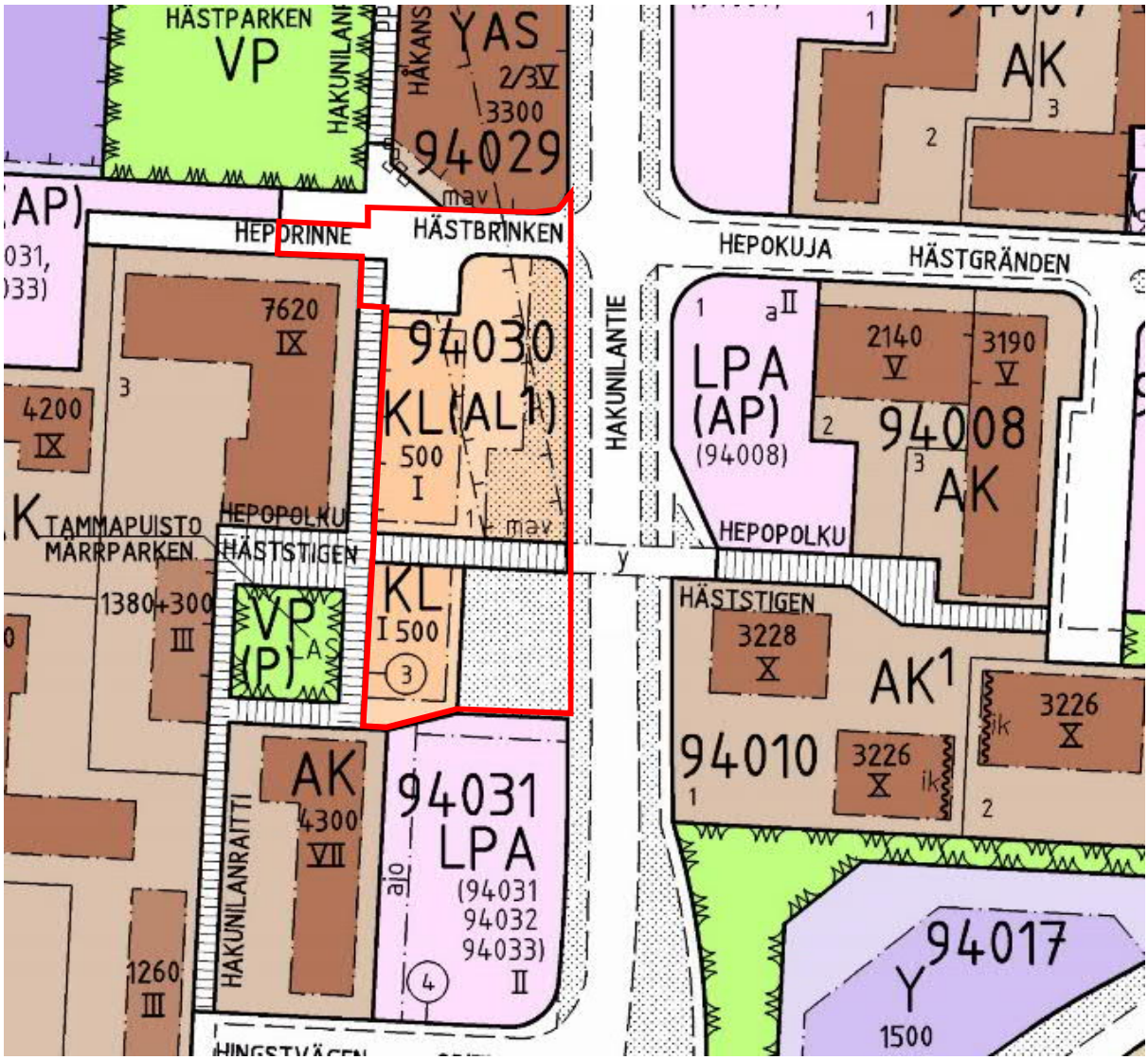
Yleiskaava (kv 2007)



Alueelle on merkitty tehokasta asuntoaluetta (A1). Aluetta sivuaa katkoviivalla merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, Hakunilantien raitiotielinjaus. Kaavamuutosalue vasemmalla olevassa kuvassa punaisella ympyrällä.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

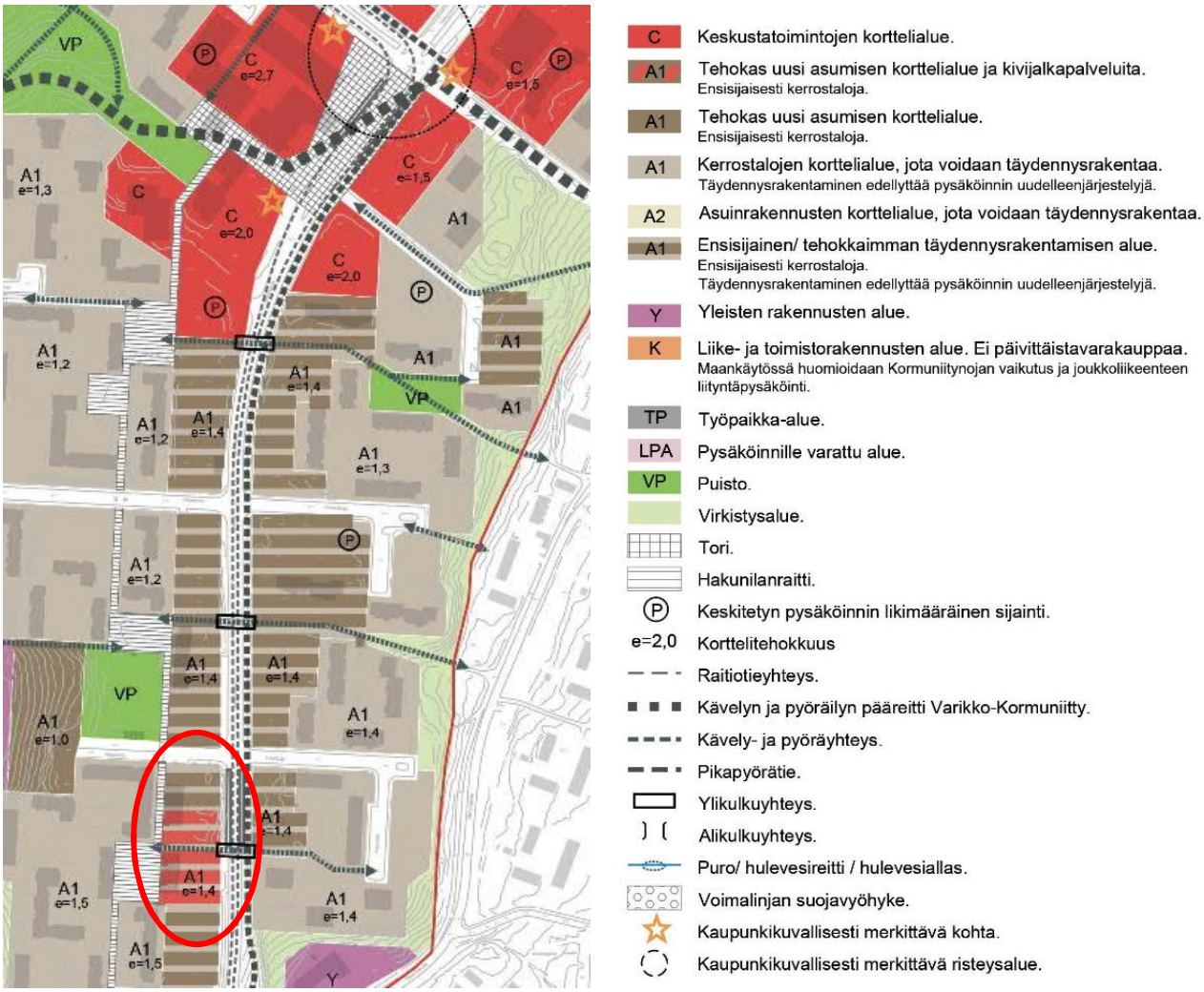


Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 940200 Hakunila 2 (27.12.1971), asemakaavan muutos 001785 (10.12.2003) sekä asemakaava 000088 Hakunila 2 ja 1 (21.11.1977). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)) sekä katualuitta. Merkinnällä ’mav’ osoitetaan kaavassa rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten ja pisterasterilla istutettava alueen osa. Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on yhteensä 1000 k-m². Asemakaavamuutosalueen rajaus on yllä olevassa kuvassa punaisella viivalla.

Hakunilan keskustan kaavarunko (2017)

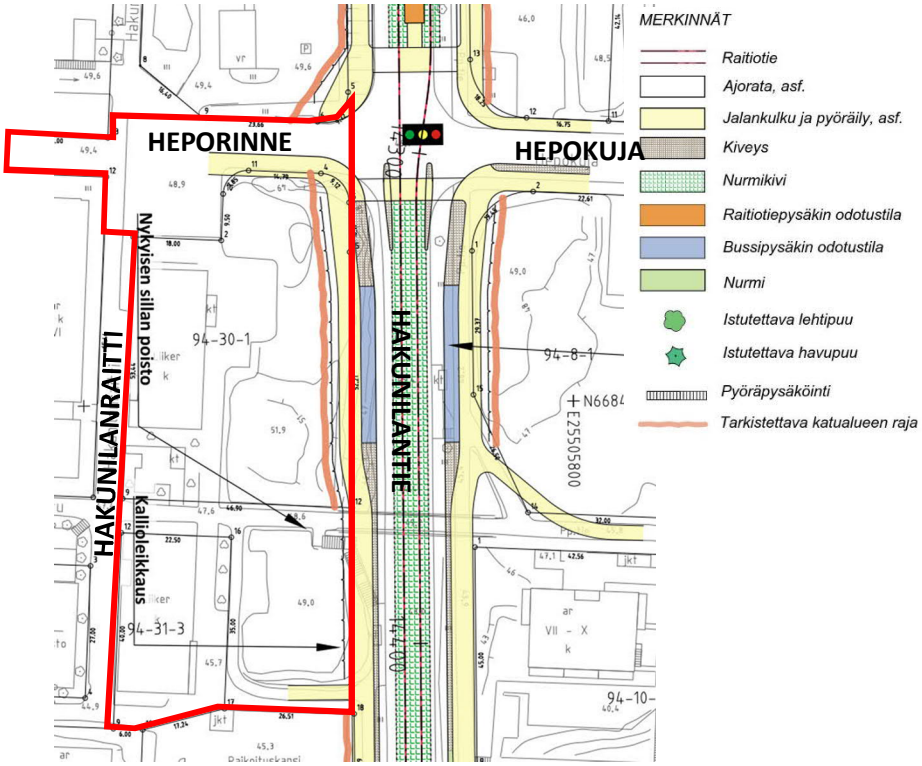
Yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi laaditussa Hakunilan kaavarungossa suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä sekä tehokkaan uuden asumisen korttelialuetta ja kivijalkapalveluita. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaava-alueen sijainti on kuvassa merkitty punaisella ympyrällä.



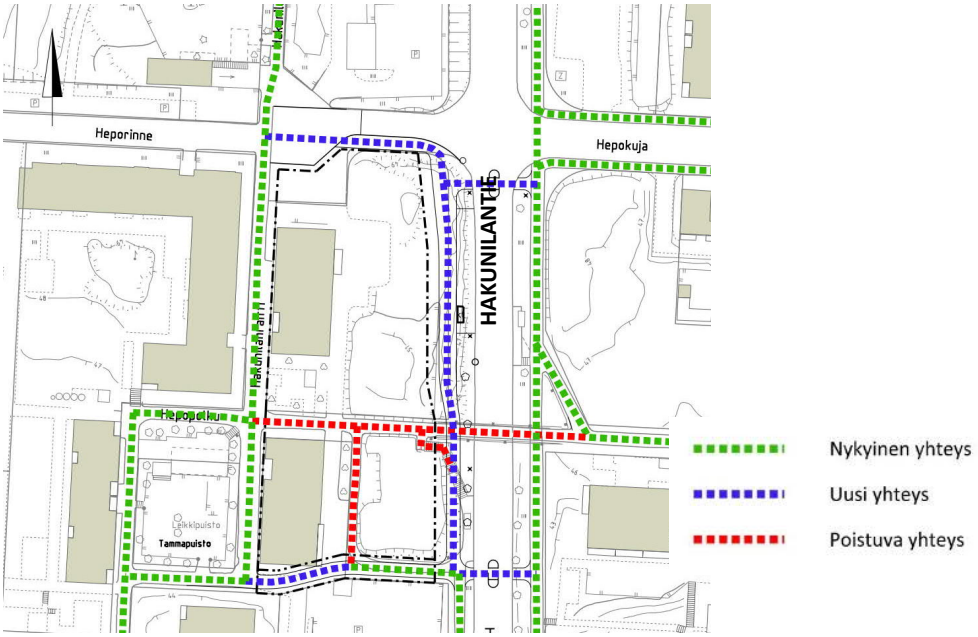
Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus laatii parhaillaan Vantaan ratikan yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalueen kohdalle Hakunilantielle sijoittuu uudet bussipysäkit ja heti Heporinteen liittymän pohjoispuolelle ratikkapysäkit. Hakunilantien molemmin puolin on jalankulku- ja pyöräteit. Katualuetta levennetään nykyisestä. Nykyinen kevyen liikenteen silta kaavamuutosalueen kohdalla poistetaan ja kevyen liikenteen yhteydet hoidetaan Hakunilantien tasossa. Katuliittymä varustetaan liikennevalo-ohjauksella. Katualueen lisätarpeet on esitetty alla olevassa kuvassa vaalealla punaisella.

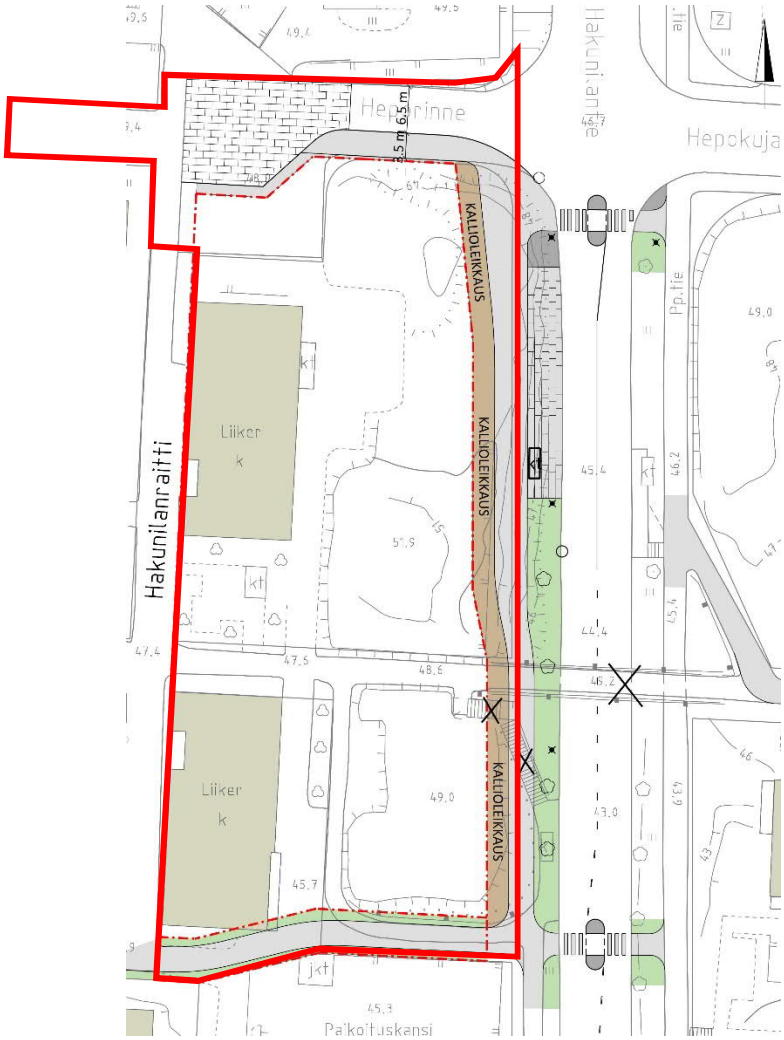


Kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnos (2019)

Kaavamuutoksen yhteydessä kevyt liikenne ohjataan suunnitelmassa katutasoon. Kuva alla.



Kuntatekniikan yleissuunnitelmaluonnos Hakunilantie – Heporinne (19.9.2018)
Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen laatima Heporinteen ja Hakunilantien ensimmäisen toteutusvaiheen yleissuunnitelma kaavamuutosalueen kohdalla perustuu ratikan yleissuunnitelmassa määritettyyn katutilan tarpeeseen. Ensimmäisessä vaiheessa kaavamuutosalueen kohdalle rakennetaan bussipysäkki ja kevyen liikenteen väylät Hakunilantien länsireunaan ja Heporinteen eteläreunaan. Hepopolun nykyinen silta ja portaat Hakunilantieltä kaavamuutosalueelle poistuvat. Kulkuyhteys korvataan asemakaavan eteläreunaan rakennettavalla kevyen liikenteen kulkureitillä Hakunilantieltä Hakunilan raitille. Hakunilantien ylitys tapahtuu tasossa keskisaarekkeellisia suojateitä pitkin. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, koulun kohdalla, sijaitseva Hevoshaanpolun siltayhteys säilyy vaihtoehtoisena kadunylityspaikkana. Kuva alla.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2019 työohjelmassa numero 002412 ja kaavoitus tuli vireille 20.5.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjalliset mielipiteet, kursiivilla asian huomiointi kaavatyössä:
Vantaan energia ja Vantaan energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.

As Oy Hepopolun ja As Oy Heposaton hallitus: Jalankulun ylikulkusillan poistoa vastustetaan. Vaihtoehto, jossa korkea talo pohjoispuolella parempi. Muutos ei saa poissulkea lisärakentamista As Oy Hepopolun ja As Oy Heposaton omistamilla tonteilla. *Suunnitellun Vantaan ratikan myötä kevyt liikenne ohjataan Hakunilantiellä maantasoon. Liikenteen suunnitelmia ja perusteluja on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 2.2.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esillä olleiden vaihtoehtojen kuvaukset ja valinnan perustelut on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.4.*

Fingrid Oyj: Ei lausuttavaa.

Yksityishenkilö: Vastustaa sillan poistoa, koululaisten koulumatkat vaarantuvat ja bussien ajaminen vaikeutuu. *Liikenteen suunnitelmia ja perusteluja on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 2.2.1.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Uudet kerrostalot mahdollista liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, uuden verkoston ja rakentamiseen ja johtosiirtoihin ei tarvetta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Ei lausuttavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 16.9.2019 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 24.9.2019-23.10.2019 (kaupunginhallitus 23.9.2019). Lausunnot pyydettiin 25.10.2019 mennessä. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 10 kappaletta ja saatiin 6 kappaletta.

Saadut lausunnot
Elisa Oyj ei huomauttamista

Uudenmaan ELY-keskus: Piha-alueiden melumääräystä koskien vaiheittain toteuttamista on sovellettava myös parvekkeita koskevassa melumääräyksessä. Parvekkeiden melumääräykseen on syytä lisätä, että parvekkeilla ei saa ylittyä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot ja että parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille tai julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Kaavaratkaisussa esitetyllä rakennusten massoittelulla on vaikeaa päästä siedettävään melutilanteeseen asuntojen osalta. Melu olisi paremmin torjuttavissa toisenlaisella massoittelulla. Meluselvitys lisättävä aineistoon.

Vastine: Melumääräykset on tarkennettu lausunnon mukaiseksi. Julkisivun massoittelussa on haluttu säilyttää avoimia näkymiä olemassa olevista rakennuksista ja välttää Hakunilantien varren muurimaista ratkaisua. Meluselvitystä julkisivun eri koroissa tarkennetaan jatkotyössä. Ohjearvot on mahdollista saavuttaa asunnoissa ja oleskelualueilla. Meluselvitys on lisätty kaavan aineistoon.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Maankäytön tiivistäminen ja pikaratikan huomioiminen hyvä asia. Bussipysäkkien osalta yhteys HSL:ään. Rakentamisen järjestelyjen vaikutus joukkoliikenteeseen.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti huomioitava.

Vantaan kaupunginmuseo: Ei huomautettavaa inventoitujen liikerakennusten purkamisesta. Selostuksessa ei ole tuotu esiin purettavien liikerakennusten inventointitietoja ja ominaispiirteitä. Yleistys 1970-luvun kerrostalojen kulttuuriarvojen puuttumisesta tulisi poistaa. Kaavan vaikutuksista kaupunkikuvaan tulisi lisätä tieto liikerakennusten purkamisesta.

Vastine: Selostusta on tarkennettu ja täydennetty.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan:
Oleskelualueiden meluntorjuntaa koskeva määräys tarkennettu koskemaan myös parvekkeita: *”Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.”* ja *”Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden ja parvekkeiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjes-*

tyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa."

Lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB: *"Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna."*

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset asemakaavamuutosselostukseen:
Selostusta on tarkennettu ja täydennetty liikerakennusten inventointitiedoilla ja ominaispiirteillä sekä lisätty maininta purkamisesta kaavan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Meluselvitys on lisätty kaavan aineistoon.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elin- ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

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

- 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.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Vantaalle luodaan kerroksellinen, tiivis ja läheinen kaupunkikuva.
- Hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön kannustetaan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijan, Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätien tavoitteena on Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti täydentää keskusta-alueiden rakentamisesta ja luoda sinne ympäristöön sopivaa, laadukasta asuinrakentamista, joka muodostaa maamerkin Heporinteen ja Hakunilantien risteykseen sekä säilyttää olemassa olevien rakennusten näkymät itään.

Kaupungin tavoitteena on lisätä kaupunkikeskustojen elinvoimaa ja tiivistää kaupunkirakennetta suunnitellun Vantaan ratikan ympäristössä. Kaavamuutosaluetta kehitetään monipuolisen asumisen ja palveluiden, esimerkiksi pienten kivijalkaliiketilojen käyttöön. Kaupungin tavoitteena on luoda kansainvälisesti kilpailukykyisiä kaupunkiympäristöjä ja asuntoja. Lisäksi tavoitteina on miellyttävä ja turvallinen kaupunki ja katutila. Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

Vaihtoehto A, kuva yllä.

Vaihtoehdossa A kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme kerrostaloa, joiden korkeudet pohjoisesta alkaen ovat 12, 7 ja 5 kerrosta. Kerrosalaa on noin 7000 k-m². Tarkemmassa jatkotarkastelussa osoittautui, että ratkaisussa ei ole taloudellisesti mahdollista saada Heporinteen ja Hakunilantien kulmauksen liiketiloja maantasoon.

Vaihtoehto B, kuva yllä.

Vaihtoehdossa B kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme kerrostaloa, joiden korkeudet pohjoisesta alkaen ovat pihatasolta laskettuna 8, 8 ja 7 kerrosta. Kerrosalaa on noin 7000 k-m². Ratkaisussa on hakijan tekemien kustannustarkastelujen mukaan mahdollista saada Heporinteen ja Hakunilantien kulmauksen liiketilat maantasoon, jolloin pohjoisin rakennus on Hakunilantieltä katsottuna 9-kerroksinen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

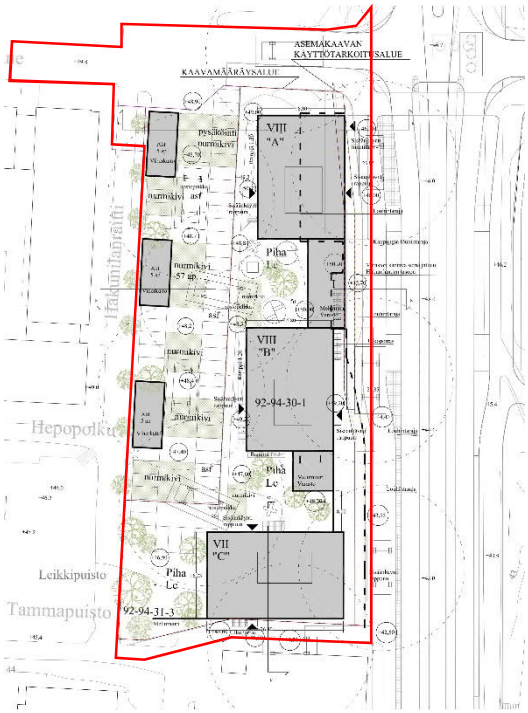
Vaihtoehto B valittiin jatkotyön pohjaksi. Hakunilantien varren liiketilat arvioitiin tärkeiksi saada maantasoon, joka sulki pois vaihtoehto A:n. Eteläisin rakennus päätettiin jatkosuunnittelussa siirtää lähemmäs Hakunilantietä. Siirto helpottaa melunhallintaa ja pihojen sijoittelua tontilla sekä yhtenäistää Hakunilantien katukuvaa.

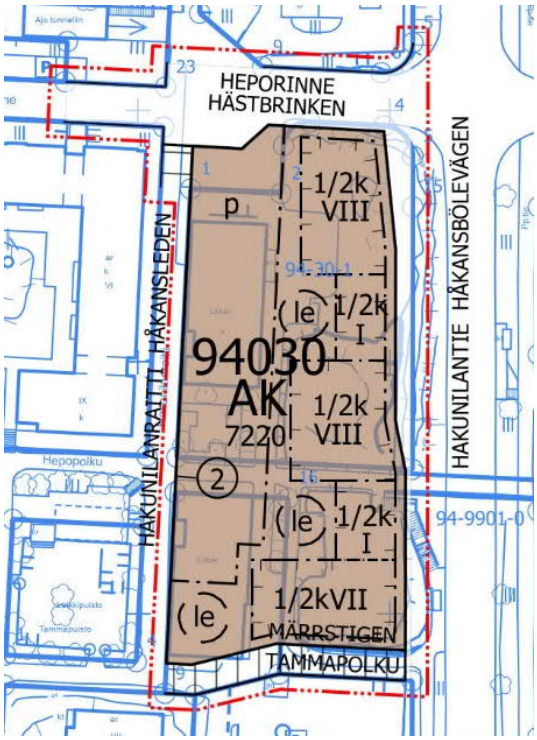
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa tontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueeksi (AK). Hakunilantien ja Heporinteen kulmaan on rakennettava liiketilaa vähintään 130 k-m^2.

Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja. Asemakaavassa korostetaan Hakunilantien kaupunkimaista katukuvaa määräämällä mm pintojen käsittelystä ja laadusta.





Ylhäällä vasemmalla viitesuunnitelmaluonnos 2.9.2019 Lundén Architecture Company, oikealla ote 16.9.2019 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen koko on 5929 m². Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on kooltaan 4453 m².

Rakennusoikeus AK-korttelialueella on 7 220 k- m², josta asumiselle 7090 k- m² ja liiketilalle vähintään 130 k- m². AK-alueen tehokkuusluvuksi muodostuu e=1,62.

Kaavamuutos tuo alueelle noin 140 asuntoa ja 200 asukasta. Asuntojen keskikoko on noin 50 k-m². Viitesuunnitelmassa (14.8.2019) asunnoista yksiöitä on 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen rakeisuutta. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Kortteli on suuri, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu.

Huleveden pintavalunta- ja tulvareitit on esitetty suunnitelmapiirustuksessa, joka on esitetty selostuksen kohdassa 9 muu suunnitelma-aineisto. Hulevesien mitoitusperusteet ja viitesuunnitelman pihan suunnitteluratkaisut on esitetty Wsp Finlandin 2.9.2019 laatimassa hulevesien hallinnan selostuksessa sekä Wsp Finlandin 2.9.2019 laatimassa pihasuunnitelman ja vihertehokkuuden selostuksessa.

Pihasuunnitelma, Wsp Finland, 2.9.2019

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Katualueille on varattu alueet kuntatekniikan keskuksen suunnitelmien mukaan.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet (4453 m²)

Asemakaavaratkaisussa on viitesuunnitelman mukaan AK-korttelialue esitetty yhtenäisenä alueena ja yhtenä tonttina. Ratkaisu koostuu kolmesta Hakunilantien varteen sijoittuvasta asuinkerrostalosta, jotka ovat pohjoisesta lukien 8, 8 ja 7- kerroksisia. Kerrosten alapuolella, Hakunilantien tasossa, saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Asuinrakennusten väleissä on piharakennukset, jotka toimivat myös pihan melusuojauksena.

Kaavalla tavoitellaan Hakunilantien varteen kaupunkimaista katukuvaa. Kaavamääräysten mukaan Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puoleisten julkisivun yhteenlasketusta pituudesta 35 % on rakennettava katutasoon. Viitesuunnitelmassa katutasoon rakennetaan pohjoisin asuinrakennusmassa, tämän eteläpuolinen piharakennus sekä osa Tammapolun viereisestä rakennusmassasta. Kellarikerrokseen Hakunilantien tasoon on mahdollistettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavamääräyksellä.

Rakennusoikeus AK-alueella on 7220 kerrosneliömetriä, josta vähintään 130 k- m² on oltava ensisijaisesti Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen sijoittuvaa liiketilaa.

Kolmen asuinrakennusmassan julkisivujen on kadun suuntaan erotuttava selkeästi toisistaan esimerkiksi värein tai aukotuksin. Rakennuksilla on oltava muusta julkisivusta erottuva maantasokerros.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu korttelin sisälle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Heporinteen puolelta. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Sekä autokatokset että piharakennukset on katettava niitty-ketoviherkatolla.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuutosalueen katualueiden rajaus on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Katualueiden rajaukset sekä uuden kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitsevan Tammapolun sijainti perustuvat Vantaan ratikan tuleviin tarpeisiin sekä kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnokseen (2019), joka on esitetty selostuksen sivulla kohdassa 2.2.1.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (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 kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, ettei hulevesien viivytys ja imeyttäminen 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 Hakunilantien varren rakennettua ympäristöä. Kaavamuutosalueella nykyisin sijaitsevat yksikerroksiset liikerakennukset tullaan kaavan toteutuessa purkamaan ja Hakunilantien varteen rakennetaan asuinkerrostaloja sekä niitä yhdistävät piharakennukset. Kaavamuutosehdotuksessa esitetyt Hakunilantien ja Heporinteen kulmauksen liiketilat ennakoivat Hakunilantien varren kehitystä ja suunniteltua ratikkalinjaa.

Yhdyskuntarakenne

Kortteli sijaitsee Hakunilantien varressa keskeisellä alueella. Uudisrakentaminen muodostaa Hakunilantien varteen kaupunkimaista tilaa ja sulkee samalla korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi.

Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat Hakunilantien varren maantasoisia pysäköintialueita, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilantien varren kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi kun olemassaolevat yksikerroksiset liikerakennukset puretaan ja Hakunilantien varteen rakennetaan asuinkerrostaloja. Ulkotilat muuttuvat kadun varren avoimista tiloista yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi. Tontit ohjataan vehreiksi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Asemakaavamuutosehdotuksessa Hakunilantien ja Heporinteen kulmaa korostetaan toiminnallisella maantasoisella liiketilalla. Kulmassa oleva liiketila liittyy Hakunilantielle suunniteltuun ratikkalinjaukseen sekä tuleviin Hakunilantien varren muiden liikkeiden tarjontaan. Liiketilat myös korostavat alueen kaupunkimaista luonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Heporinteellä ja välittö-

mässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Suunnitelmassa on otettu huomioon tulevan Vantaan ratikan suunnitelmat.

Kaavamuutosehdotuksen esittämät muutokset kevyen liikenteen järjestelyissä perustuvat Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen laatimaan kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnokseen (2019), joka on esitetty selostuksen sivulla kohdassa 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Suunnitelmassa on huomioitu suunnitellun ratikan linjaus ja katutilan tarve. Korttelialueelta on sujuva yhteys tuleville joukkoliikenteen pysäkeille.

Kaavassa on määrätty polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueella.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaava-alueen väestökasvuksi on arvioitu kaikkiaan noin 200 as. Asukasmäärän ennuste perustuu oletukseen keskimääräisestä asukastiheydestä, joka on 1 as / 35 k-m². Asukastiheyttä on käytetty yleisesti pääkaupunkiseudun HSY:n vesihuoltoverkoston toiminta-alueella.

Lisääntynyt asukasmäärä ja tehostunut maankäyttö kasvattavat hieman vedenkulutusta kaava-alueella (+1 l/s). Kuitenkin on huomioitava, että vesimäärän kasvu ei ole merkittävä, sillä alueen halki kulkee runsaan vedensaannin turvaava Hakunilan runkovesijohto.

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

Jätevesiviemäröinti
Alueella muodostuvat jätevesimäärät ovat riippuvaisia vedenkulutuksesta. Nykyisen viemäriverkoston kapasiteetti on riittävä johtamaan alueen jätevedet.

Hulevesiviemäröinti
Tontin itäreunaan rakennettavien uudisrakennuksien myötä kattopinnan määrä kasvaa noin 1,5-kertaiseksi nykytilaan verrattuna. Toisaalta asfaltoidun pinnan määrä vähenee, kun osa pysäköintialueen pintamateriaalina käytetystä asfaltista korvataan nurmikivellä. Nykytilaan verrattuna huleveden määrä kasvaa tontilla noin 6 %. Myös ilmastonmuutoksen vaikutukset voivat lisätä poikkeuksellisten sateiden hulevesivirtaamia alueella. Tonttien sisäisillä hulevesien hallintarakenteilla ehkäistään hulevesien syntymistä sekä vähennetään muutoksen vaikutuksia. Alustavassa hulevesisuunnitelmassa esitetyt viivyttävät hulevesirakenteet ovat sekä maanpäällisiä ja maanalaisia. Tontti varustetaan tulvareiteillä, jotta runsaat hulevesivirtaamat eivät aiheuta haittaa kiinteistöille tai kaupungin katualueilla. Huleveden laadun ei arvioida muuttuvan kaavahankkeen toteuttamisen yhteydessä.

Uuden kaavamuutosalueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinnasta on tehty hulevesiselvitys (Wsp 2.9.2019) sekä annettu kaavamääräyksiä.

4.4.2 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Hakunilan keskustan eteläosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 150 ja arviolta noin 200 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista vähintään 50% tulee olemaan omistusasumista.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kortteliin rakennetaan viihtyisiä oleskelualueita. Hakunilan ostoskeskus on noin 600 metrin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 140 uutta kerrostaloasuntoa, joista vähintään 50 % on omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Liiketilojen myötä alueella säilyy joitakin työpaikkoja. 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 päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhoille liikerakennusten korttelialueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

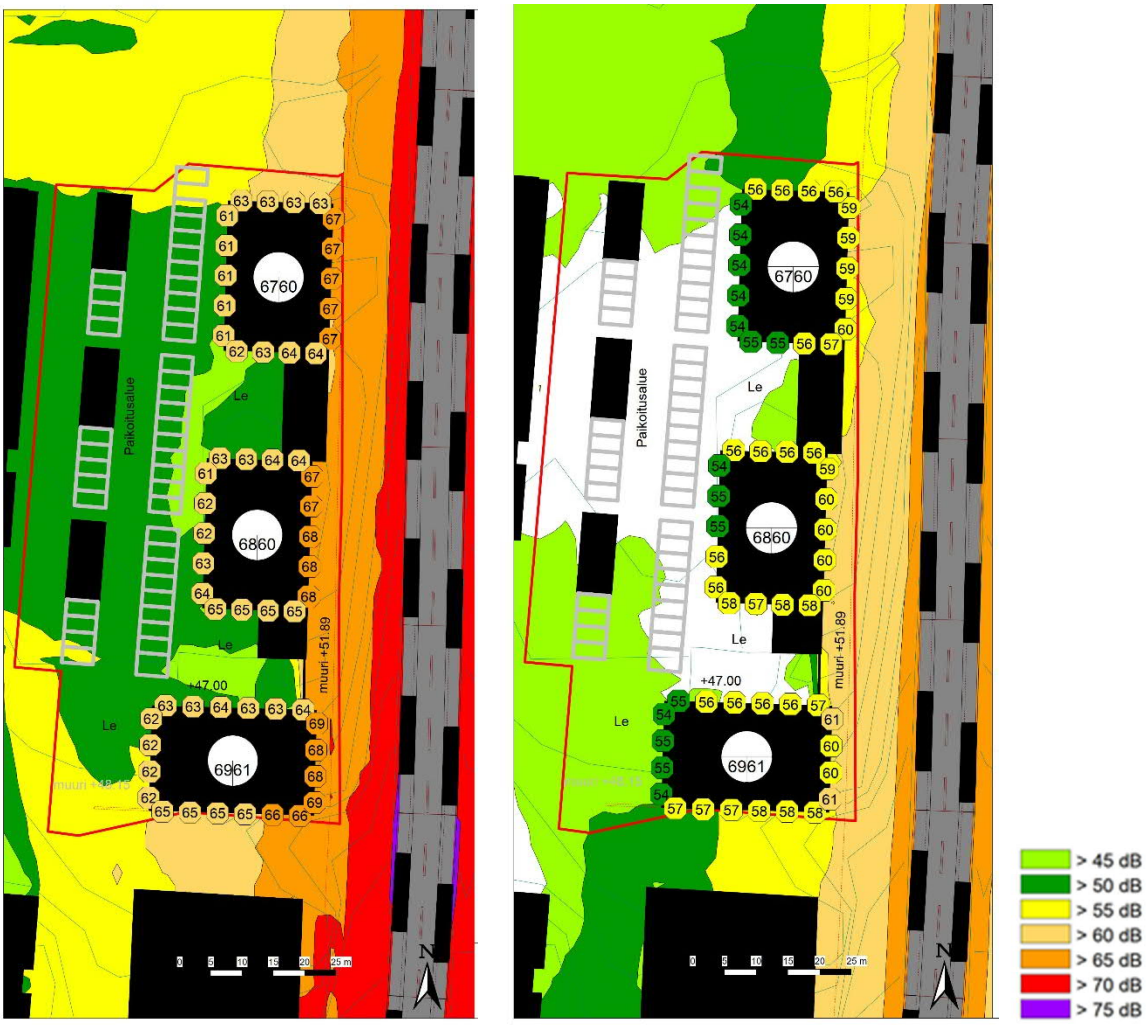
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Tehdyn viitesuunnitelmiin perustuvan meluselvityksen mukaan suunnitelmalla on mahdollista saavuttaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) sekä ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä annetun asetuksen melutason ohjearvot ulko-oleskelualueilla. Ulko-oleskelualueiden päiväaikaiset laskennalliset melutasot ovat alle 55 dB, joka täyttää melutason vaaditun ohjearvon. Yöaikaan piha-alueille muodostuu alueita, joilla melutasot ovat alle 45 dB.

Melulaskentatulosten perusteella Hakunilantien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 69dB päivämelutaso. Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla välillä 70-71 dB. Keskiäänitason perusteella Hakunilantien puolelle avautuville julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia ΔL = 31–34 dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylity. Muilla julkisivuilla äänitasoerovaatimus on ΔL 30 dB. Selvityksen perusteella parvekkeet on melualueella suositeltavaa lasittaa.

Asemakaavassa on meluntorjunnasta annettu selvitykseen perustuvat määräykset. Melun vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.



Ylhäällä olevissa kuvissa vasemmalla keskiäänitasot vuonna 2040 päiväaikaan, oikealla liikennemelu vuonna 2014 yöaikaan.

Runkomelu ja tärinä

Maaperätutkimustietojen mukaan suunnittelualueen maaperä on täyttöä, silttiä, hiekkaa ja kalliota. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyjä.

Laskennallisen runkomeluarvion perusteella suojaetäisyys on 12 metriä radasta, jolloin suunnitellut rakennukset sijoittuvat riittävän kauas radasta. Alustavan tärinäselvityksen laskentatulosten perusteella kaava-alueella ei ole tärinästä aiheutuvia rajoitteita rakentamiselle perustuen uusien rakennusten värähtelyluokituksen tasoon 0,30 mm/s. Laskentojen perusteella uusien rakennusten suojaetäisyys radasta on alle 2 metriä. Runkomelu ja tärinä on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman kaukaa epäpuhtauslähteistä ja ilmanvaihtolaitteisto varustettava riittävän tehokkailla suodattimilla.

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan:

Ajoneuvoa	**Asuinrakennukset** / metriä	
arki-vrk	**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

Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 10 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys- ja suunnitelma. Alue on nykyisellään rakennettua, asfaltoitua ja kallioaluetta. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet voidaan muutosalueella johtaa hulevesien viivytysjärjestelmiin kouruissa, painanteissa tai hulevesiviemärissä. Hulevedet puretaan tontilta Hakunilanraitin hulevesiviemäriin.

Kaavassa on määräykset hulevesien viivytyksestä korttelialueella sekä vihertehokkuudesta, jolla parannetaan hulevesien hallintaa.

4.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettavan alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnitellun Vantaan ratikan linjaus kulkee viereistä Hakunilantietä pitkin. Ennen ratikan valmistumista julkinen liikenne hoidetaan nykyisillä tiheän vuorovälin bussilinjoilla sekä vuodesta 2021 alkaen runkolinjabussilla. Hakunilasta pääsee sekä Tikkurilaan, Mellunmäkeen että Rautatientorille/Kalasatamaan ilman vaihtoja.

Hakunilan kaupalliset palvelut sijaitsevat ostoskeskuksessa noin 600 metrin päässä, jossa on myös kunnallisia palveluja, kuten terveyskeskus. Koulu ja päiväkoteja on 200 metrin säteellä.
Rakentamisen tehokkuus on maanpäällisestä pysäköinnistä huolimatta AK-alueella korkea, e=1,62.
Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa muutoksia katualueisiin ja kaukolämpöjohtoon. Hepopolun ylikulkusilta puretaan ja Hepopolun sillan ja Hakunilanraitin välinen kevyen liikenteen väylä liitetään tonttiin. Hepopolun korvaava yhteys rakennetaan Heporinteen risteykseen, johon tulee keskisaarekkeellinen suojatie. Myös Hakunilantien varren linja-autopysäkki siirretään ja sille rakennetaan yhteys Heporinteeltä sekä tulevan Tammapolun jalankulkukadun kautta. Uutta kevyen liikenteen väylää rakennetaan noin 200 metriä.
Nykyinen kaukolämpöjohto kulkee kevyen liikenteen ylikulkusillalla ja korttelialueeksi muuttuvalla Hepopolun kevyen liikenteen väylällä. Johto täytyy siirtää rakentamisen tieltä. Muita johtoja alueella ei tarvitse siirtää.

Tuleva korttelialue on rakennusalojen kohdalla enimmäkseen avokalliota, mikä on rakentamisen kannalta melko edullista. Rakentamisen takia louhittava kiviaines tulisi käyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, jotta vältyttäisiin sen turhalta kuljettamiselta. Toisaalta lähin kiviaineksen vastaanottopaikka sijaitsee melko lähellä Ojangossa, noin kahden kilometrin päässä. Kiviaineksen käyttöä voisi tutkia jo kunnallistekniikan rakentamisen suunnittelun yhteydessä.

Uuden rakentamisen tieltä purettavien rakennusten kerrosala on noin 950 k-m² ja ne ovat valmistuneet vuonna 1977. Rakennukset ovat kunnoltaan vaatimattomia ja ilman peruskorjausta elinkaarensa loppupuolella. Liiketiloissa toimii tällä hetkellä kolme yritystä ja yhden yhdistyksen toimipiste. Uusien liiketilojen rakentaminen purettavien tilalle olisi suotavaa alueen elävyyden ja liiketoiminnan mahdollistamisen sekä työpaikkojen säilymisen kannalta.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Lisäksi kaupunki myy katualuetta liitettäväksi tonttiin.

4.4.5 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen, lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö, asukkaiden liikkuminen ja rakennusten purkaminen. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen niitä tukien. Kaavamuutosalueen maaperä on rakentamiselle edullista.

Kaavassa on määräyksiä koskien viherkattoja ja sähköautojen latauspisteitä. Kaavassa myös suositellaan käyttämään aurinkopaneeleita tai muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja. Kaavamuutoksesta tehtiin kaavatyön aikana yleispiirteinen KEKO- tarkastelu. Kaavamuutosta tarkasteltiin myös vihertehokkuusmenetelmällä.

KEKO-ekolaskuri on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyyden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin.

Keko-laskennan mukaan kaavamuutosalueen kasvihuonepäästöt alueelle muuttavaa asukasta kohden on n. 85 tonnia 50 vuoden aikana. Verrattuna Vantaalla vuonna 2016 tehtyihin asemakaavojen ja asemakaavamuutosten Keko-laskelmiin päästöt ovat noin viidenneksen pienemmät asukasta kohden.

Keko-laskennan mukaan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä noin 55% muodostuu henkilöliikenteestä, noin 18% rakennusten energiankulutuksesta ja noin 26% rakennuksen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Loput 1% muodostuvat maankäytöstä sekä infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta. Putkien siirtoja ei ole huomioitu laskennassa.

Vihertehokkuus: Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Asemakaavamuutoksen AK-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu hevosaiheisiin. Kaavamuutosalueen keskeltä etelään siirrettävä kevyen liikenteen yhteys saa nimen Tammapolku, Märrstigen viereisen Tammapuiston mukaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 10.6.2019.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lundén	Petri Herrala	Arkkitehti
Lehto	Harry Mumm	Projektipäällikkö
Lehto asunnot	Jussi Rantanen	hankepäällikkö

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti
	Noora Koskivaara	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Vesa Karisalo	Mari Jaakonaho
aluearkkitehti	asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.08.2019
Kaavan nimi	002412 Hakunila 94 Heporinne		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.05.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002412
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5929	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5929

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

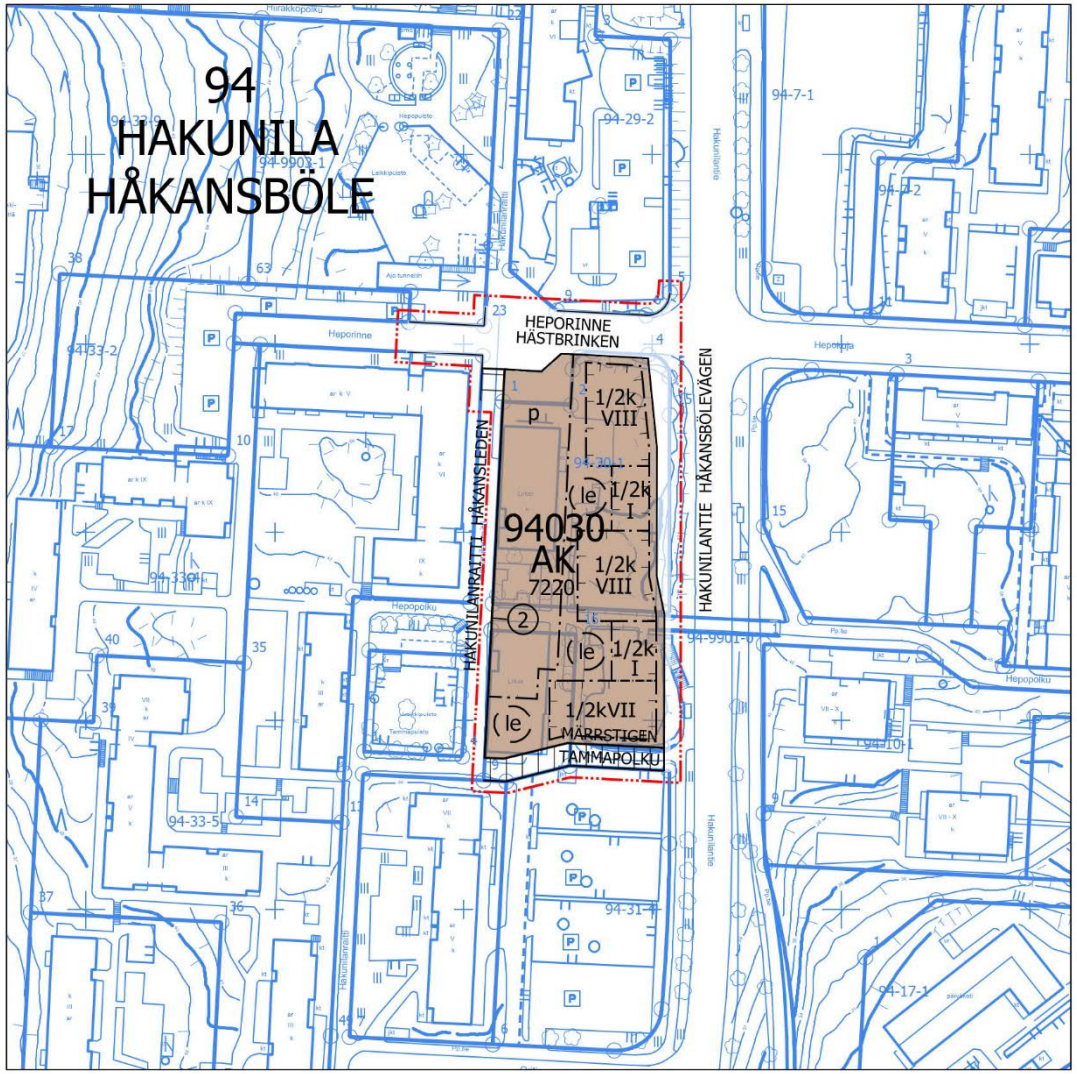
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5929**	**100,0**	**7220**	**1,22**	**0,0000**	**6220**
A yhteensä	0,4453	75,1	7220	1,62	0,4453	7220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3657	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1476	24,9			-0,0796	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

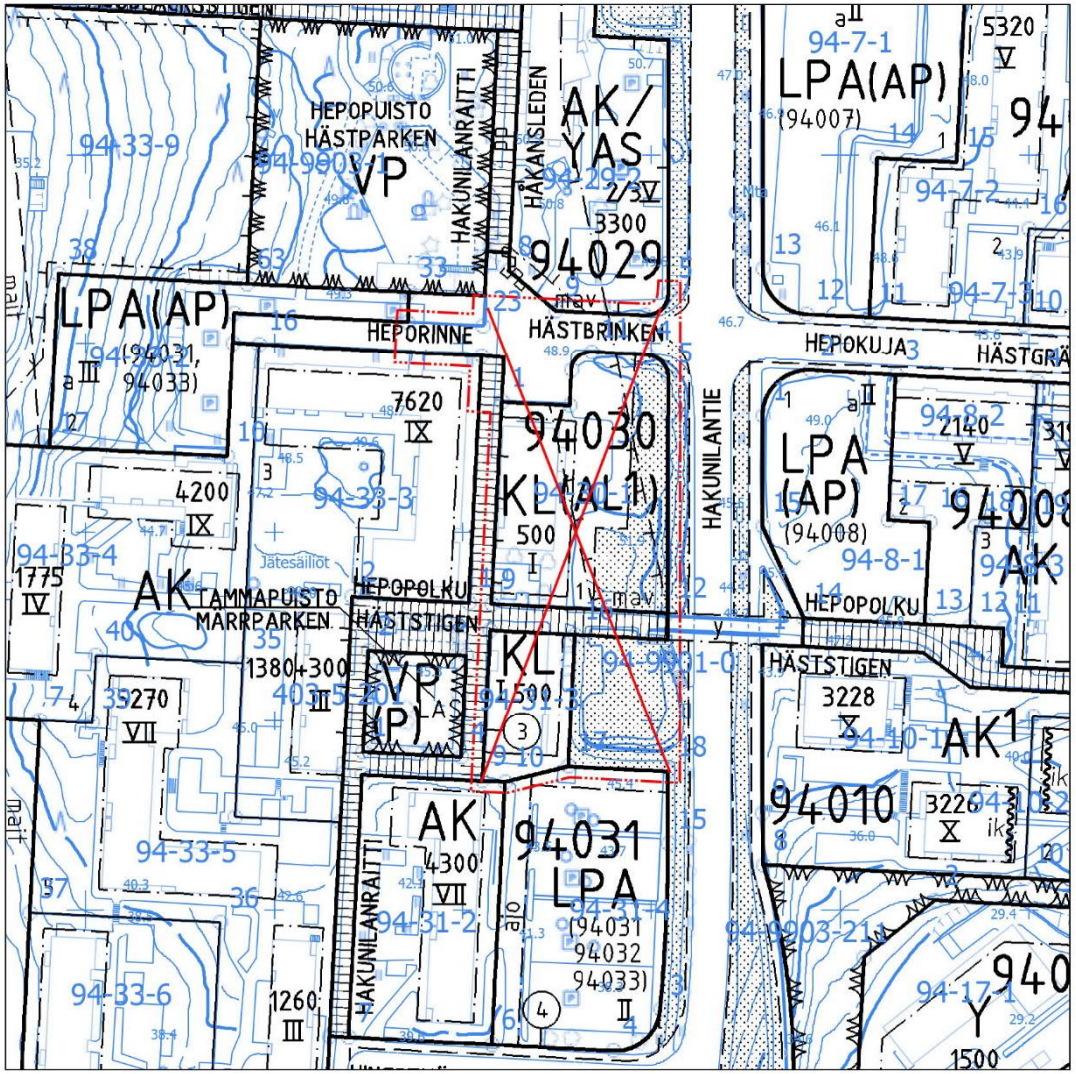
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5929**	**100,0**	**7220**	**1,22**	**0,0000**	**6220**
A yhteensä	0,4453	75,1	7220	1,62	0,4453	7220
AK	0,4453	100,0	7220	1,62	0,4453	7220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3657	-1000
KL					-0,3657	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1476	24,9			-0,0796	
Kadut	0,1136	77,0			-0,0734	
Kev.liik.kadut	0,0340	23,0			-0,0062	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavamuutosehdotus 4.11.2019



Poistuvat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1 / 3 Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002412	4.11.2019	684505

Vantaan kaupunki

HEPORINNE

Kaupunginosa 94, Hakunila

Asemakaavan muutos
Kortteli 94030
sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 94030

1:2000

Vanda stad

HÄSTBRINKEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 94030
samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Kvarteret 94030

1:2000

AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Asuinrakennusten julkisivuissa, maantasokerrosta lukuunottamatta, tulee kadun puolella olla selkeä vaihtelu asuinrakennusmassojen välillä. Vaihtelu tulee tehdä varioimalla vähintään julkisivujen aukotusta ja julkisivuväriä.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Heporinteen, Hakunilantien ja Tammapolun puolella vähintään 35 % asuin- ja piharakennusten julkisivujen yhteenlasketusta pituudesta on rakennettava katutasoon.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. Myös esiin jäävät kallioalueet tulee suunnitella ja toteutettaa kaupunkimaisesti ja laadukkaasti.

Autokatosten, piharakennusten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Rakennusala

Rakennukset saavat Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puolella ylittää niille varatun rakennusalan, mikäli rakennukset rakennetaan ylittäviltä osin kaduntasoon.

Piharakennuksia sekä portaita, luiskia ja vastaavia saa rakentaa rakennusalaksi merkitystä alasta huolimatta.

Rakennusoikeus

Kaavan sallimasta kerrosalasta tulee tehdä katutason liiketilana vähintään 130 k-m². Liiketila tulee toteuttaa ensisijaisesti Heporinteen ja Hakunilantien kulmaukseen.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

I bostadshusens fasader, markplansvåningen borträknad, ska det finnas en tydlig variation mellan bostadshusens massor på gatans sida. Variation ska skapas genom att åtminstone fasadöppningar och fasadfärger varieras.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utforming skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Markplansvåningarnas fasader får inte ge ett slutet intryck.

På Hästbrinkens, Håkansbölevägens och Märrstigens sida skall minst 35 % av den sammanräknade längden av gårds- och bostadsbyggnadernas fasader byggas i gatuplanet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gata. Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet skall stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet. Klippområden som förblir synliga skall också planeras och förverkligas på ett urbant och högklassigt sätt.

Täckta bilparkeringar, gårdskonstruktioner, murar och övriga konstuktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstuktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Byggnadsyta

Byggnaderna får på Håkansbölevägens, Hästbrinkens och Märrstigens sida sträcka sig över den för dem reserverade byggnadsytan ifall byggnaderna för de överskridande partiernas del byggs i gatuplanet.

Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta.

Byggrätt

Av den i planen tillåtna våningsytan ska minst 130 m²-vy förverkligas som affärsutrymme i gatuplanet. Affärsutrymmet ska i första hand byggas i hörnet av Hästbrinken och Håkansbölevägen.

Asuinrakennusten katu- ja pihatasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 5 % tontin kerrosalasta.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvalon saantia.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on Hakunilantien puolella oltava vähintään 34 dB, Tammapolun puolella vähintään 31 dB ja muilla julkisivuilla vähintään 30 dB.

Asunnot eivät saa avautua julkisivuille, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinrakennusten väleihin on melun torjumiseksi rakennettava kahta asuinrakennusta yhdistävä piharakennus.

Meluesteinä toimivat piharakennukset, katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.
Rakennuslupavaiheessa on esitettävä meluselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun leviämisen estämiseksi.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poisto-ilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Kortteliin on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Piharakennuksilla on oltava niitty- /ketoviherkatto.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissä voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

I bostadsbyggnadernas gatu- och gårdsplan får utöver den vå- ningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 5% av tomtens våningsyta.

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänerboendet.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen under förutsettning, att lösningen ökar dagsljudintaget i trapphuset.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning

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

Balkonger får inte placeras på de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Balkongerna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen, Hästbrinken och Märrstigen ska inglasas.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Håkansbölevägen vara minst 34 dB, mot Märrstigen minst 31 dB och på andra sidor minst 30 dB.

Bostäderna får inte endast öppnas upp mot fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

För att bekämpa buller ska det mellan bostadshusen byggas en gårdsbyggnad som sammanbinder två bostadshus.

Det ska byggas gårdsbyggnader, skärmtak, murar och andra gårdskonstuktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.
I bygglovsskedet ska man presentera en bullerutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller.

Byggnader ska utrustas med maskinell till- och från luftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Kvartersområden och områden för utevistelse

En enhetlig plan för kvarterets gårdsplan skall utarbetas, ur vilken planteringar, dagvattensystem, stråk, områden för lek och utevistelse samt gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av gården skall behoven för användare i olika åldrar beaktas.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

På gårdsbyggnader ska ängs- /fältgröntak användas.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektivitet bifogas bygglovsansökan tilsammans med planen för gårdsplanen.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 110 k-m²
Liiketilat 1 ap / 100 k-m²

Autopaikkoja voidaan osoittaa pysäköintilaitokseen korttelissa 94031.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 pyöräpaikkaa / asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka / 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 ap / 110 k-m²
Affärslokarer 1 ap / 100 k-m²

Bilplatserna kan anvisas i en parkeringsanläggning i kvarteret 94031.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder 2 cykelplatser / bostad
Affärslokarer 1 cykelplats / 40 k-m²

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

94 **Kaupunginosan numero.**

Stadsdelsnummer.

HAKUNILA **Kaupunginosan nimi.**

Stadsdelens namn.

94030 **Korttelin numero.**

Kvartersnummer.

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

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

7220 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

1/2kVIII **Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**

Kellarikerroksella tarkoitetaan Hakunilantien tasoon rakennettua rakennuksen osaa.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Med källarvåning avses en sådan del av byggnaden som befinner sig på Håkansbölevägens nivå.

Pysäköimispaikka.

Pysäköintialue tulee rajata autokatoksin ja niiden arkkitehtuuriin liittyvin rakentein Hakunilanraitin ja Heporinteen puolelta. Pysäköinnille varatun alueen Hakunilanraitin puoleiselle rajalle on vähintään 50 % autopaikoista rakennettava autokatokseen. Autokatoksissa on käytettävä niitty-/ketoviherkattoja.

Parkeringsplats.

Parkeringsområdet skall avgränsas med biltak samt konstruktioner som hör till deras arkitektur på Håkansledens och Hästbrinkens sida. Minst 50 % av bilplatserna ska anläggas i en carport på gränsen mot Håkansleden i det område som reserverats för parkering. På carportarna ska ängs-/fältgröntak användas.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.

Katu.

Gata.

Jalankululle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gångtrafik.

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

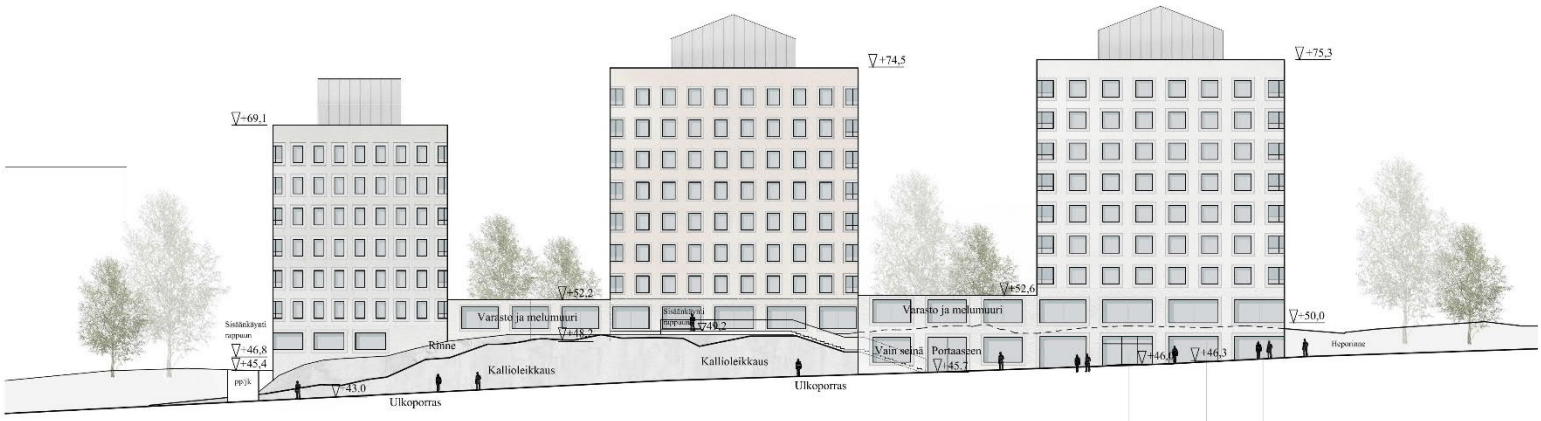
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__20__

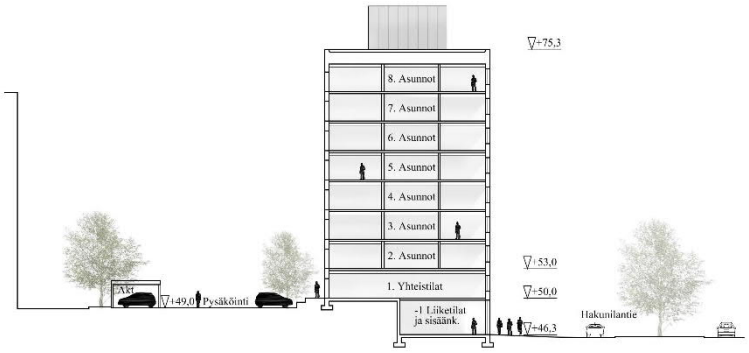
Asemakaavan viitesuunnitelma, Asemakuva 1:500, Lundén Architecture Company, 2.9.2019

Asemakaavan viitesuunnitelma, Peruskerros 1:500, Lundén Architecture Company, 2.9.2019



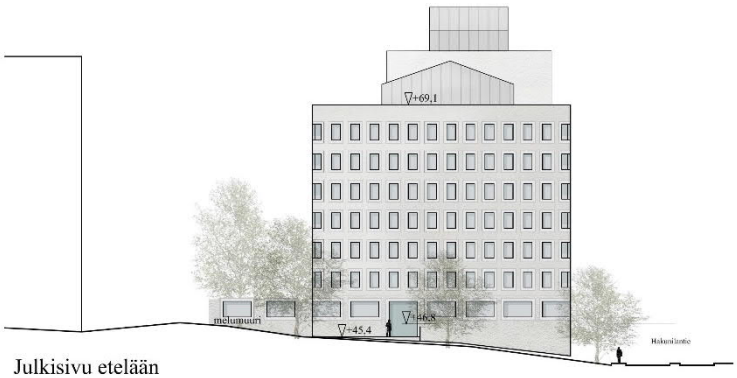
Julkisivu itään

Julkisivu länteen

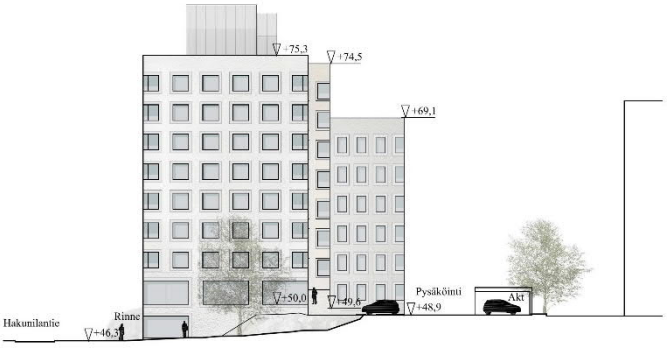


Leikkaus aa

Leikkaus bb

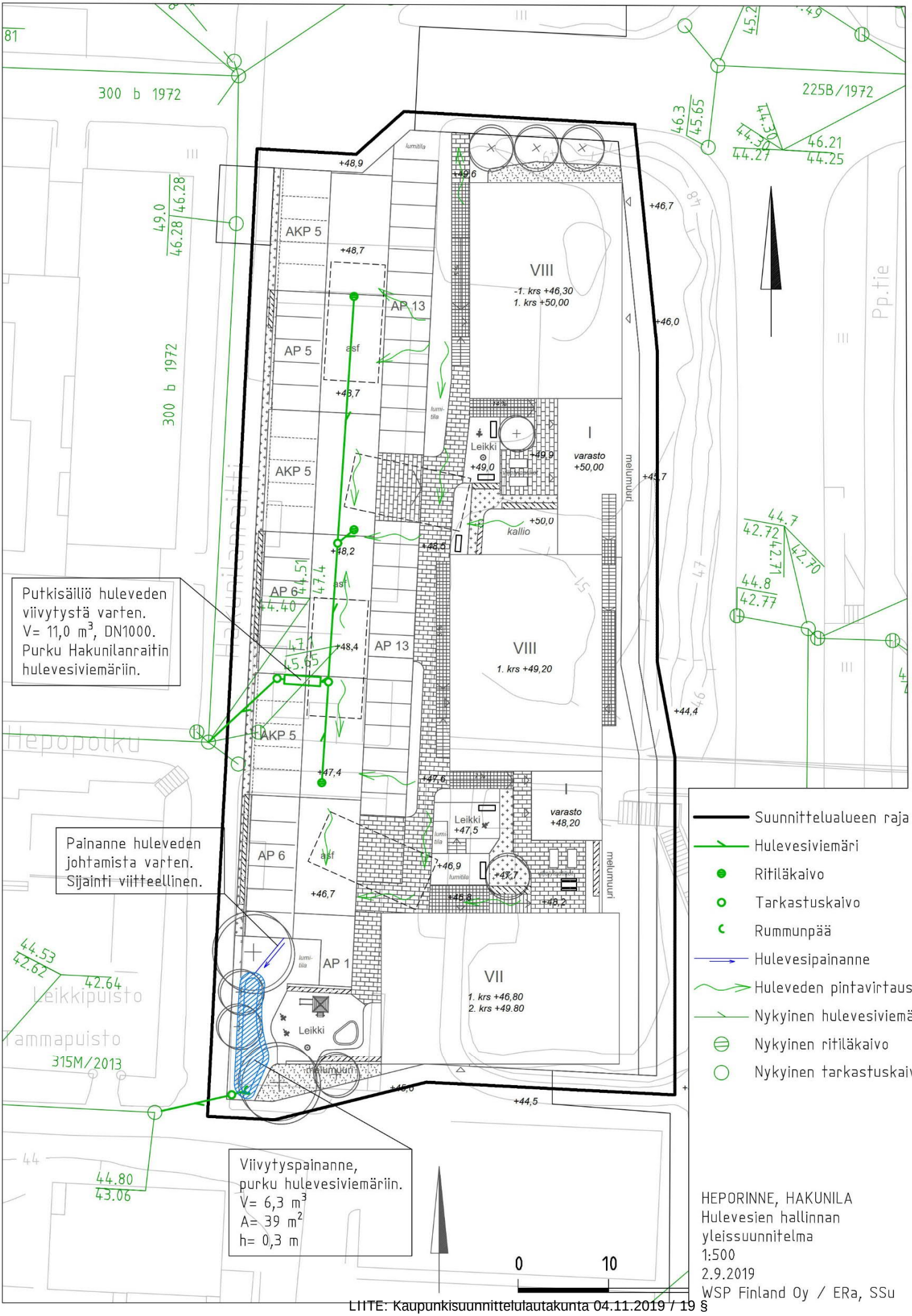


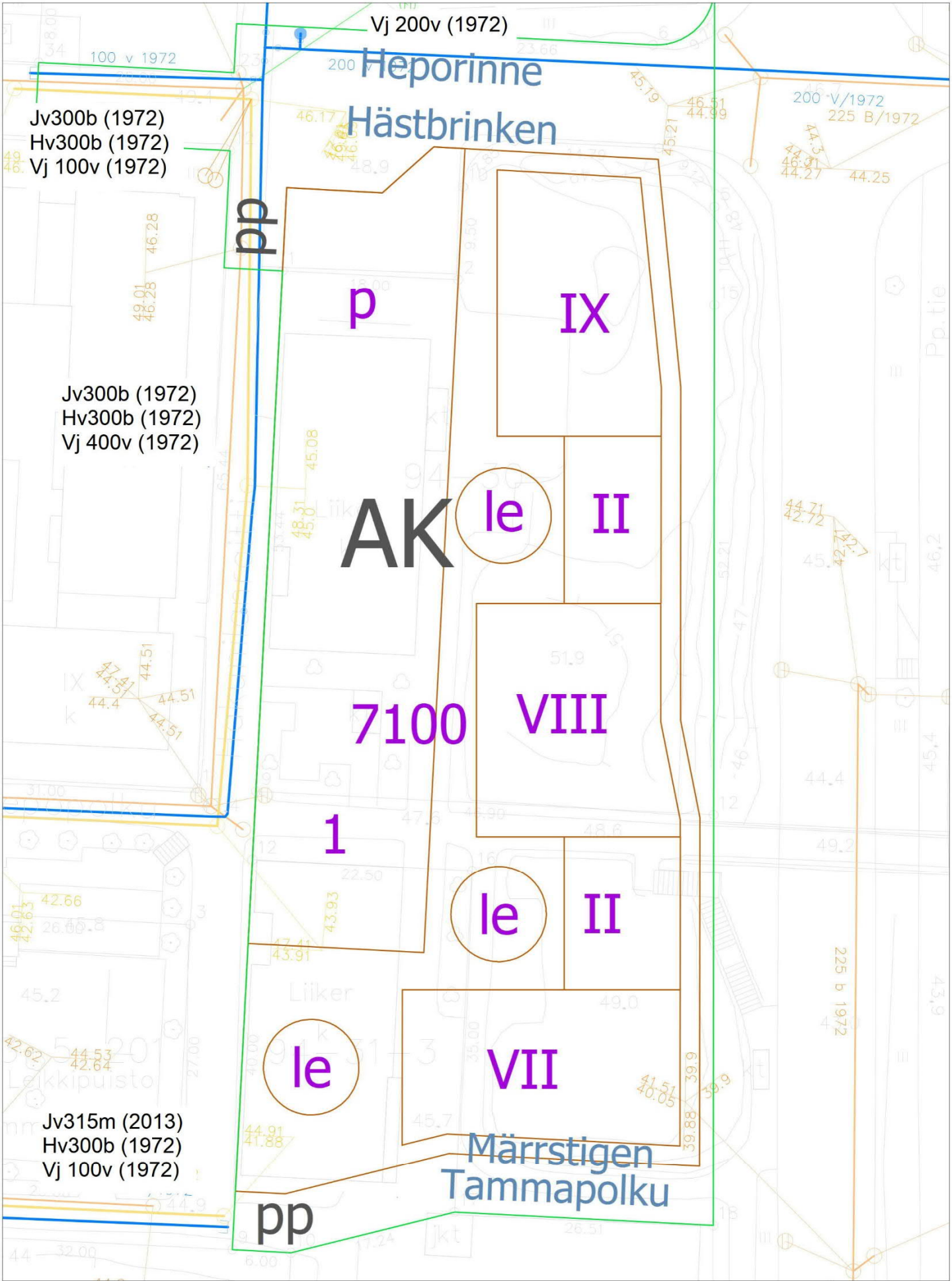
Julkisivu etelään



Julkisivu pohjoiseen

Asemakaavan viitesuunnitelma, julkisivuja ja leikkauksia, Lundén Architecture Company, 2.9.2019


Putkisäiliö huleveden viivytystä varten.
V= 11,0 m³, DN1000.
Purku Hakunilanraitin hulevesiviemäriin.
Painanne huleveden johtamista varten.
Sijainti viitteellinen.
Viivytyspainanne, purku hulevesiviemäriin.
V= 6,3 m³
A= 39 m²
h= 0,3 m
Suunnittelualueen raja
Hulevesiviemäri
Ritiläkaivo
Tarkastuskaivo
Rummunpää
Hulevesipainanne
Huleveden pintavirtaus
Nykyinen hulevesiviemäri
Nykyinen ritiläkaivo
Nykyinen tarkastuskaivo
HEPORINNE, HAKUNILA
Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
1:500
2.9.2019
WSP Finland Oy / ERa, SSu
0
10



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 14.8.2019 päiväys	002412 Heporinteen vesihuollon esisuunnitelma 0 10 50 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1 : 500 Mittakaava

Tuloskortti

Kohteen osoite: Hakunilantie 38

Päivämäärä: 3.9.2019

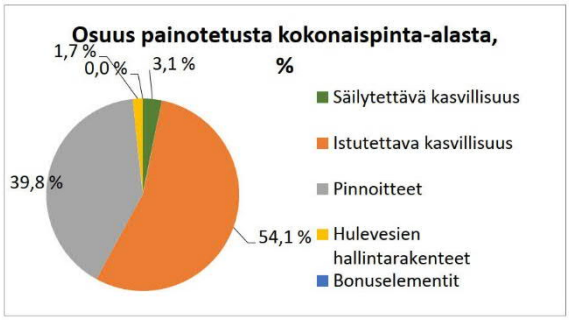
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Salla Salovaara, WSP Finland Oy

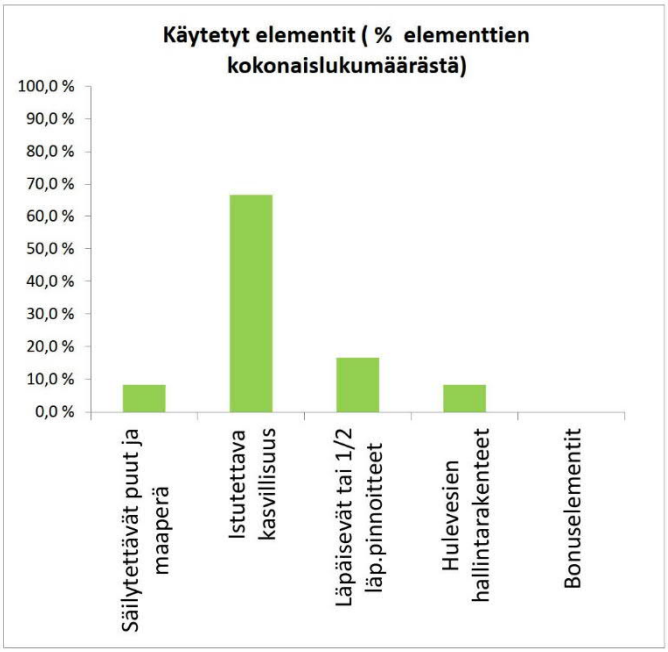
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

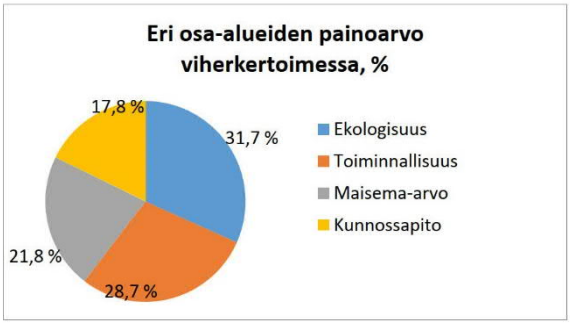
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	8	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	12	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / 002412 Heporinne

Kaupunginhallitus 23.09.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002412/Heporinne**. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin määräaikaan (25.10.2019) mennessä 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 (saapunut 25.9.2019) **Elisa Oyj**	Ei huomauttamista, mutta pyyntö tietoliikennekaapeleiden huomioimisesta.	-
NRO 2 (saapunut 25.10.2019) **ELY-keskus, Uusimaa**	Piha-alueiden melumääräystä koskien vaiheittain toteuttamista on sovellettava myös parvekkeita koskevassa melumääräyksessä. Parvekkeiden melumääräykseen on syytä lisätä, että parvekkeilla ei saa ylittyä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot ja että parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille tai julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Kaavaratkaisussa esitetyllä rakennusten massoittelulla on vaikeaa päästä siedettävään melutilanteeseen asuntojen osalta. Melu olisi paremmin torjuttavissa toisenlaisella massoittelulla. Meluselvitys lisättävä aineistoon.	Oleskelualueiden meluntorjuntaa koskevat määräykset on tarkennettu koskemaan myös parvekkeita. Lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Meluselvitys on lisätty kaavan aineistoon.

NRO 3 Helen Sähköverkko Oy		
NRO 4 (saapunut 14.10.2019) **HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä**	Maankäytön tiivistäminen ja pikaratikan huomioiminen hyvä asia. Bussipysäkkien osalta yhteys HSL:ään. Rakentamisen järjestelyjen vaikutus joukkoliikenteeseen.	-
NRO 5 (saapunut 25.10.2019) **HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut**	Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.	-
NRO 6 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos		
NRO 7 (saapunut 1.10.2019) **Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy**	Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida.	-
NRO 8 (saapunut 24.10.2019) **Vantaan kaupunginmuseo**	Ei huomautettavaa inventoitujen liikerakennusten purkamisesta. Selostuksessa ei ole tuotu esiin purettavien liikerakennusten inventointitietoja ja ominaispiirteitä. Yleistys 1970-luvun kerrostalojen kulttuuriarvojen puuttumisesta	Selostusta on tarkennettu ja täydennetty lausunnon mukaan.

	tulisi poistaa. Kaavan vaikutuksista kaupunkikuvaan tulisi lisätä tieto liikerakennusten purkamisesta.	
NRO 9 Vantaan ympäristöyhdistys		
NRO 10 Hakunila-Seura ry		

NRO 1 Elisa Oyj, lausunto saapunut 25.9.2019

Lausunto:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:
Lausujan esittämät asiat otetaan jatkotyössä huomioon.

Tarkistukset:
-

NRO 2 ELY-keskus, Uusimaa, lausunto saapunut 25.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Heporinteen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002412).

Asemakaavan muutosehdotus tiivistää Hakunilan keskustan yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa. Oleskeluun tarkoitettujen alueiden melumääräys huomioi hyvin vaiheittain toteuttamisen. Myös parvekkeet ovat oleskelutiloja, joten parvekkeita koskevaa määräystä on syytä täydentää soveltaen piha-alueita varten annettua määräystä.

Parvekkeiden melumääräykseen on syytä lisätä, että parvekkeilla ei saa ylittyä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Lisäksi tulee määrätä, että parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille tai julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB.

Melumääräyksissä on esitetty, että asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasosta laskettuna. Tämän kaltaiseen määräykseen on yleistä lisätä, että jollakin asunnon julkisivulla tulee päästä ohjearvojen mukaiseen melutilanteeseen. Kaavaselostukseen liitetyistä melukartoista käy ilmi, että asemakaavaehdotuksessa esitetyllä massoittelulla yhdelläkään rakennuksen julkisivulla ei päästä alle 60 dB:n päiväajan keskiäänitasoon ennustetilanteessa 2040.

Kaavaratkaisussa esitetyllä rakennusten massoittelulla julkisivuilla on vaikeaa päästä siedettävään melutilanteeseen, vaikka melumuureilla onkin saatu piha-alueelle melulta suojaisia oleskelutiloja. Parhaiten melulta suojassa ovat korttelialueen pysäköintipaikat. Nykyisillä piharakennuksia koskevalla määräyksellä ei voida ratkaista asuntokohtaisia meluongelmia.

Hakunilantien suunnan melua voisi torjua esim. muuttamalla rakennusmassoja pidemmiksi lamelleiksi ja yhdistämällä rakennusmassat parvekelinjoilla, jotka avautuisivat sisäpihalle päin. Tällä tavoin pihan puolen julkisivujen melutaso voitaisiin saada lähemmäksi melun ohjearvoja. Asiaa on tosin vaikeaa arvioida, koska kaava-aineistoon ei ole lisätty meluselvitystä. Nämä tuleekin aineistoon lisätä.

Vastine:
Melumääräykset on tarkennettu lausunnon mukaiseksi. Julkisivun massoittelussa on haluttu säilyttää avoimia näkymiä olemassa olevista rakennuksista ja välttää Hakunilantien varren muurimaista ratkaisua. Meluselvitystä julkisivun eri koroissa tarkennetaan jatkotyössä. Ohjearvot on mahdollista saavuttaa asunnoissa ja oleskelualueilla.

Tarkistukset:

Oleskelualueiden meluntorjuntaa koskeva määräys tarkennettu koskemaan myös parvekkeita:

”Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.”

”Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden ja parvekkeiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.”

Lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB:

”Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.”

Meluselvitys on lisätty kaavan aineistoon.

NRO 4 HSL, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä, lausunto saapunut 14.10.2019

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan eteläosassa noin 600 m Hakunilan keskustasta. Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Hakunilantie, lännessä Hakunilanraitti ja pohjoisessa Heporinne. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Hepopolun kevyen liikenteen reitti, joka ylittää Hakunilantien siltana.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilantien varren täydennysrakentaminen muuttamalla liiketilojen korttelialueita sekä katualueita asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava tuottaa 7220 k-m², josta vähintään 130 k-m² on liiketilaa. AK-korttelialueen tehokkuudeksi muodostuu 1.62. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 140 asuntoa, noin 200 asukkaalle. Asunnoista yksiöitä on arviolta 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakaumanpohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa asemakaavamuutoksen valmistelusta seuraavaa:

HSL pitää hyvänä maankäytön tiivistämistä Hakunilan alueella sekä pikaratikan huomioon ottamista suunnittelussa. Bussipysäkkien tarkemmista suunnitelmista/siirrosta tulee olla HSL:ään yhteydessä. Rakentamisen aikaiset järjestelyt eivät saa vaikuttaa joukkoliikenteeseen tai vaikutukset tulee olla mahdollisimman vähäiset.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Hakunilan aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto saapunut 25.10.2019

Lausunto:

Asemakaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Hakunilantien varressa. Se on osa kehittyvää suunnitellun ratikkareitin varren Hakunilaa. Hakunilan ydinkeskustaan on matkaa noin 600 metriä. Suunnittelualuetta rajaa idässä Hakunilantie, pohjoisessa Heporinne ja lännessä Hakunilanraitti. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Hepopolun kevyen liikenteen reitti, joka ylittää Hakunilantien siltana.
Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 94030. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 7220 k-m².

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 7 Vantaan Energia, lausunto saapunut 1.10.2019

Lausunto:

Sähköverkko

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

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

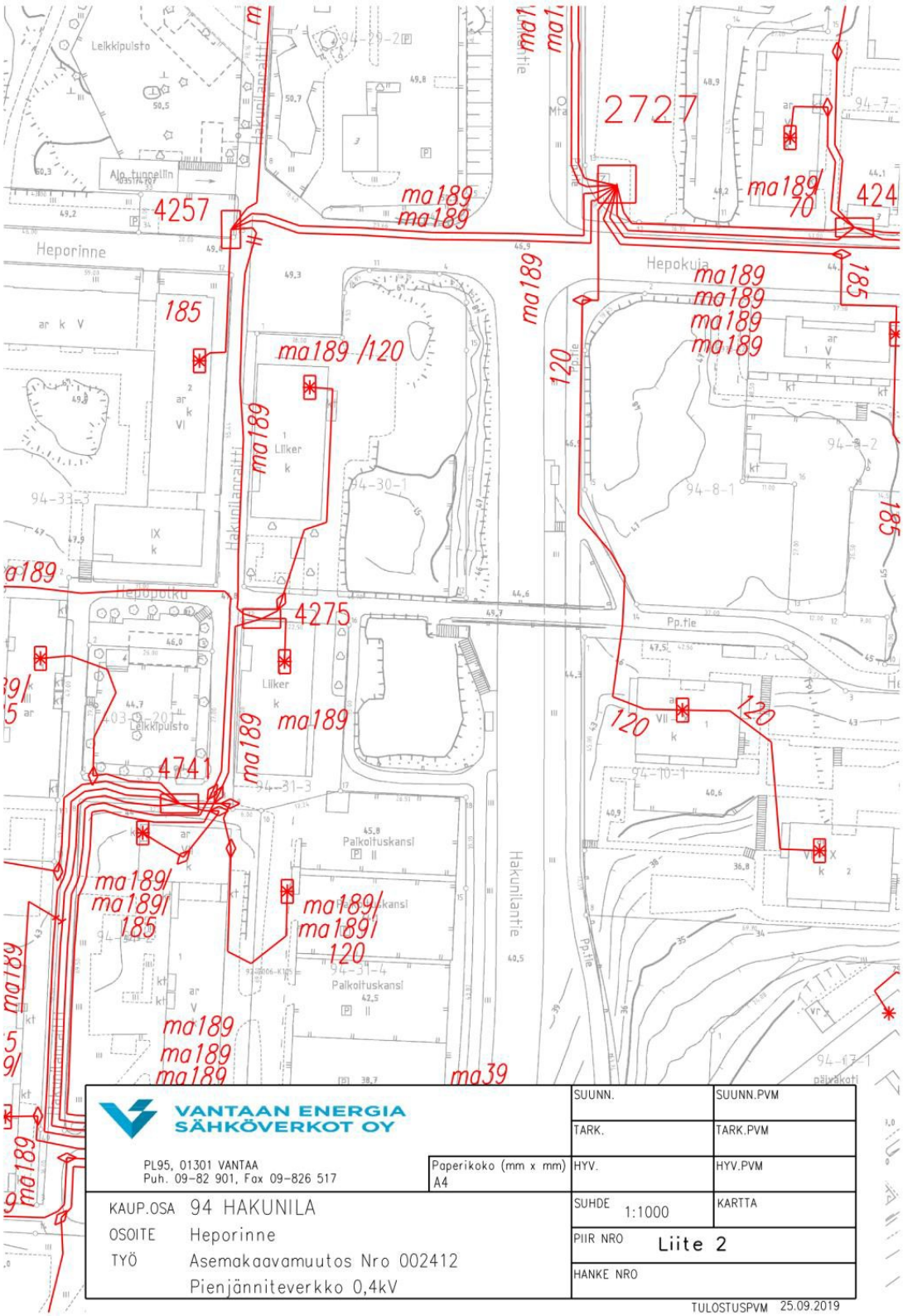
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

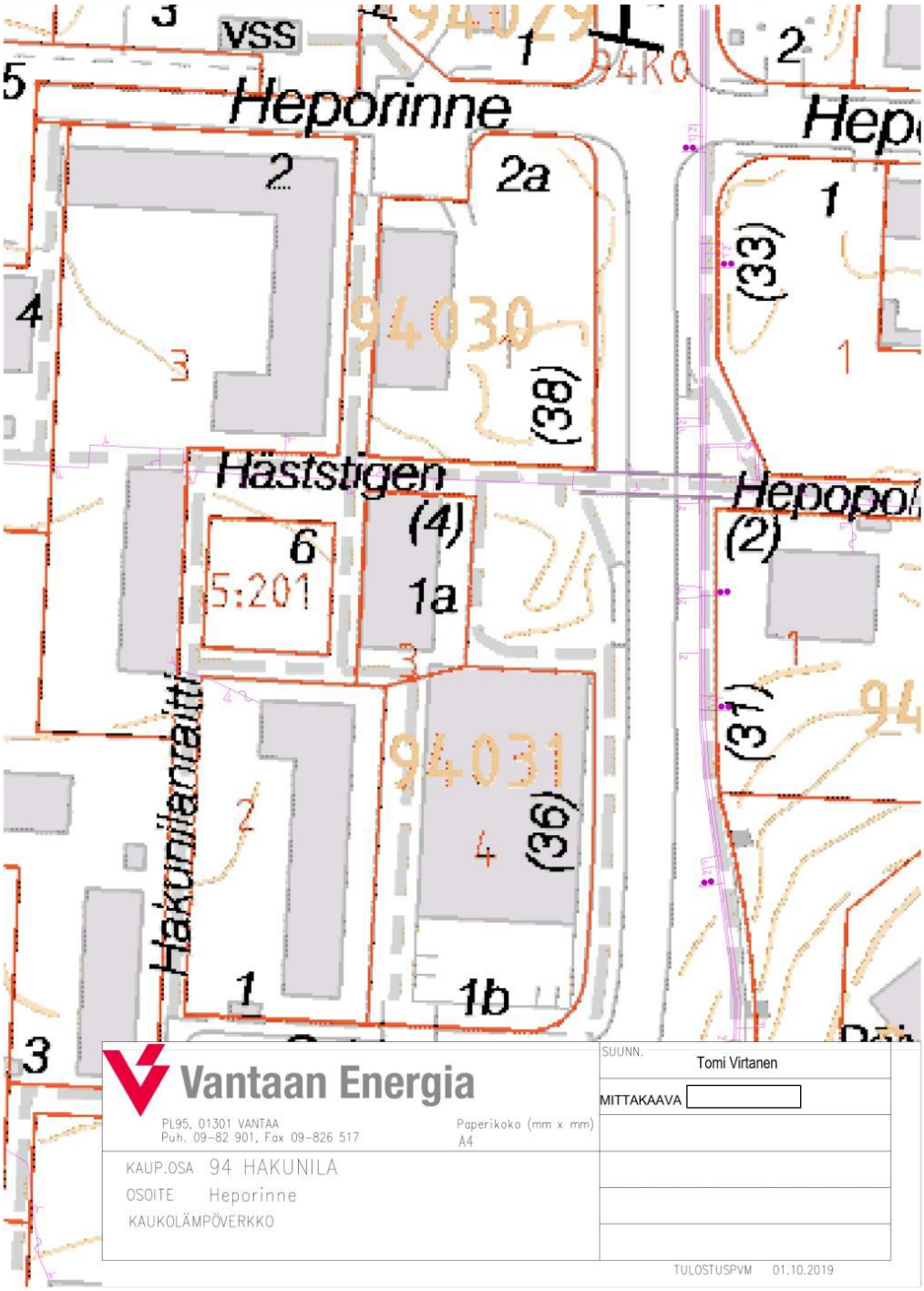
Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

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

2727
ahx185
ahx185
ahx185
ahx185
ahx185
Heporinne
Hepokuja
Hepopolku
Hakunilantie
Hakunilanraitti
Leikkipuisto
Paikoituskansi
Liiker
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 94 HAKUNILA
OSOITE Heporinne
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002412
Keskijänniteverkko 20kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 25.09.2019


Leikkipuisto
Heporinne
Hepokuja
Hakunilanraitti
Hakunilantie
Pp.tie
Liiker
Paikoituskansi
2727
4257
4275
4741
ma189
ma189 /120
ma189/ 70
ma189/ ma189/ 185
ma189/ ma189/ 120
ma39
185
120
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 94 HAKUNILA
OSOITE Heporinne
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002412
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 25.09.2019



Vastine:
Kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti huomioitu.

Tarkistukset:
-

NRO 8 Vantaan kaupunginmuseo, lausunto saapunut 24.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 002412 Heporinne. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentaminen sekä niiden yhteyteen tulevaa liike- ja palvelutilaa. Museo on lausunut mielipiteensä kaavamuutoksesta 11.6.2019 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/088/2019).

Museo totesi lausunnossaan, että kaavan vahvistaminen mahdollistaa alueella olevien inventoitujen liikerakennusten purkamisen, mutta koska kyseiset rakennukset ovat todettu rakennusperintöarvoiltaan vaatimattomiksi, ei museolla ole huomautettavaa asemakaavasta niiltä osin.

Asemakaavan selostuksessa rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen kohdassa (s. 9) ei ole tuotu esiin edellämainittujen liikerakennusten inventointitietoja tai niiden ominaispiirteitä, vaan osiossa puhutaan yleisesti Hakunilan alueesta ja hieman kauempana sijaitsevan Sotungin kylän ja Håkansbölen kartanoalueen arvoista. Selostuksessa on myös esitetty arvolauseena, että 1970-luvun kerrostaloilla ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja. Museo esittää, että tällaista väärään tietoon perustuvaa yeistystä ei alueen kuvauksen yhteydessä esitettäisi. Sen sijaan olisi hyvä keskittyä mahdollisesti häviävien rakennusten ominaispiirteisiin. Myös kaavan vaikutukset

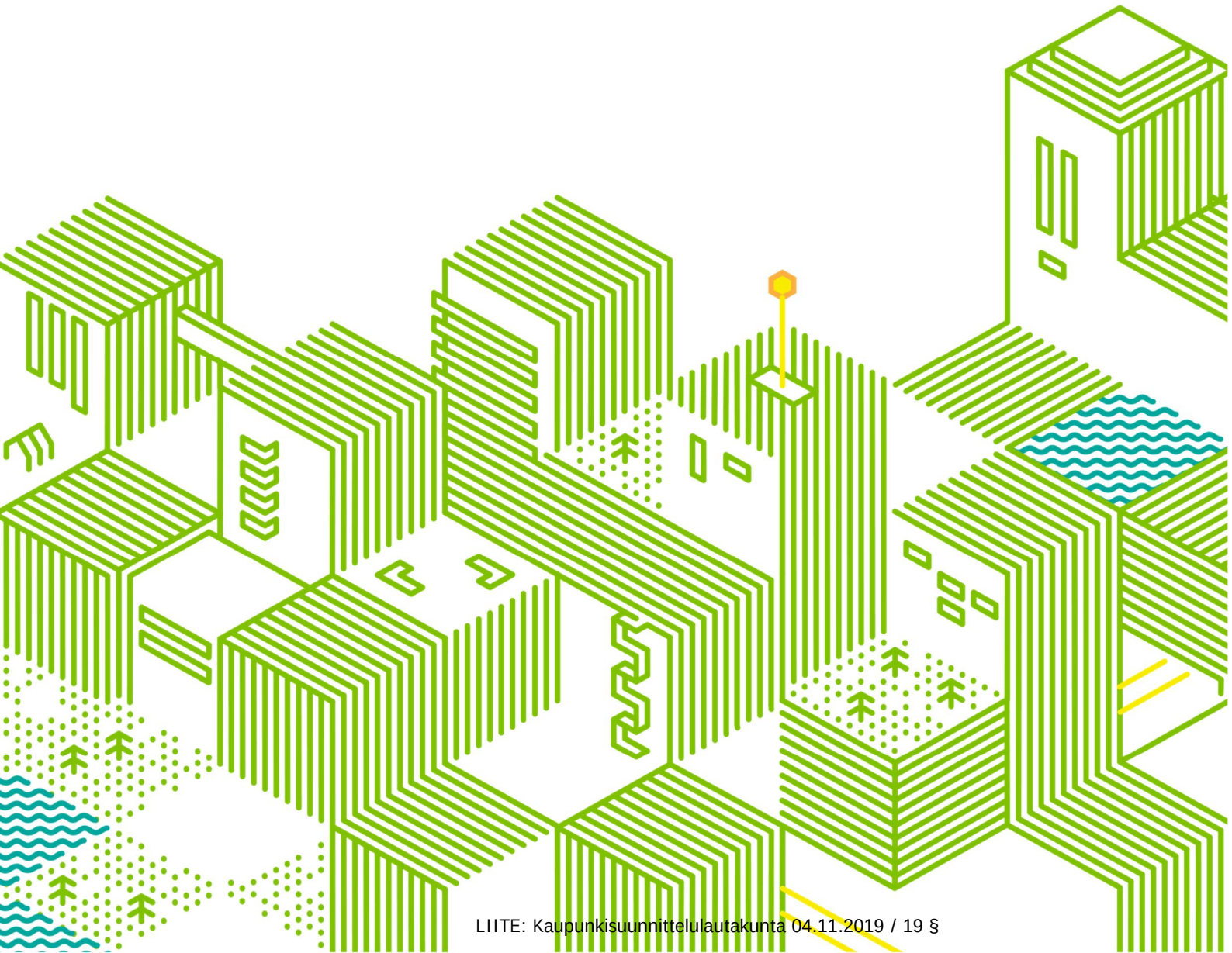
kaupunkikuvaan kohtaan olisi hyvä lisätä tieto siitä, että liikerakennukset tullaan kaavan toteutuessa purkamaan.

Vastine:
Selostusta on tarkennettu ja täydennetty lausunnon mukaan.

Tarkistukset:
Selostusta on tarkennettu ja täydennetty liikerakennusten inventointitiedoilla ja ominaispiirteillä sekä lisätty maininta purkamisesta kaavan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Hakunilantie 38 asemakaavan muutoksen liikennemelu-, tärinä- ja runkomeluselvitys

13.08.2019
versio 2.0
Laatinut: Kirsi-Maarit Hiekka, Sitowise Oy
Projekti: YKK64595
Tilaajat: Lehto Asunnot Oy
Kohde: Hakunilantie 38 Vantaa
Tontit 92-94-30-1, 92-94-31-3



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 19 §

Sisällys

1 Taustatiedot ... 2
1.1 Asemakaavakohde ... 2
1.2 Selvityksen tarkoitus ... 2
1.3 Tilaajat ... 2
1.4 Suunnittelu ... 2
2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot ... 3
2.1 Melun ohjearvot ... 3
2.2 Melulaskennat ... 3
2.3 Viitesuunnitelmat ... 4
2.4 Katuliikennetiedot ... 6
2.5 Raitioliikennetiedot ... 6
3 Tulokset ... 6
3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta ... 6
3.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ... 7
4 Yhteenveto ja johtopäätökset ... 8
4.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ... 8
4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ... 8
5 Epävarmuustarkastelu ... 8
6 TÄRINÄ ... 8
6.1 Tärinän häiritsevyys ... 8
6.2 Tärinän arviointi rakenteiden kannalta ... 9
6.3 Maaperä ... 10
6.4 Laskennallisen arvioinnin periaatteet ... 10
6.5 Laskennallisen arvion tulokset ... 12
6.6 Tulosten tulkinta ... 12
7 RUNKOMELU ... 13
7.1 Käytetyt korjaustekijät ... 14
7.2 Laskentatulokset ... 14
7.3 Tulosten tulkinta ... 15
8 Liitteet ... 15
9 Viitteet ... 15

1 Taustatiedot

1.1 Asemakaavakohde

Hakunilantie 38, tontit 92-94-30-1, 92-94-31-3, Vantaa.

1.2 Selvityksen tarkoitus

Tehtävänä oli laatia liikennemelu, tärinä-, ja runkomeluselvitys asemakaavamuutosta varten. Työssä selvitettiin melumallinnuksen keinoin liikennemelun vaikutukset sekä arvioitiin meluntorjunnan tarve ja rakennusten rakenteiden suositeltavat äänitasoerovaatimukset sekä esitettiin ohjeet ja suositukset alueiden melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle. Selvityksessä arvioitiin laskennallisesti kohteen alueen tärinä- ja runkomeluolosuhteet tilanteessa, jossa raitiotie on rakentunut.

1.3 Tilaajat

Lehto Asunnot Oy

Yhteyshenkilö:
Harry Mumm
puh. +358 40 770 8185
Harry.Mumm@Lehto.fi

1.4 Suunnittelu

Sitowise Oy

Åkerlundinkatu 11 A
33100 Tampere
+358 20 747 6000

Tuulikuja 2, 02100 Espoo
+358 20 747 6000

Olli Kontkanen, asiantuntija, diplomi-insinööri, laadunvarmistus (melu)
puh. +358 20 747 6187
email olli.kontkanen@sitowise.com

Kirsi-Maarit Hiekka, asiantuntija, Ins (AMK), projektipäällikkö, meluasiantuntija (melu, tärinä ja runkomelu)
puh. +358 44 370 8665
email kirsi-maarit.hiekka@sitowise.com

Jussi Kurikka-Oja, vanhempi asiantuntija, DI, laadunvarmistus (tärinä ja runkomelu)
puh. +358 44 370 8665
email jussi.kurikka-oja@sitowise.com

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin [3] sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (voimaantulo 1.1.2018) [4]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Tässä työssä ulko-oleskelualueille sovellettiin päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoja. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovellettiin asuinhuoneiden päiväajan 35 dB ja yöajan 30 dB sisätilojen ohjearvoja. Raitioliikenteen aiheuttaman sisämelun enimmäistason tavoiteäänitasona käytettiin enimmäisäänitasoa L_{AFmax} ≤45 dB [4][5].

Päiväajan melutilanne on määräävämpi, koska liikenteen jakaumasta johtuen yömelutasot ovat yli 5 dB pienemmät kuin päivämelutasot.

Taulukko 1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot [3]

Ohjearvot ulkona	Päivällä $L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	Yöllä $L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	$L_{Aeq,\ klo\ 7–22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22–7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluaidat ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Melumalli sisältää kaikki merkittävät liikenteen melulähteet.

Melumallina on käytetty Vantaan kaupungin meluselvityksen 2017 melumallia [7]. Laajat asfalttialueet, katualue (ml. nurmirata) ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina alueina. Viitesuunnitelman ulko-oleskelualueet on mallinnettu akustisesti pehmeänä.

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettäviin yhteispohjoismaisiin tie- ja raideliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [8][9]. Pohjoismaisten tie- ja raideliikennemelumallien tarkkuus lähietäisyydellä (< 30 m) on tyypillisesti ±2 dB, kun merkittävät melulähteet ovat laskenta pisteeseen näkyvillä. Melulaskennat on tehty tieliikenteen ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL), koska nykytilanteen liikennemäärät ovat ennustetilannetta pienemmät.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Raitiotieliikenteen osalta laskettiin myös ohiajojen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AMmax}.

Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, ja julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudukon koko 2 x 2 metriä piha-alueilla. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 2500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- Julkisivuun kohdistuva melutaso on laskettu korkeussuunnassa 2,8 metrin välein alkaen 2,5 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta heijastuvaa melua ei huomioida.
- Julkisivulaskennassa pisteväli on vaakasuunnassa 1–5 metriä.

2.3 Viitesuunnitelmat

Asemakaava-alueen uudet rakennusmassat ja maastonmuodot on lisätty melumalliin viitesuunnitelmien perusteella [1], [2]. (Kuva 1 ja Kuva 2).

Kuva 1 Asemapiirros. [1]

Kuva 2 Havainnekuva, näkymä koillisesta. [2]

2.4 Katuliikennetiedot

Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2. Nykytilanteen ja ennustetilanteen 2040 tieliikennetiedot perustuvat Vantaan kaupungin toimittamiin liikennetietoihin (Suvi Rytkönen-Halonen 6.2.2019). Melumallinnus on tehty mitoittavammassa ennustetilanteessa, koska ennustetilanteessa liikennemäärät kasvavat ja Hakunilantielle on valmistunut raitiotie.

Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt katuliikenteen liikennetiedot

Katu	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL 2040 [ajon./vrk]	Nopeus [km/h]	Päiväajan osuus [%]	Raskasliikenne [%]
Hakunilantie	8500	12400	40	91	17
Kehä III	50600	59600	80	91	12

2.5 Raitioliikennetiedot

Raitioliikenteen liikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Raitioliikenteen melupäästön määrittämisessä käytetyt a- ja b-kertoimet on esitetty taulukossa 4. Ajonopeutena on käytetty kauttaaltaan radan maksiminopeutta/nopeusrajoitusta 40 km/h (myös mahdollisten pysäkkien kohdalla).

Taulukko 3 Melulaskennassa käytetyt raitioliikennetiedot

Raitiovaunu	päivä [kpl]	yö [kpl]	Nopeus [km/h]	pituus [m]	paino [t]
Artic, kovalla alustalla	200	52	40	34	42

Taulukko 4 Artic-raitiovaunun (kovalla alustalla) melulähteen a- ja b-kertoimet [10]

Hz	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
a-kerroin	0	-1,0	3,8	13,9	24,1	26,2	24,4	30,8	0
b-kerroin	0	20,8	21,4	38,0	40,9	37,7	35,7	29,9	0

3 Tulokset

Melulaskennalla selvitettiin liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7–22}$ ja $L_{Aeq,22–7}$. Melukartat on esitetty liitteissä 1.1–2.2.

3.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot ja meluntorjunta

Ennustetilanteen päivä- ja yöajan meluvyöhykkeet on esitetty liitteissä 1.1–2.2. Liitteissä 1.1–1.2 on esitetty melutilanne ilman tontin eteläreunaan lisättyä meluntorjuntaa).

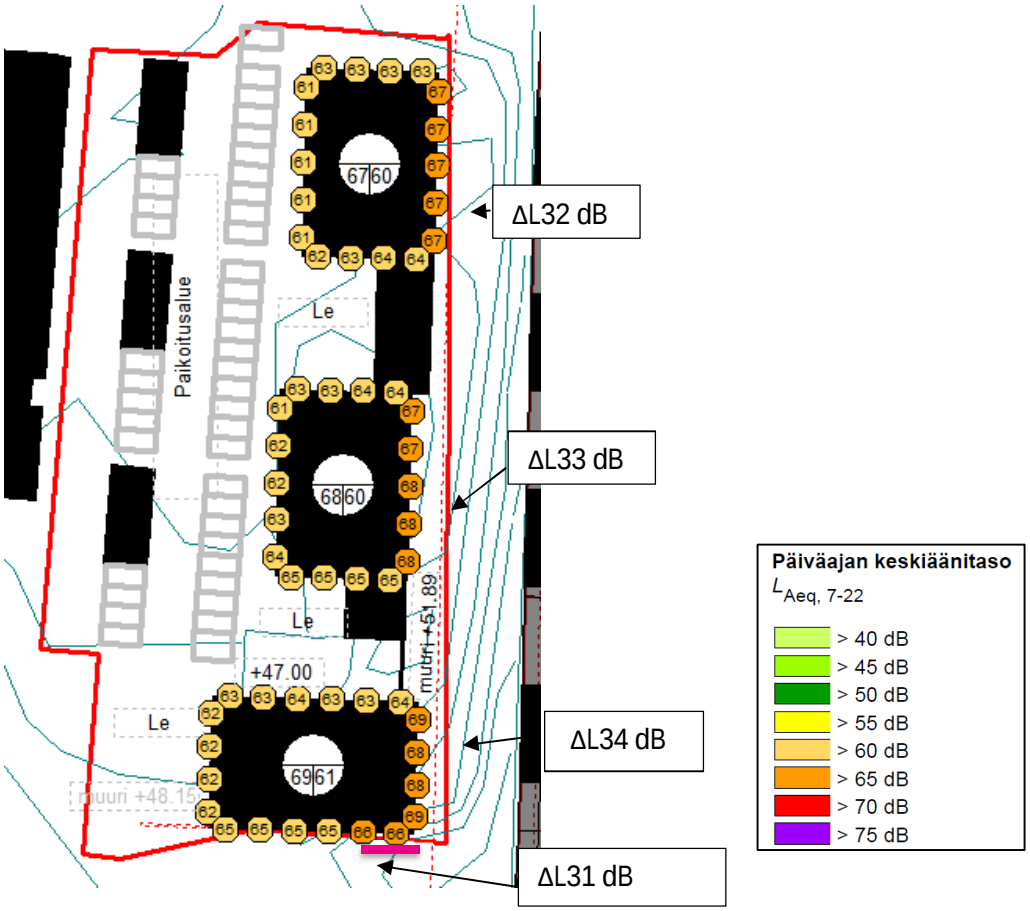
Tilanteessa ilman tontin eteläreunan meluntorjuntaa suunniteltujen leikki- ja oleskelualueiden päiväajan melutasot ovat välillä 49–57 dB ja yöajan melutasot ovat välillä 42-49 dB (Liite 1.1 ja Liite 1.2).

Tilanteessa, jossa meluntorjunta tontin eteläreunalla on huomioitu, oleskelualueiden melutasot ovat päivällä 49- 55 dB ja yöllä 42-48 dB).

3.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteissä 1.1 - 2.2. Kuvassa 3 on esitetty suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa ja suositukset äänitasoerovaatimuksiksi. Muilla julkisivuilla/julkisivunosilla riittävä äänitasoerovaatimus on melualueilla sovellettava vähimmäisvaatimus ΔL 30 dB.

Melulaskentatulosten perusteella Hakunilantien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 69 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$).



Kuva 3 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. Ison valkoisen pallon vasemmanpuoleinen luku kuvaa koko rakennuksen suurinta päivämelutasoa ja oikeanpuoleinen luku suurinta yömelutasoa. Julkisivun kohdalla oleva värillinen pallo kuvaa kyseisessä kohdassa olevaa suurinta päivämelutasoa.

3.3 Maksimimelutasot LA_{max}

Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot
L_{Amax} ovat laskentojen perusteella Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla välillä 69–71 dB.

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

4.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot

Ulko-oleskelualueiden päiväaikaiset melutasot ovat alle 55 dB, joka täyttää melutason vaaditun ohjearvon. Yöaikaan piha-alueille muodostuu alueita, joilla melutasot ovat alle 45 dB.

4.2 Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Melulaskentatulosten perusteella Hakunilantien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 69 dB päivämelutaso (keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$). Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot L_{AFmax} ovat Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla välillä 70-71 dB.

Keskiäänitason $L_{Aeq,7–22}$ perusteella Hakunilantien puolelle avautuville julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia ΔL = 31–34 dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylity. Muilla julkisivuilla äänitasoerovaatimus on ΔL 30 dB.

Enimmäismelutason tarkastelun L_{AMmax} perusteella (Liite 4) asuinhuoneistoissa ei ylity L_{AMmax} 45 dB tavoitearvo kuvassa 4 osoitetuilla ääneneristävyysvaatimuksilla.

Parvekkeet on melualueella suositeltavaa lasittaa.

5 Epävarmuustarkastelu

Raitioliikenteen mallinnus aiheuttaa epävarmuutta, koska ei ole tiedossa tulevaa raitiovaunukalustoa ja sen melupäästötietoja. Tässä työssä on oletettu melupäästöt Helsingissä käytettävän nykyisen Artic-raitiovaunukaluston mukaisesti.

6 TÄRINÄ

6.1 Tärinän häiritsevyys

Pohjana tärinän häiritsevyyden arvioinnille käytetään VTT:n julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT Working Papers 50, Espoo 2006* esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta (Taulukko 5):

Taulukko 5. Rakennusten värähtelyluokitus häiritsevyyden arvioinnissa, VTT 2006

Värähtely-luokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$v_{w,95}$(mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä)	£$_{0,10}$
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset voivat havaita värähtelyt, mutta ne eivät ole häiritseviä)	£$_{0,15}$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa (Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	£$_{0,30}$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla (Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	£$_{0,60}$

Rakennusten värähtelyluokituksessa rakennukset on jaettu luokkiin A-D tärinän tunnusluvun $v_{w,95}$ perusteella. Tunnusluku perustuu yksittäisten liikennetapahtumien suurimpiin värähtelyn taajuuspainotettuihin tehollisarvoihin ja niiden perusteella laskettuun keskiarvoon ja hajontaan seuraavasti:

$v_{w,95}$ = 15 suurimman yksittäisen tapahtuman keskiarvo + 1,8 x 15 suurimman yksittäisen tapahtuman hajonta.

Taulukoituja tunnuslukuja sovelletaan asuinrakennuksille.

Julkaisussa *Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* esitetään kolme eri tarkastelutasoa käytettäväksi eri olosuhteissa:

1. Alustava juna- ja maaperätietoihin perustuva rajaus perustuen puoliempiirisiin laskentakaavoihin.
2. Tarkennettu tärinämittauksiin perustuva rajaus, joka perustuu tunnetusta junaliikenteestä mitattuun maaperän värähtelyyn
3. Rakennuksessa esiintyvän värähtelyn arviointi, jolloin arvioidaan tarkat vaikutukset alueella olevaan tai suunniteltavaan rakennuskantaan.

Tämä selvitys on laadittu 1. tarkastelutason mukaisesti.

6.2 Tärinän arviointi rakenteiden kannalta

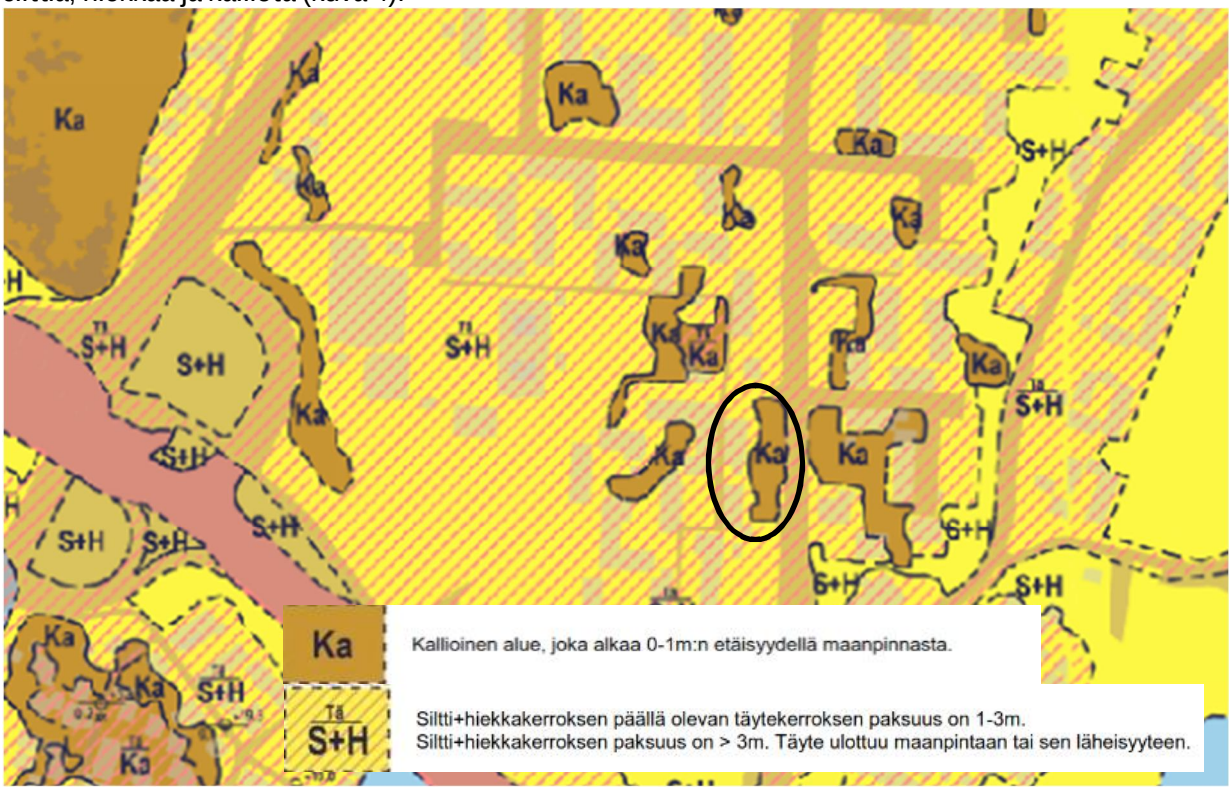
VTT:n tutkimusraportissa *Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* esitetään taulukossa 6 esitetyt värähtelyrajat maaperälle.

Taulukko 6. Tärinäalttiusluokat rakenteiden tärinän arvioinnin kannalta.

Tärinä-alueet	Kuvaus	Hallitseva taajuus, Hz	Värähtely v_{max} mm/s
V	Lähinnä rataa oleva alue, jolla maaperän tärinä on niin voimakasta, että se voi aiheuttaa vahinkoriskin rakennuksille tai rakenteille	alle 10 10...20 20...50 yli 50	3 4,2 6 7,2
H	Hyväkuntoisiin ja tavanomaisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu niiden käyttökelpoisuutta haittaavia vaurioita, jos liikennetärinä on huomioitu resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin yleensä selvästi havaittavaa ja häiritsee usein asuinmukavuutta. Vaurioitumisriskin arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennuskanta ja käytetyt rakennusmateriaalit	alle 10 10...20 20...50 yli 50	1-3 1,4–4,2 2-6 2,4–7,2
E	Tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista, mutta voi häiritä asumismukavuutta.	alle 10 10...20 20...50 yli 50	alle 1 alle 1,4 alle 2 alle 2,4

6.3 Maaperä

Helsingin kaupungin maaperätutkimustietojen mukaan suunnittelualueen maaperä on täyttöä, silttiä, hiekkaa ja kalliota (kuva 4).



Kuva 4. Selvitysalueen (ympyröity) maaperätiedot.

6.4 Laskennallisen arvioinnin periaatteet

Tärinän leviämistä asemakaava-alueelle tutkittiin VTT:n julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa* ja myöhemmin julkaisussa *Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* esitetyn laskentamallin avulla excelillä. Laskentamalli on likimääräismenetelmä, jossa oletetaan vaaka- ja pystysuuntaiset värähtelyt yhtä suuriksi.

Laskentamallin avulla voidaan huomioida radalla liikkuvan kaluston ominaisuudet (massa, nopeus), maaperän ominaisuudet sekä raiteiston kunnon vaikutus tärinään. Laskennassa on lisäksi huomioitu VTT:n julkaisun mukaisesti varmuuskerroin 2, koska arviointi perustuu laskentakaavaan, jota ei ole kalibroitu paikallisiin olosuhteisiin mittausten avulla.

Laskentamalli perustuu kaavaan (1):

$$v_{z,max} = v_{z,15} \cdot k_D \cdot k_S \cdot k_G \cdot k_R \cdot F, \qquad (1)$$

Jossa,

$v_{z,max}$ = laskennallinen tärinän pystyheilahdusnopeus maan pinnalla halutussa tarkastelupisteessä.

$v_{z,15}$ = pystysuora vertailuheilahdusnopeus maassa etäisyydellä D=15 metriä raiteen keskilinjasta

k_D = etäisyyskerroin

k_S = junan nopeudesta riippuva kerroin

k_G = junan painosta riippuva kerroin

k_R = radan kunnosta riippuva kerroin

F = Varmuuskerroin, jos laskentamallia ei kalibroida mittausten avulla

Rakennuksiin siirtyvää tärinää on arvioitu julkaisun mukaisesti seuraaviin suurennuskertoimiin perustuen:

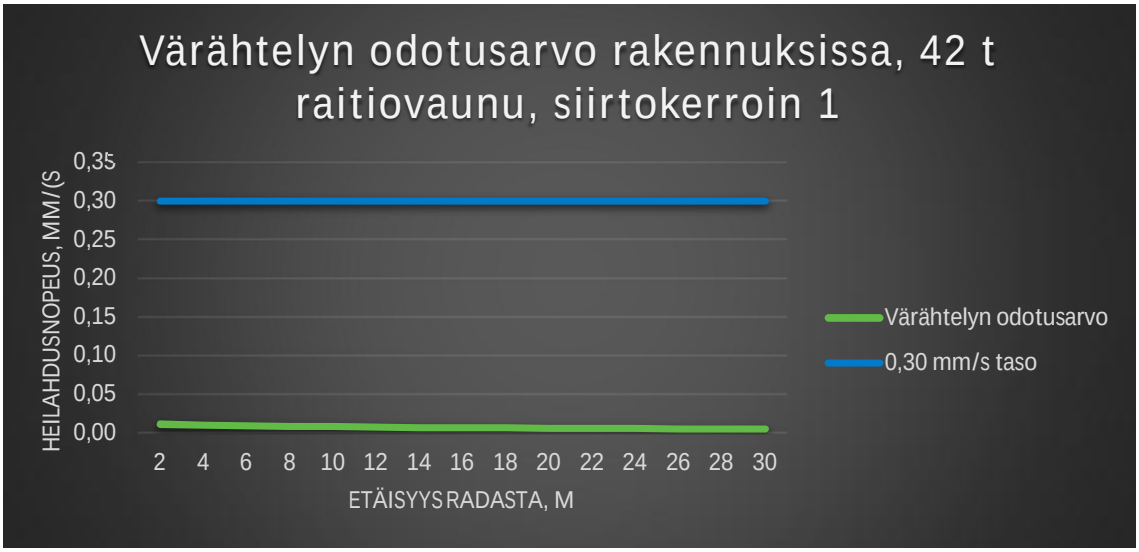
Taulukko 7 Suurennuskertoimet (VTT-R-04703-14)

Rakennusosa	Värähtelyn suunta	Suurennuskerroin k_B,
Perustus	Kaikki suunnat	1,0
Maanvarainen lattia,	Kaikki suunnat	1,0
Alapohja, paaluperustus	Vaakasuunta	1,5
Ala- ja välipohjat	Pystysuunta	3,0
Kattotaso, enintään 2 kerrosta	Vaakasuunta	3,0
Kattotaso, 3–4 kerrosta	Vaakasuunta	2,0
Kattotaso, yli 4 kerrosta	Vaakasuunta	1,0

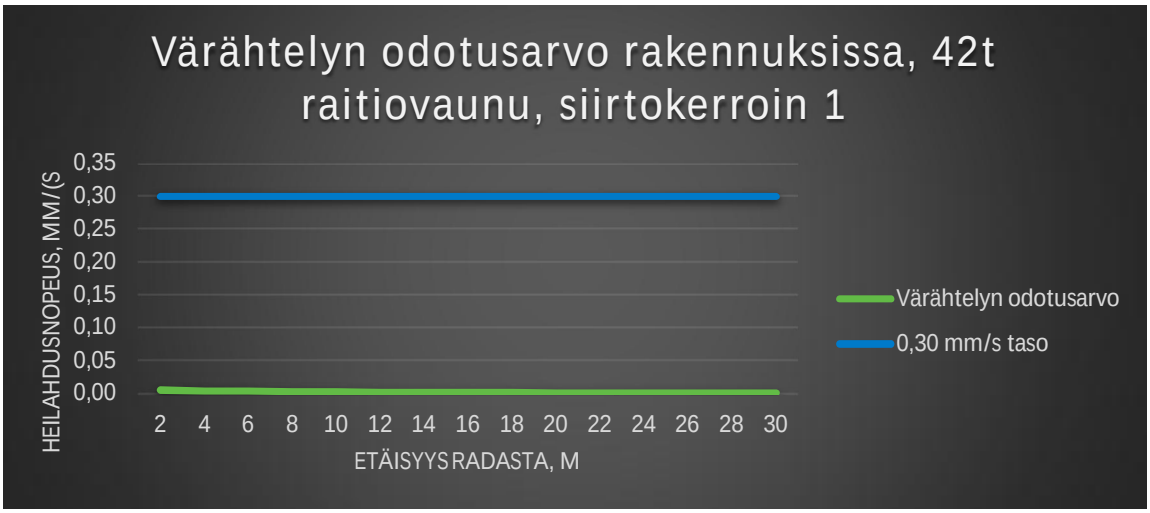
Suurennuskertoimiin perustuvassa menetelmässä maaperän värähtely kerrotaan rakennusosakohtaisella suurennuskertoimella

6.5 Laskennallisen arvion tulokset

Laskentatuloksena muodostettu värähtelyn odotusarvo rakennuksissa esitetään kuvissa 5 ja 6 alla.



Kuva 5. Tärinän leviämislaskennan tulokset maaperän ollessa täyttöä, silttiä ja hiekkaa.



Kuva 6. Tärinän leviämislaskennan tulokset maaperän ollessa kalliota.

6.6 Tulosten tulkinta

Laskentatulosten perusteella kaava-alueella ei ole tärinästä aiheutuvia rajoitteita rakentamiselle perustuen uusien rakennusten värähtelyluokituksen tasoon 0,30 mm/s. Laskentojen perusteella uusien rakennusten suojaetäisyys radasta on alle 2 metriä.

7 RUNKOMELU

Selvitys on laadittu VTT:n julkaisussa *Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi* esitetyn arviointitason 2 perusteella. Menetelmä perustuu arvioituun värähtelyn nopeustasoon, mutta se ei kuitenkaan edellytä tarkkaa tietoa värähtelyn taajuusspektristä eikä spektrin muuttumisesta värähtelyn siirtymisreitillä.

Julkaisun mukaan värähtelyn perustaso saadaan kaavasta 2:

$$L_v[dB] = 103 - 14 \cdot log_{10}\left(\frac{d}{d_0}\right) - 0{,}8 \cdot \left(\frac{d}{d_0}\right) \qquad (2)$$

etäisyydellä d tarkasteltavan raiteen reunasta, d_0 on vertailuetäisyys 10m.

Peruskäyrä on esitetty seuraavalle tapaukselle: metro, nopeus 80 km/h, väylän kunto on hyvä, ei tärinäeristystä ja kyseessä on avorata.

Arvio sisätilojen runkomelutasosta (L_pA) saadaan, kun lausekkeen avulla saatuun nopeustasoon lisätään liikenteestä riippuvat korjaustekijät koskien:

- Liikennettä (junatyyppi, nopeus, ajoneuvon ominaisuudet)
- Väylän kuntoa
- Radan eristämisratkaisuja
- Väylän sijaintia (avorata, tunneli, ilmarata)
- Kohderakennusta (tyyppi, perustus, resonanssi)
- Syntyvää äänenpainetta (Muunto äänenpainetasoksi, maaperän vaikutus)

Saatuja tuloksia verrataan julkaisussa esitettyyn suositukseen runkomelutason ohjearvoista:

Taulukko 1. Suositus runkomelutasojen raja-arvoiksi

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{prm} [dB]
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit	25-30
Asuinhuoneistot	30/35[2]
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat · Potilashuoneet, majoitustilat · Päiväkodit, lasten ja henkilökunnan oleskeluun tarkoitetut huoneet	30/35[2]
Kokoontumis- ja opetustilat · luokkahuoneet, luentosalit, kirkot ja muut huonetilat, joissa edellytetään yleisön saavan hyvin puheesta selvän ilman äänentoistolaitteiden käyttöä	35

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{prm} [dB]
· muut kokoontumistilat kuten teatterit ja kirjastot	
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45[2]
[2] *Avoradat. Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa.*	

Rataosalle tässä selvityksessä sovellettaneen 35 dB runkomelun raja-arvoa.

7.1 Käytetyt korjaustekijät

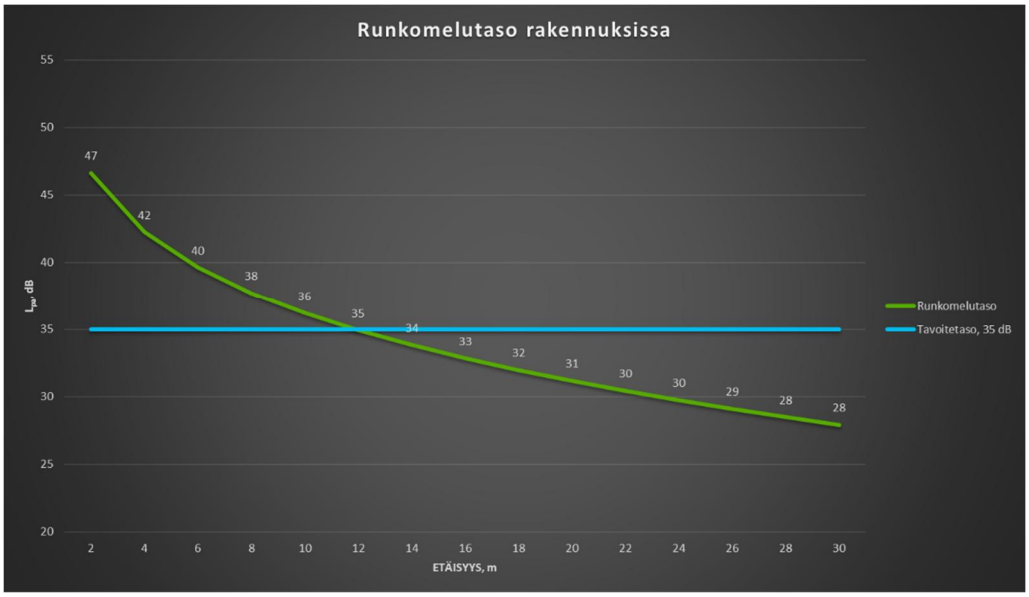
Arvioinnissa käytettiin seuraavia korjaustekijöitä ΔLv:

Taulukko 2. Käytetyt korjaustekijät

Korjaustekijä	Määrittely	Lukuarvo, [dB]
Liikennetyyppi	Raitiovaunu	0 dB
Ajonopeus	40 km/h	-2 dB
Kaluston ominaisuudet	Normaali jousitus	0 dB
Väylän kunto	Hyväkuntoinen rata (sileät kiskot, ei epäjatkuvuuksia)	0 dB
Radan eristämistapa	Radan alla täyttö 1-3 m, jonka alla siltti ja hiekka > 3 m	-5 dB
Väylän sijainti	Avorata	0 dB
Rakennuksen tyyppi	Perustus kalliolle, 1krs liiketiloja	-2dB
Rakenneosien resonanssi	Vakiokorjaus	+ 6 dB
Muutos äänenpainetasoksi	Vakiokorjaus	- 28 dB
Muutos A-painotetuksi äänenpainetasoksi	Kallio, hiekka, siltti	-35 dB
Varmuusmarginaali	Ohjeen mukainen vakiokorjaus	+ 6 dB

7.2 Laskentatulokset

Kuvassa 7. esitetään laskennallisen runkomeluarvion tulokset nopeudella 40 km/h. Liitteessä 3 on esitetty runkomelun suojaetäisyydet.



Kuva 7. Runkomelutaso rakennuksessa

7.3 Tulosten tulkinta

Laskennallisen runkomeluarvion perusteella suojaetäisyys on 12 metriä radasta, jolloin suunnitellut rakennukset sijoittuvat riittävän kauas radasta. Suojaetäisyys on esitetty liitteessä 3.

8 Liitteet

Liite 1.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, meluntorjuntaa ei huomioitu

Liite 1.2 Yöajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, meluntorjuntaa ei huomioitu

Liite 2.1 Päiväajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, meluntorjunta huomioitu

Liite 2.2 Yöajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa, meluntorjunta huomioitu

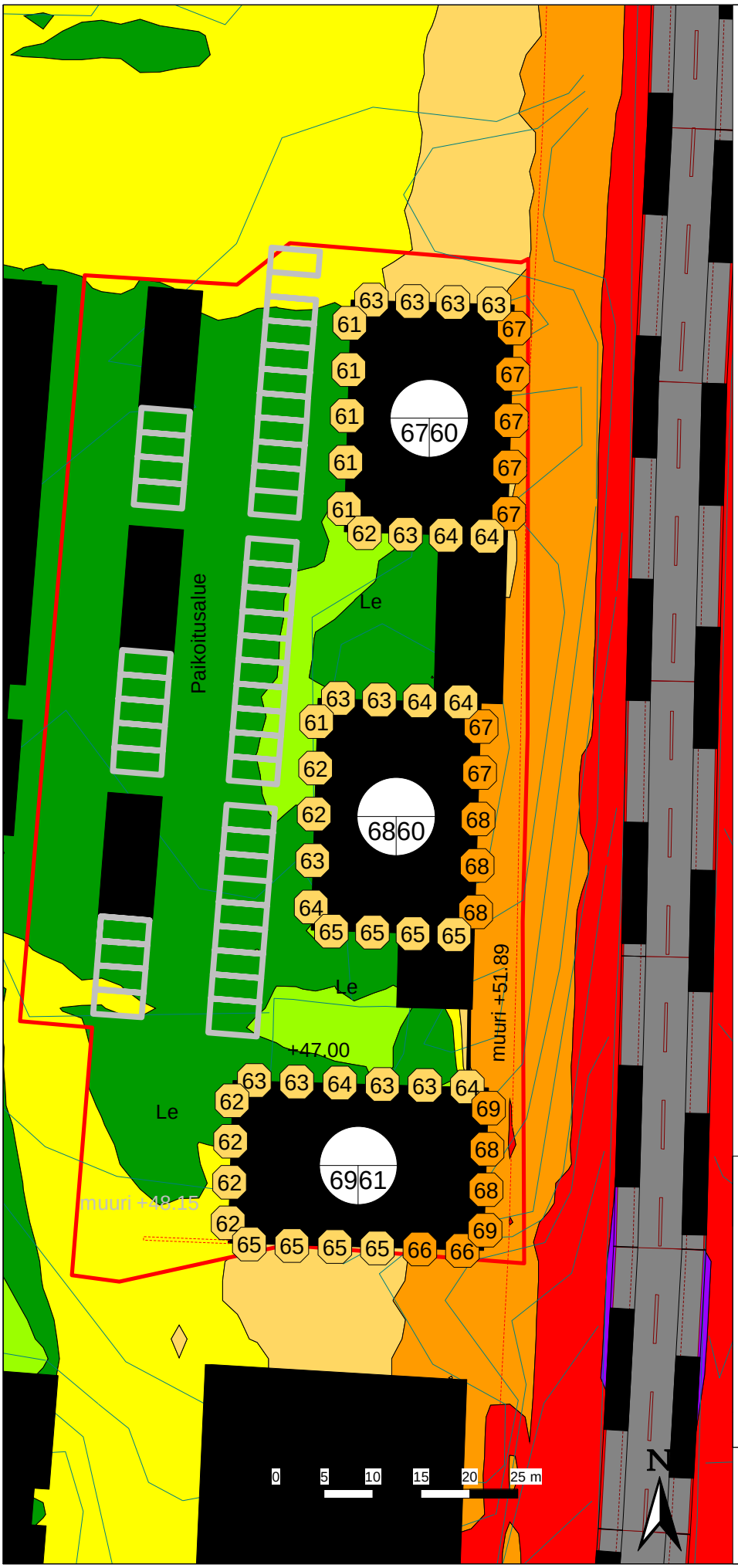
Liite 3 Runkomelun suojaetäisyys

9 Viitteet

[1] Asemapiirros, Lundén Architecture Company, 05.07.2019.
[2] Havainnekuva, Lundén Architecture Company, 05.07.2019.

[3] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993
[4] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 24.11.2017. Voimaantulo: 1.1.2018. Saatavilla: http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B338597D6-72CE-4E19-974A-F51A162F224B%7D/132594
[5] Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 28.6.2018.

[6] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.
[7] Vantaan ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017, Sito Oy.
[8] Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
[9] Railway traffic noise: Nordic Prediction Method for Train Noise; NMT 1996
[10] Gouatarbès B., Lahti T., Artic-raitiovaunu – Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon, raportti 160454-1. Helsinki, 23.5.2016.
[11] VTT Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT Working Papers 50, Espoo 2006.
[12] VTT Tutkimusraportti Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius, Espoo 2014.
[13] VTT tiedote Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Espoo 2009.



Liite 1.1

Hakunilantie 38 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

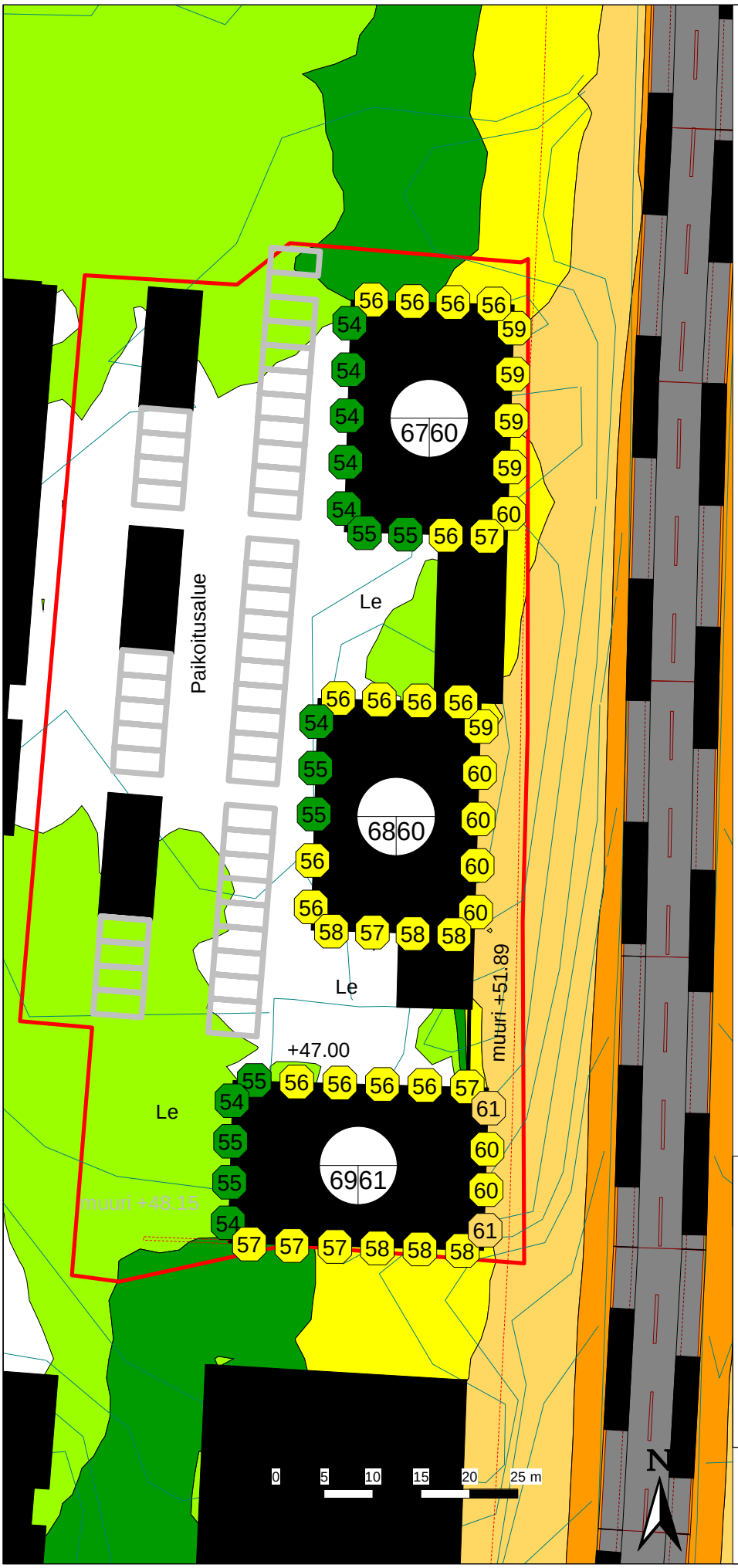
Hakunilantie KAVL 2040
12400 ajoa
40 km/h raskasl. 17%
Raitiotie 252 ajoa

Kehä III KAVL 2040 59600 ajoa
80 km/h raskasl. 12%

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 7\text{-}22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 12.08.19
CadnaA 2019
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 1.2

Hakunilantie 38 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7

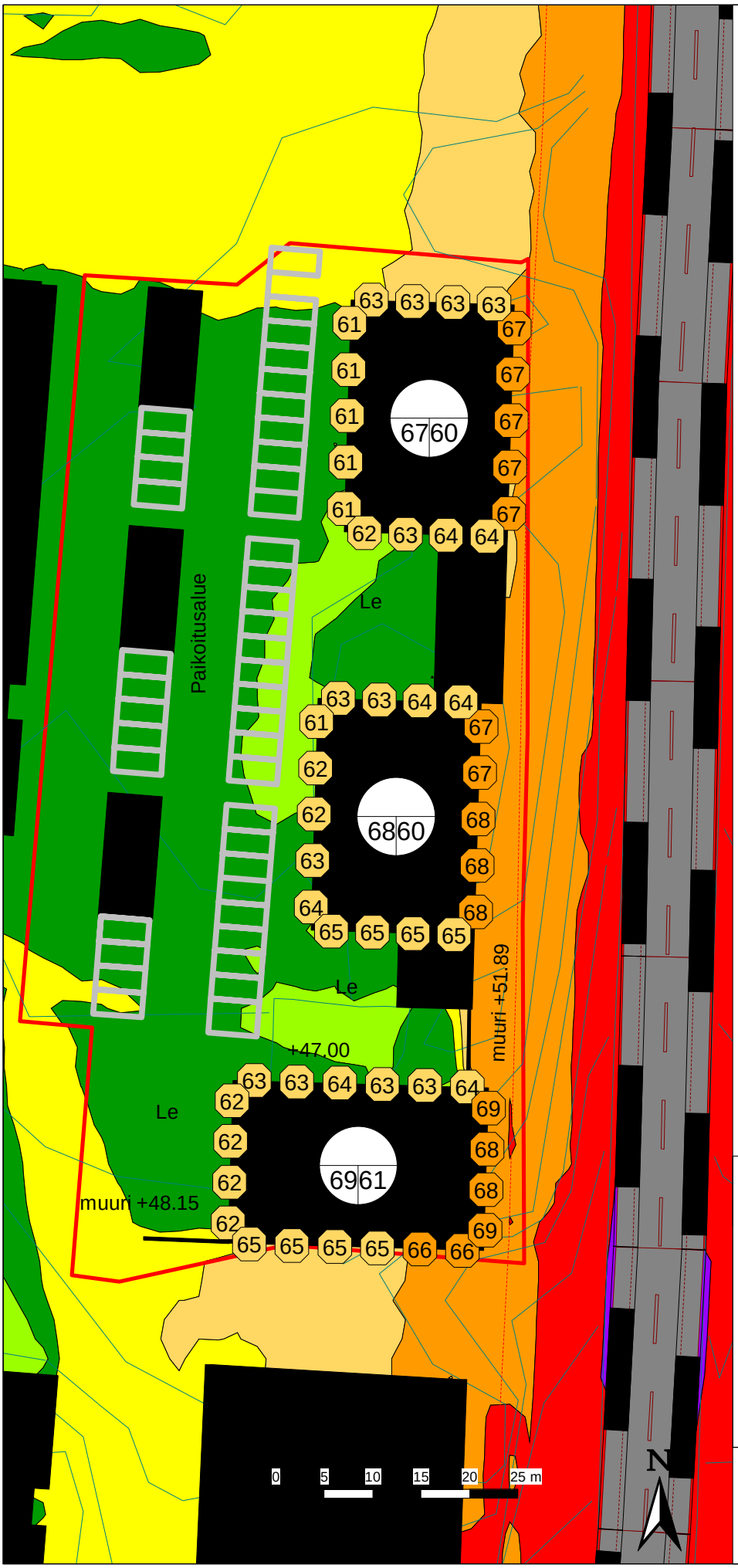
Hakunilantie KAVL 2040
12400 ajoa
40 km/h raskasl. 17%
Raitiotie 252 ajoa

Kehä III KAVL 2040 59600 ajoa
80 km/h raskasl. 12%

Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 12.08.19
CadnaA 2019
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 2.1

Hakunilantie 38 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

Hakunilantie KAVL 2040
12400 ajoa
40 km/h raskasl. 17%
Raitiotie 252 ajoa

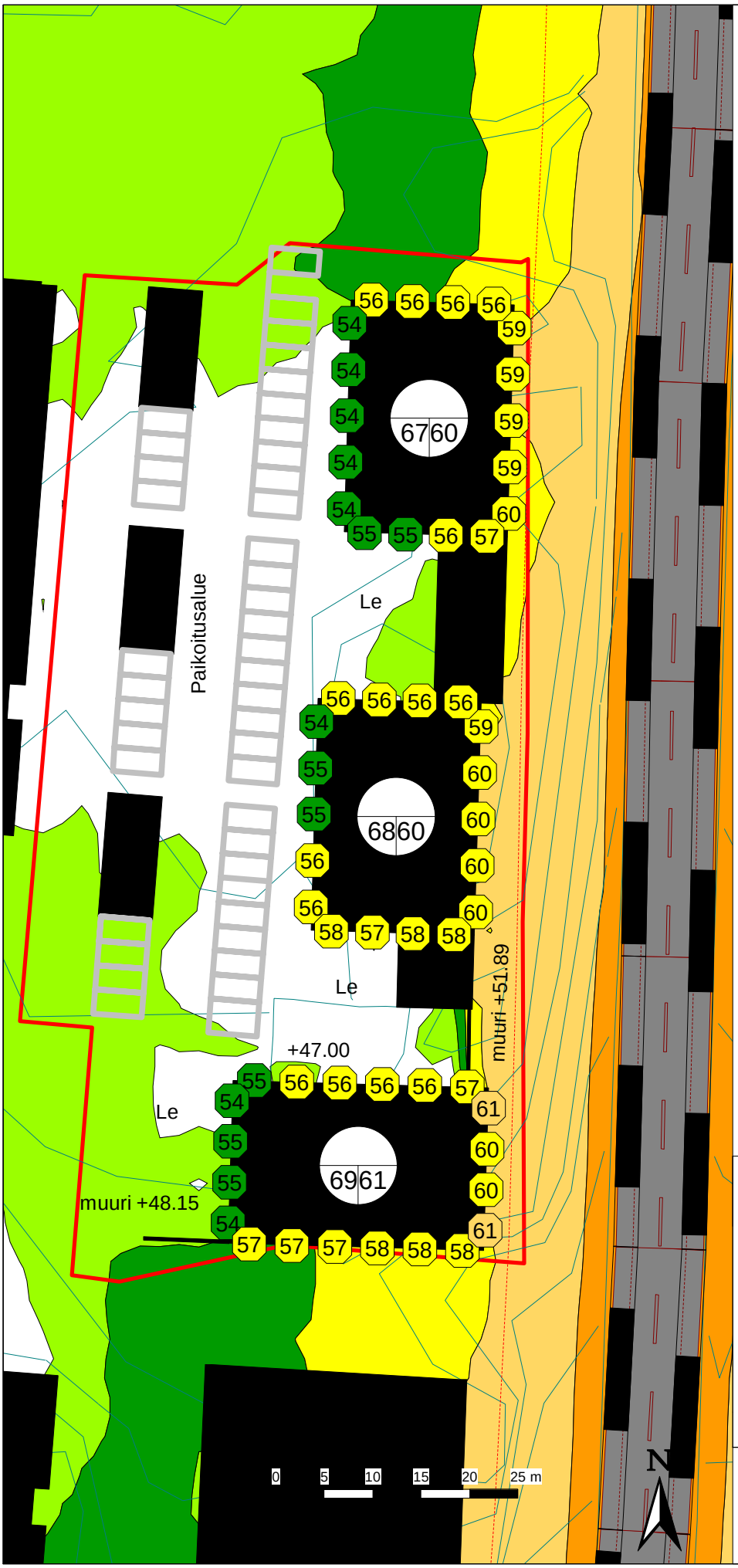
Kehä III KAVL 2040 59600 ajoa
80 km/h raskasl. 12%

Meluntorjuntaa lisätty tontin eteläreunalle

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 12.08.19
CadnaA 2019
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 2.2

Hakunilantie 38 asemakaavan muutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7

Hakunilantie KAVL 2040
12400 ajoa
40 km/h raskasl. 17%
Raitiotie 252 ajoa

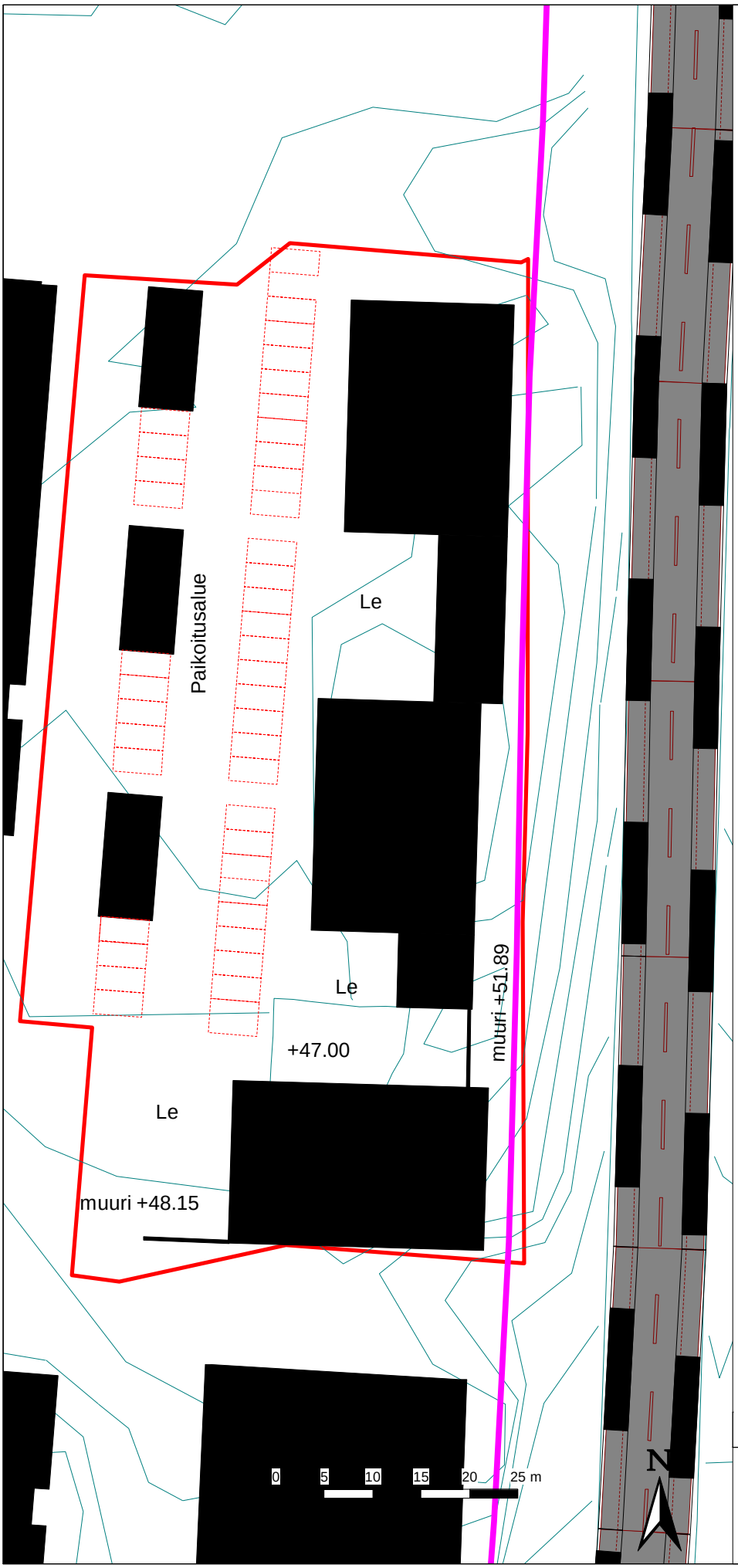
Kehä III KAVL 2040 59600 ajoa
80 km/h raskasl. 12%

Meluntorjuntaa lisätty tontin eteläreunalle

Yöajan keskiäänitaso
$L_{Aeq,\ 22\text{-}7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 12.08.19
CadnaA 2019
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 3

Hakunilantie 38
asemakaavan muutoksen
liikennemeluselvitys

Runkomelun
suojaetäisyys
12 m radasta

Mittakaava 1:600 (A4)
Päivämäärä: 12.08.19

Laatinut: Sitowise Oy

20 § 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^2. Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

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

Kumoutuvassa MRL asemakaavassa (vanha rakennuskaava Korso 1) muutos koskee kortteleita 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81 Korso, osaa korttelista 1231a -1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki, kortteleita 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 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 kortteleita 87001- 87002, kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026-88038, kaupunginosassa 88 Vallinoja.

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

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoksen hakijana on Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä).

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 luonnonsuojelualueeksi (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 asuinpientalojen 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 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² 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-m², n. 400 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (55 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia (2 kpl).

Muutoskustannuksia 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:
Lähivirkistysalueen 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 kaavamuutosalueelle: 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 pelastustointa 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 riittävyydestä 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 rakentamislaajuus 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 maantieosuudesta kadunpitopäätös. Tosiasiallinen melualtistus alueella puoltaa yhtenäisen 35 dB ääneneristävyyden määräystä 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 kem² verrattuna 17.6.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen 002288 Lehmustontie. Kaavaselostus on tältä osin päivitetty. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 392 kem².
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

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002288 LEHMUSTONTIE

81 KORSO, 87 VIERUMÄKI, 88 VALLINOJA

Näkymä Kiurunkierron varrelta, viitesuunnitelmaluonnos, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002288. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 81, Korso

Katualue.

Kaupunginosa 87, Vierumäki

Korttelit 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 88, Vallinoja

Korttelit 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Kumoutuvat MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1):

Korttelit 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81, Korso.

Osa korttelia 1231a- 1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87, Vierumäki.

Korttelit 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Kumoutuvat 001610 -rakennuskaavan muutoksesta:

Osa korttelia 1110, kaupunginosassa 87, Vallinoja

Kumoutuvat asemakaavasta 810200:

Katualue kaupunginosassa 81, Korso

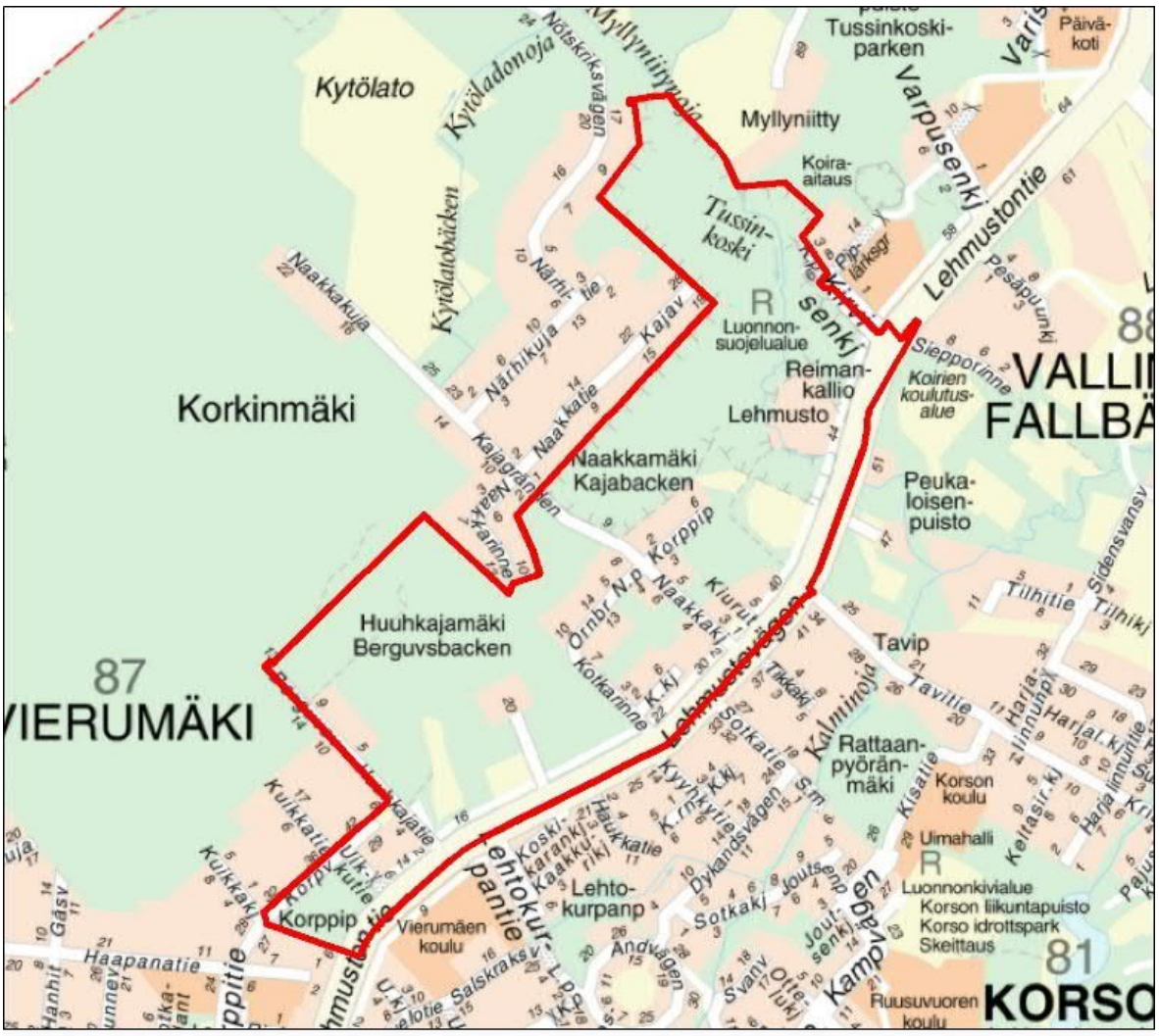
Tonttijako:
Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001-87002.

Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026-88038.

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 kem². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavan laatijat:
Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija (1.9.2018 alkaen), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9411
Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9410.
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; puh. 040 750 7339
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava, punaisella ylläolevassa kartassa rajattu alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnossuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on päivätty 29.10. 2015 ja kirjattu saapuneeksi 3.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018. Oas päivitettiin 14.9.2018 sekä 7.11.2018. Päivityksissä rajausta muutettiin ja sisältöä tarkennettiin.
- Mielipiteet OAS:ista pyydettiin 7.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2018.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.6.2019 ja kaupunginhallitus 26.6.2019 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27 §) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 26.6.2019- 26.8.2019 (kaupunginhallitus 26.6.2019). Tänä aikana jätettiin muistutuksia 6 kappaletta. Lausuntoja pyydettiin 17 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 5
2. Lähtökohdat ... 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
2.2 Suunnittelutilanne ... 24
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 29
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 29
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 29
3.4. Asemakaavan tavoitteet ... 35
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 35
4. Asemakaavan kuvaus ... 37
4.1 Kaavan rakenne ... 39
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 39
4.3 Aluevaraukset ... 40
4.4 Kaavan vaikutukset ... 42
4.5 Nimistö ... 53
5. Asemakaavan toteutus ... 54
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 54
7. Asemakaavan seurantalomake ... 56
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 58
9. Vesihuollon esisuunnitelma ... 69

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Lehmuston tila: Eskola, Vaari 2018

Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventointi 2014-2019, Vantaan kaupunginmuseo

Selvitys Vantaan ekologisista yhteyksistä, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Anna Ojala, 2018.

Vantaan lahokaviosammalkartoitus, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Olli Manninen 2017, tietoja myös 2016.

Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018: Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. Uudenmaanliiton julkaisuja E 194/2018. Helsingin yliopisto & Uudenmaan liitto. https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018).pdf

Vantaan virtavesiselvitys, 2010-2011, Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.

Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017.

1. TIIVISTELMÄ

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 asuinpientalojen 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 39 392 kem², josta 37 392 kem² on asumiselle. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4219 kem², kun voimassa olevan asemakaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna voimassa olevan asemakaavan toteutuneiden osien rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29 371 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 653 kem² 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.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijoittuu Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosiin, Lehmustontien luoteispuolelle Korppipuiston ja Kirvisenkujan väliin. Suunnittelualue käsittää Vantaan kaupungin omistuksessa olevat viheralueet: Tussinkosken metsäalueet, Reimankallion, Naakkamäen ja Huuhkajamäen alueet, kaupungin omistuksessa olevat Korppi- ja Kiurupuiston sekä reilun viisikymmentä yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä ja Lehmustontie 44:ssä sijaitsevan Lehmuston tilan. Korson keskusta ja asema on noin 2 km etäisyydellä.

Pääosassa kaavamuutosaluetta on voimassa suurilta osin kaavamuutosalueella toteutumaton MRL asemakaava (Korso 1) vuodelta 1959. Voimassa olevan asemakaavan mukainen sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 43 610 kem². Rakennusoikeudesta noin 20 000 kem² on osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus on e=0,60. Voimassa oleva asemakaava on kaavamuutosalueella toteutunut vain pieniltä osin.

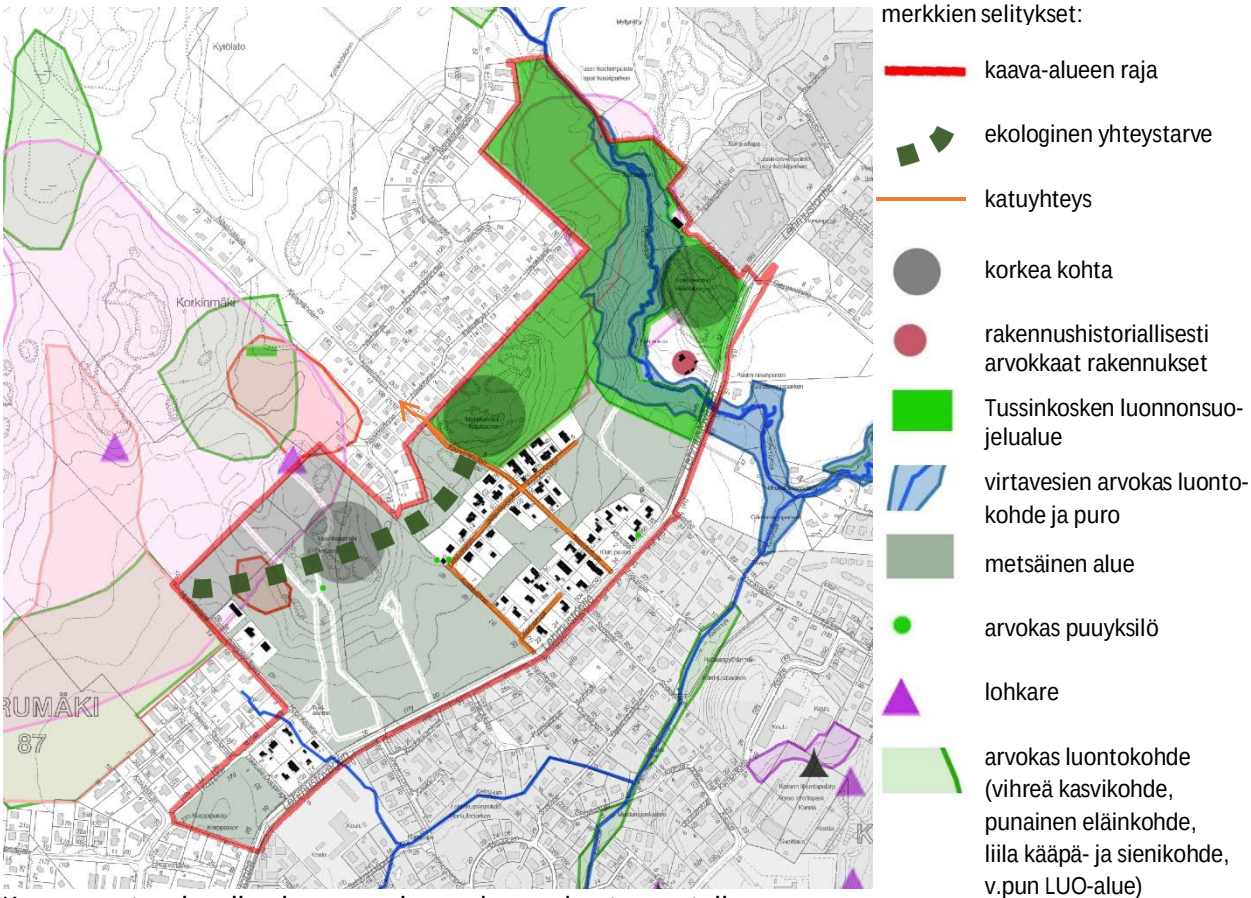
Alueella on runsaasti merkittäviä luontoarvoja ja sen läpi kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Tussinkosken alue, Reimankallio ja Naakkamäki kuuluvat vuonna 2017 perustettuun Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen (15,4 ha). Suunniteltavaan alueeseen kuuluu arvokkaita metsäalueita: Vierumäen metsä ja Tussinkosken metsä, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaakson kasvillisuus on arvokas ja linnusto runsas.

Kaava-alueella sijaitsee paljon eri ikäistä rakennuskantaa. Lehmuston tilan päärakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Asemakaavamuutosalueen ala on 49,5981 ha.

Lähtöanalyysikartta



Kaavamuutosalueella olemassa oleva rakennuskanta mustalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

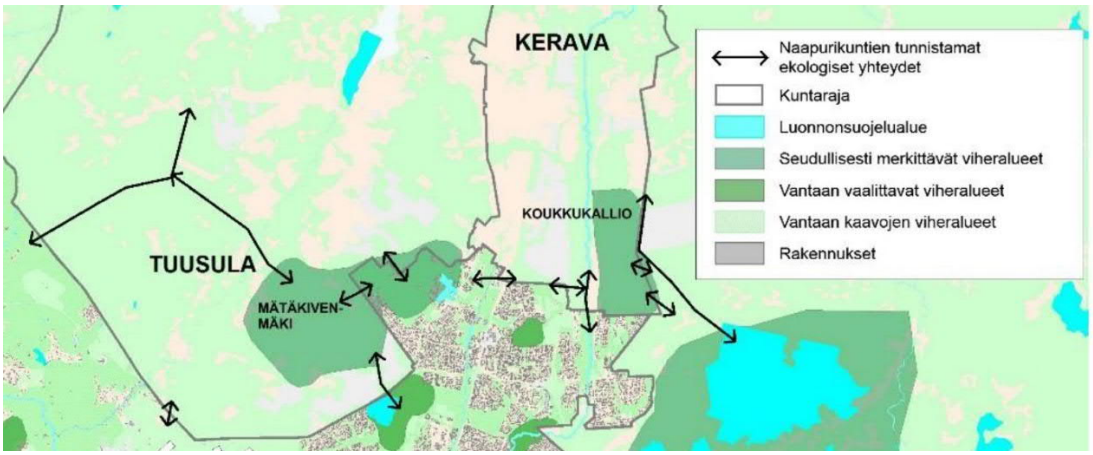
Maisemakuva ja -rakenne

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

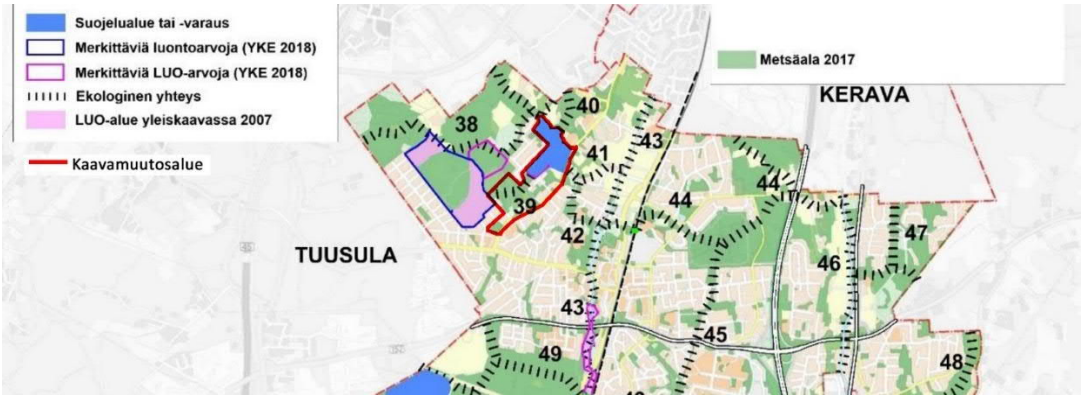
Kaavamuutosalueen koillisosassa, Tussinkosken suojelualueella virtaavan Myllyniitynojan ympäristön maisema on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Myllyniitynojan kapea purolaakso, paikoin rotkomaisten rinteiden reunustamana, poikkeaa jylhyytensä takia Vantaan muista puromaisemista.

Ekologiset yhteydet

Kaavamuutosalueella sijaitsee ekologisia yhteyksiä. Ekologiset yhteydet kytkevät toisiinsa suojelualueita ja muita luonnon arvoalueita niin seutu- kuin paikallisella tasolla ja ovat osa ekologista verkostoa. Ekologiset yhteydet palvelevat eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitävät luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristyneisyyttä. Kaavamuutosalueen sisällä sijaitsee Vierumäen eteläisen saniaiskorven luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys. Kaavamuutosalueelta sen ulkopuolelle suuntautuu ekologisia yhteyksiä Tuusulan suuntaan, Vierumäen korpeen ja Rekolanojalle.



Kuva yllä: Vantaan naapurikaupunkien tunnistamat tärkeät ekologiset yhteydet Vantaan luonto-alueille, lähde: Ojala, 2018 s.13)



Kuva yllä: Korson alueen luontoalueet ja ekologiset yhteystarpeet.
Kaavamuutosalueen ja sen läheisyyden numerointi kuvassa:

38. Vierumäenmetsien, Vierumäen korpien (kaksi LUO-aluetta) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen ekologinen yhteys.
39. Vierumäen eteläisen saniaiskorven (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys.
40. Tussinkosken suojelualueen metsäyhteys pohjoiseen Tuusulan suuntaan
41. Maakuntakaavallinen Tussinkosken luonnonsuojelualueen ja Rekolanojan välinen viheryhteystarve, Myllyniityojan alajuoksu (esitetty myös Vallinojan alajuoksuna) maakunnallisesti arvokas puronvarsiympäristö (Janatuinen 2011), Lehtobiotooppeja (lähde: Ojala, 2018)

Tussinkosken luonnonsuojelualue (15,4 ha)

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

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

Tussinkosken luonnonsuojelualue on pitkälti jyrkkärinteistä purolaaksoa, joka on maisemaltaan vantaalaiseksi poikkeuksellisen jylhä jyrkkine kalliorinteineen. Kasvillisuus laakson pohjalla on rehevän lehtomaista ja lajistoon kuuluu mm. harvinainen lehtosinijuuri. Ylempänä rinteissä kasvaa hyvää mustikkatyypin metsää. Tussinkosken purolaaksolla ja siihen lounaassa ja luoteessa rajoittuvilla metsäalueilla on myös kohtalaisen hyvä kääpälajisto (Väre & Kärki 1981, Rantalainen 2004).

Suojelualueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: komean purolaakson reunalla kalliot kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla noin viisitoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson noin kymmenen metrin korkuinen ja 80 metrin pituinen kalliorinne.

Puronvarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Korkeimmat maastonkohdat ovat avokallioita ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas ja monipuolinen. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät mm. mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruoan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Alue soveltuu runsaan lahopuun määränsä vuoksi käävälle, muille lahottajasienille ja joukolle muita lahopuuta ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille. Alueelta on löytynyt mm. viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. (Lähde: Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus.)

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso

Kuva: Maakunnallisesti arvokkaan Myllyniitynojan alajuoksun purolaakson (joissain yhteyksissä nimi Vallinoja) sijainti kaavamuutosalueen pohjoisosassa ja sen itäpuolella, purolaakso merkitty

sinisellä, Myllyniitynoja virtaa laakson keskellä, Tussinkoski on merkitty sinisellä pallolla. Lähde: Vantaan kaupunki.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen lävitse virtaavan Myllyniitynojan alajuoksu luokitellaan kaavamuutosalueella Vantaan virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi, luontotyyppinään savimaiden purot. Myllyniitynojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011).

Myllyniitynoja varrella suojelualueella on muun muassa merkittävä lehtokasvillisuuden vyöhyke ja puron varren linnusto on runsas sekä monipuolinen. Tussinkosken kalliokoengäs suojelualueella muodostaa puron eliöstön kannalta merkittävän vaellusesteen.

Myllyniitynoja on kuivimpaan alivirtaama-aikaan hyvin kirkasvetinen, sillä puron alivirtaama on käytännössä kokonaan peräisin seudun lähteistä. Pintavalunnan osuuden kasvaessa veden humusleima kasvaa etenkin yläpuoliselta Matkoissuolta tulevan valunnan myötä. Savisamennuksen osuus Myllyniitynojassa on vähäinen, ja sitä esiintyy huomattavissa määrin lähinnä vain lyhytkestoisesti kevään sulamisvesien ja rankkasateiden aikana.

Vahvasti lähdevaikutteisena, kirkasvetisenä ja ennemmin humuksen, kuin saven värjäämänä Myllyniitynoja on Vantaalla hyvin poikkeuksellinen puro. Se edustaa seudulla muutenkin harvinaista purotyyppiä, jonka muut vantaalaiset edustajat on sittemmin enemmän tai vähemmän menetetty. Myllyniitynoja lienee lähimpänä sitä purotyyppiä, jota monien Keski-Vantaan purojen latvaosuudet ovat edustaneet aikoinaan ennen alueen ottamista lentokenttäkäyttöön.

Suurin osa Myllyniitynojan alajuoksun pudotuskorkeudesta osuu Tussinkosken näyttävään koskialueeseen. Tussinkoski alkaa jyrkästä osin louhitusta kalliokönkäästä, ja jatkuu sen alla louhikkoisena vesisammalen valtaamana koskena, jossa on paikoin suuria suojaisia puurytöjä. Alavirtaan siirryttäessä koski vähitellen rauhoittuu kiviaineksen raekoon pienentyessä samalla, kunnes puro muuttuu lopulta hiesupohjaiseksi rauhallisesti polveilevaksi uomaksi, jonka rannoilla näkee keväisin laajoja tulvan laskeuttamia tuoreita hienojakoisen kiintoaineksen muodostamia kinoksia merkkinä veden kulutustyöstä.

Myllyniitynoja on Rekolanojan tapaan kalastoltaan erityisen arvokas etenkin sinne palanneen taimenen vuoksi. Puron alajuoksu muodostaa taimenen lisääntymisen kannalta ehkä Rekolanojan valuma-alueen tärkeimmän yksittäisen uomajakson. Myllyniitynoja pohjaeläimistö vaikuttaa monipuoliselta ja esimerkiksi purokatka on runsaslukuinen. (lähde: Vantaan virtavesiselvitys)

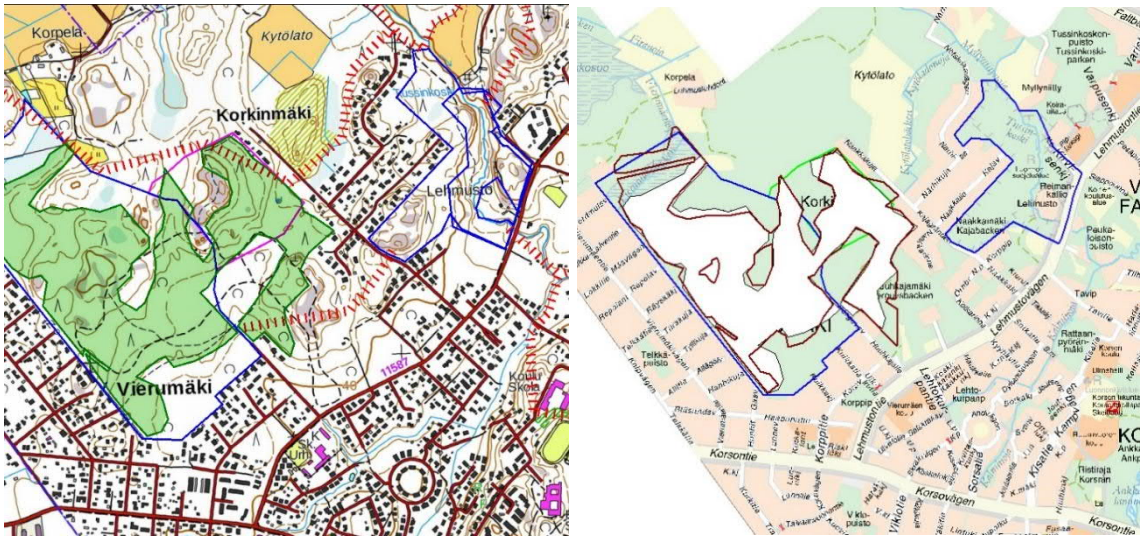
Myllyniitynojan purolaaksoa, kuvat Vantaan Ympäristökeskus, 2011

Vierumäen metsä

Luontoarvoiltaan merkittävän (YKE 2018) Vierumäen metsän itäisimmät osat osuvat kaavamuutosalueelle. Vierumäen metsä sijoittuu maakunnalliseen ekologiseen käytävään (Jalkanen ym. 2018), Sen kautta kulkeva maakuntakaavassa itä-länsisuuntainen metsäinen ekologinen yhteys jatkuu aina Tuusulan Mätäkivenmäeltä Tussinkoskelle. Yleiskaavassa 2007 Vierumäen metsän muodostaa kaksi LUO-aluetta: Vierumäen pohjoinen korpi ja Vierumäen eteläinen saniaiskorpi. Alue myös mukana luontoarvoiltaan merkittävien alueiden selvitystyössä (YKE 2018).

Vierumäen metsän eteläosissa on lehtipuuvaltaisia metsää, keskiosissa 80-100 vuotiasta, mustikkatyypin kuusivaltaista metsää tai lehtomaisen kankaan metsää, jossa sekapuuna kasvaa koivua ja harmaaleppää. Metsästä löytyy luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän indikaattorilajeja, kuten ruskohaprakääpä, rusokääpä, riukukääpä, Korokääpä, sekä kääväkäs oravuotikka. Vuoden 2003 inventoinneissa Vierumäeltä löytyi 62 kääpälajia ja 5 muuta kääväkästä. Huuhkajatien ja Huuhkajamäen väliselle alueelle jää myös vuonna 2015 inventoitu lehtopöllön reviiri, kooltaan 0,62 ha.

Lahokaviosammalta on inventoitu Vierumäen metsässä ja osin kaava-alueella vuonna 2017. Alla olevassa kartassa vihreä rajaus on lahokaviosammalelle inventoinnin jälkeen ehdotettu ydinalue. Ehdotettu ydinalue riittää turvaamaan lahokaviosammalen kannalta tärkeimmät elinympäristöt Vierumäen alueella.

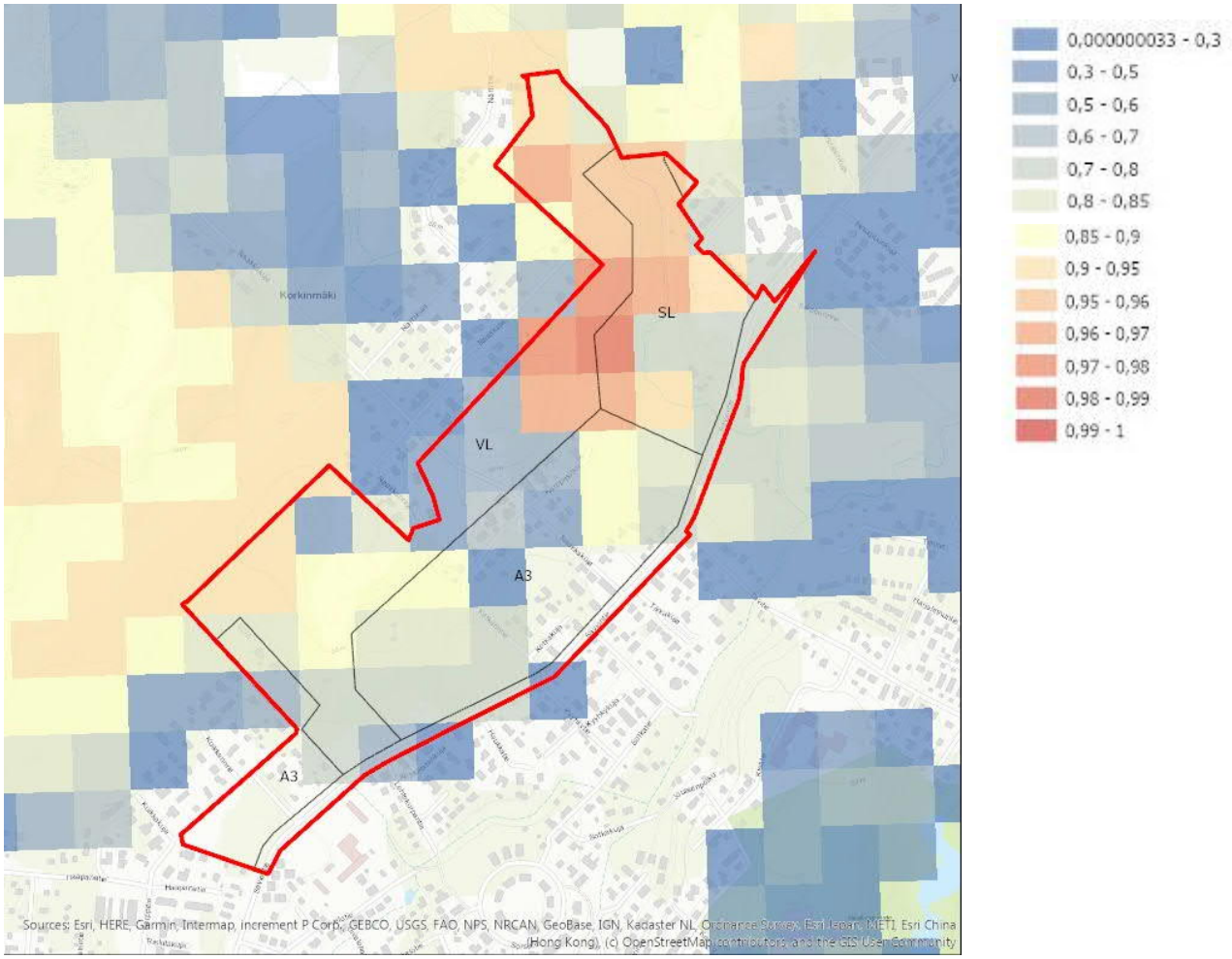


Kuva yllä, vasemmalla: vihreällä lahokaviosammalen ydinalueeksi ehdotettu alue vihreällä, Vantaan Ympäristökeskus. Kuva yllä, oikealla: valkoisella lahokaviosammalen ydinalue, ruskealla lahokaviosammalen potentiaalinen alue. Vantaan Ympäristökeskus.

Metsäarvot ja metsänhoito

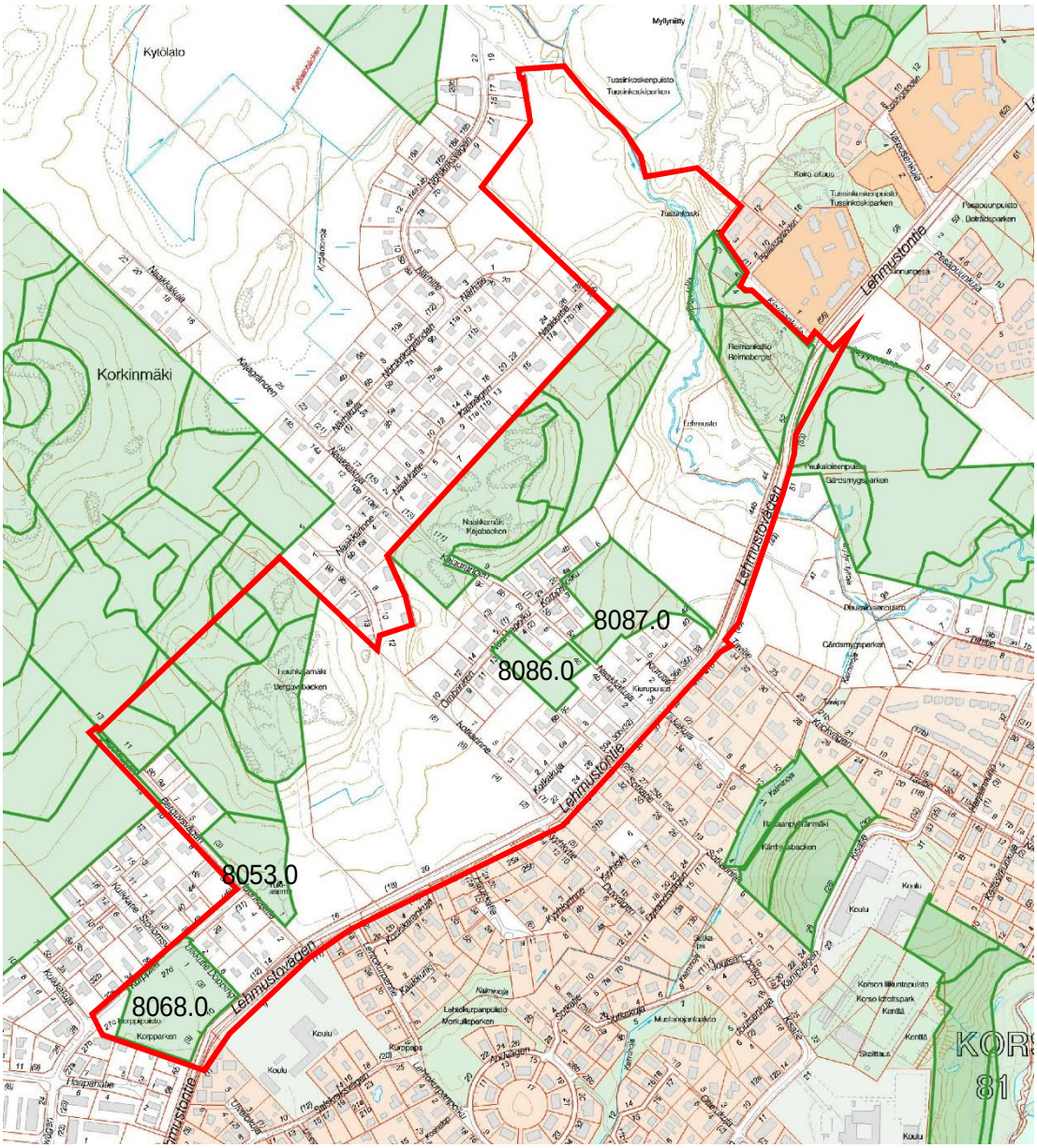
Metsäarvot: Allaolevassa kuvassa esitetään asemakaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet Suomen ympäristökeskuksen teettämässä monimuotoisuudelle tärkeiden metsäalueiden Zonation -analyysina (aineisto vuodelta 2018). Aineisto koostuu Zonation-analyysien tuloskartasta, joka kuvaa Suomen metsien monimuotoisuusarvoja. Tulosten hilakoko on 96 metriä x 96 metriä. Analyysiin on valittu metsien monimuotoisuutta kuvaaviksi muuttujiksi kasvillisuusluokka, puulaji, puuston keskiläpimitta ja tilavuus sekä punaisen listan metsälajien esiintymät. Lisäksi on laskettu kasvillisuusluokan ja puustotunnusten perusteella puuta kasvaville alueille kohteiden lahopuupotentiaali Luonnonvarakeskuksen MOTTI-ohjelman (puuston kehitysennusteita kasvu- ja tuotosmallien avulla tuottava ohjelma) avulla. Allaoleva kartta

esittää kyseisten aineistojen Zonation-analyysin tuloksen. Analyysin perusteella kaavamuutosalueella monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet sijoittuvat Tussinkosken metsäalueelle.



Kuva yllä: Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet, Zonation-analyysi vuodelta 2018.
Punaiset ruudut kuvaavat suurta monimuotoisuutta, siniset pientä. Asemakaavamuutosehdotusalue rajattu punaisella. Kuvassa mustilla rajauksilla voimassa olevan yleiskaavan aluerajaukset kaavamuutosalueen sisällä käyttötarkoituksineen.

Metsänhoito Vantaan metsänhoitoa ohjaa Teknisessä lautakunnassa hyväksytyt Vantaan metsänhoidon periaatteet. (Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017-2030, 2017, Vantaan kaupunki, Kuntatekniikan keskus, Viheralueyksikkö) Metsäsuunnittelutyön etenemistä ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluu kaupungin eri tahojen edustajia sekä edustajat Suomen luonnonsuojeluliitosta.
Kaupungin metsäsuunnitelmatyössä käydään läpi kaikki metsäkuviot, arvioidaan puuston hoidon tarpeet ja esitetään kuviokohtaiset toimenpide-ehdotukset. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen otetaan Vantaan metsäsuunnittelutyössä huomioon. Suunnittelutyössä on käytössä kaikki Vantaan ympäristökeskuksessa tarjolla oleva luontotieto. Kaupungin omistamia metsiä hoidetaan virkistysmetsinä. Kaavamuutosalueella on Vantaan kaupungin omistuksessa olevia metsäalueita.



Kuva yllä: Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma 2008-2017. Kuvassa numeroin on nostettu esiin Vantaan yleiskaavassa asumiselle osoitettujen alueiden kohdalla olevat Vantaan kaupungin omistuksessa olevat metsäkuviot.

Metsäkuviot tietoineen:

8053.0 Pääpuulaji haapa, kasvupaikkatyyppi lehto ja vastaava suo, ulkoilu- ja virkistysmetsä.
8068.0 Pääpuulaji mänty, kasvupaikkatyyppi lehtomainen kangas ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, ulkoilu- ja virkistysmetsä.
8086.0 Pääpuulaji rauduskoivu, kasvupaikkatyyppi lehto ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, tienvarsimetsä, lähimetsä.
8087.0: Pääpuulaji kuusi, kasvupaikkatyyppi tuore kangas ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, tienvarsimetsä, lähimetsä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllyniitynojan ja Kalminojan valuma-alueilla. Myllyniitynoja virtaa kaavamuutosalueen halki noin 825 m matkalla ja Kalminoja noin 150 m matkalla. Molemmat pienvesistöt laskevat Rekolanojaan. Erityisesti Myllyniitynojalla ja Rekolanojalla on merkittäviä luontoarvoja, ja niillä esiintyy sekä taimenia että purokatkaa. Purokatkaa tavataan myös Kalminojalla.

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

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

Asuinkorttelin läpi virtaava Kalminoja kuvattuna Lehmustontieltä. Kuva: Mari Jaakonaho, Vantaan kaupunki.

Maaperä

Kaava-alueella on useampi korkeampi maastonkohta, jonka alueella maaperä on pintamaalajikartan mukaan kalliota ja moreenia. Alavammat alueet ovat pääosin siltti-, savi- ja siltti/savi -alueita.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivillä alueilla pohjavesi on ollut noin 0-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan kokonaisvakavuus Myllyniitynojan suuntaan ei ole nykymääräysten mukaan (F>1,8) riittävä. Maapohjan kokonaisvakavuus (ilman lisäkuormituksia) on suurempi kuin 1,8 noin 60-65 metrin etäisyydellä ojasta. Kokonaisvakavuus F>1,5 on noin 50 etäisyydellä ojasta. Laskelmien mukaan rakennukset tulee sijoittaa alustavasti vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniitynojasta. Puistoraitteja voi sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle ojasta.

Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentaminen lähemmäksi ojaa edellyttää ranta-alueen vahvistamista.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallisteknisten rakenteiden perustamisessa joudutaan varautumaan pohjanvahvistukseen, esim. stabilointiin. Korppipuiston alueella sekä kaava-alueen luoteisosan mäkialueella voi tulla kysymykseen myös perustaminen maanvaraisesti kovan pohjamaan tai kallion varaan.

Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on pääosin loivasti kumpuilevaa ja maasto laskee kohti Lehmustontietä. Alueella Naakkamäki ja Huuhkajamäki nousevat muuta maastoa ylemmäs (+57,0). Tussinkoski alittaa Lehmustontien noin +30,00 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vuoden 2015 alussa Korson suuralueella asui lähes 29 900 asukasta. Alueella on hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia kuin Vantaalla keskimäärin.

Vallinojalla, johon muutosalue pääosin kuuluu, asui vuoden 2015 alussa 1778 henkeä. Vuoden 1980 alusta vuoden 2015 alkuun Vallinojan väkiluku on lähes 4,5-kertaistunut. Muuttoliikkeen myötä Vallinoja on saanut entistä enemmän nuoria asukkaita. Alueella asuu paljon päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia ja poikkeuksellisen vähän vanhusväestöä. Vallinojalla on koko Vantaaseen verrattuna vähemmän yli 65-vuotiaita ja vastaavasti enemmän lapsia ja nuoria. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset).

Uusimman Vantaan virallisen suuraluetasoisen väestöennusteen 2019 - 2029 mukaan Korson suuralueella perusopetusikäisten määrän ennustetaan vähenevän 163 perusopetusikäisellä vuoteen 2024 mennessä ja 391 perusopetusikäisellä vuoteen 2029 mennessä. Erityisesti alakouluikäisten määrän ennustetaan vähenevän. Alakouluikäisten osalta määrän ennustetaan vähenevän 200 lapsella vuoteen 2024 mennessä ja 328 lapsella vuoteen 2029 mennessä. Korson suuralueen kaupunginosista ainoastaan Leppäkorven kaupunginosassa alakouluikäisten määrän ennustetaan kasvavan kymmenen vuoden ennusteajanjaksolla. Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa alakouluikäisten määrän ennustetaan pysyvän samalla tasolla vuoteen 2024 saakka ja laskevan noin 110 henkilöllä vuoteen 2029 mennessä.

Asuminen

Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle noin 20 000 kem² asumista erillispientaloille ja noin 7000 kem² rivitaloille. Voimassa olevassa asemakaavassa asumisen korttelialueet sijoittuvat myös Tussinkosken metsäalueille ja laajasti myös Vierumäen ja Huuhkajamäen metsiin. (ks 2.2.1Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset: Ajantasa-asemakaava.

Kaavamuutosalueella on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutunut n. 50 pientaloa ja noin 8400 rakennettua asumisen kerrosalaneliömetriä. Asunnot ovat pääosin yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, keskipinta-alaltaan noin 170 kem². Yksiasuntoisia erillispientaloja on

kaavamuutosalueen rakennuksista n. 85%. Toteutunut asunnon keskikoko kaavamuutosalueella on noin 155 kem². Kaavamuutosalueella asuu noin 130 asukasta ja alueen asunnossa keskimäärin 2,5 henkilöä. (lähde: Vantaan kaupunki).

Palvelut ja työpaikat

Voimassa oleva asemakaava sallii alueelle opetustoimintaa palvelevien rakennusten kerrosalaa 4694 kem², yleisten rakennusten kerrosalaa 5192 kem², liikerakennusten kerrosalaa 1135 kem² sekä huoltoaseman kerrosalaa 1901 kem². Voimassa oleva asemakaava toteutuessaan toisi kaavamuutosalueelle huomattavan määrän työpaikkoja.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaupungin virkistyspalveluita. Pientaloalueelle ei nykyisellään sijoitu merkittävää määrää työpaikkoja. Vuonna 2013 Vallinojan kaupunginosassa, johon suurin osa kaavamuutosalueesta kuuluu, oli 153 työpaikkaa, joista yli puolet oli joko sosiaali- ja terveyspalvelujen tai koulutuksen parissa. (lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson suuraleen laitamilla Vantaan koillisosassa, Tuusulan rajan tuntumassa. Korson keskustaan on linnuntietä matkaa noin 1,5 km, Tuusulanväylä sijaitsee noin 3 km kaavamuutosalueesta länteen. Pieni päivittäistavarakauppa sijaitsee aivan kaava-alueen tuntumassa Korppipuiston lounasipuolella. Kaavamuutosalueen rajalta noin 200 m etelään, Korppitien ja Korsontien risteyksessä on K-market. Vierumäen koulu, noin 350 oppilaan suomenkielinen alakoulu, joka tarjoaa perusopetusta noin 350:lle oppilaalle (1. - 5. luokat) rajautuu kaava-alueeseen sen eteläosassa, itäpuolella osoitteessa Lehmustontie 9. Päiväkoti sijaitsee noin 600 m kaavamuutosalueen rajalta pohjoiseen. Työpaikat sijoittuvat pääosin muualle.

Kaavamuutosalueella ja sen ympärillä on laajoja, myös seudullisina viheryhteyksinä toimivia viheralueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen toteutunutta kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus.

Kaavamuutosalueella on kahdeksan paritaloa ja 41 omakotitaloa. Lehmuston tilan päärakennus on asuinrakennuksista vanhin, alueen muut pientalot on rakennettu 1950-luvulta lähtien kaikilla vuosikymmenillä tähän päivään saakka. Metsäalueet rakennuspaikkojen väleissä ja ympärillä leimaavat aluetta.

Yllä: Alueen viistoilmakuva vuodelta 2016. Keskellä kuvaa on nykyinen Naakkakuja sekä poikittaiset Naakkapolku ja Korppipolku, yläkulmassa vasemmalla Lehmustontie.

Yllä: katunäkymiä alueelta. Kuvat Mari Jaakonaho

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee paljon eri-ikäistä rakennuskantaa ja myös rakennusperintökohteita. Rakennusperinnön kannalta tärkein näistä on Lehmustontie 44 sijaitseva Lehmuston tila, jonka päärakennus on arvotettu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (Vaari 2018) erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi (R1). Arvoperusteita inventoinnissa olivat muun muassa rakennuksen historiallinen tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen

todistusvoimaisuus ja rakennustaiteelliset arvot.

Vas: Lehmuston tilan päärakennus, oik: Lehmuston tilan luhtiaitta, kuvat Vantaan kaupunginmuseo, Amanda Eskola, 2018.

Lehmuston tila on lohkottu vuonna 1912 Tuusulassa sijainneesta Övre Jussilan tilasta. Paikalla on arveltu sijainneen Jussilan torpan ennen nykyistä päärakennusta. Vanhan paikalla olleen rakennuksen runko on mahdollisesti otettu osaksi vuonna 1917 valmistunutta uudisrakennusta. Lehmuston päärakennus edustaa tyylillisesti jugendia ja siinä on säilynyt hyvin alkuperäisiä rakennusosia. Rakennustaiteellisen arvonsa lisäksi rakennuksella on historiallista todistusvoimaa sen kertoessa hyvin oman aikansa agraarielämästä ja siitä millaisia päärakennuksia maatiloille rakennettiin 1900-luvun alussa.

Lehmuston tilan pihapiirissä sijaitsee lisäksi kaksi tilakokonaisuuden kannalta tärkeää talousrakennusta. Talousrakennukset on arvioitu Vantaan kaupunginmuseon Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventoinnin 2014-2019 yhteydessä R2-luokitukselle, eli niiden rakennusperintöarvot ovat merkittävät.

Suunnittelualueen eteläosassa, Korppipuiston vieressä, Uikkutien ja Korppitien kulmauksessa sijaitsee Vierumäen pientalokokonaisuuteen kuuluva osa, joka on inventoitu vantaan modernin rakennuskannan inventoinnin yhteydessä vuonna 2002. B-luokitustunnuksella tuolloin merkitty alue on myöhemmässä tarkastusinventoinnissa saanut luokituksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomia.

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

Virkistys

Alueen asukkailla on ympärillään runsas luonto ja hyvät ulkoilumaastot. Metsäalueen helmi on Myllyniitynoja ja Tussinkosken rotkolaakso.

Vallinojan ja Vierumäen kaupunginosien rajan tuntumassa kulkee muutaman kilometrin pituinen kuntorata, jossa on talvisin ladut. Kaavamuutosalueella kulkee myös maastopyöräilyreitti. Tussinkosken läheisyydessä on noin 10 m korkuinen kiipeilykallio.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Lehmustontien luoteispuolelle Tuusulan rajan tuntumaan. Lehmustontie on alueen alueellinen kokoojakatu. Pääosa liikenteestä Lehmustontielle tulee eteläpäästä Korsontien kautta. Osa liikenteestä tulee Lehmustontietä pohjoisesta Tuusulasta ja Keravalta. Korsontieltä on yhteys Tuusulanväylälle, joka on valtakunnallinen pääväylä sekä Urpiaisentien

alueelliselle kokoojakadulle. Lehmustontien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna oli 3 100 ajoneuvoa /arki-vrk 2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan.

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

Lehmustontiellä kulkee bussilinjat 633/A/N, 973/L ja 974, jotka kulkevat Korsoon, Korson kautta Peijakseen ja Korson kautta Rautatientorille Helsinkiin sekä pohjoisen suuntaan Tuusulan Hyrylään, Keravan asemalle ja Keravan aseman kautta Keravan Virrenkulmaan. Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelmassa Lehmustontiellä kulkee linjat 972 (Korso as. – Vallinoja – Savio – Alikerava – Jaakkola – Kerava as.) ja 973 (Peijas – Korso as – Vallinoja – Koivikko – Kerava as). Linjalla 972 on tunnin vuoroväli ruuhka-aikoina ja linjalla 973 on ruuhkassa 20 min vuoroväli, muutoin 30 min. Uusissa suunnitelmissa linja 633 tulee päättymään Korsoon eli suora bussiyhteys Vallinojalta Helsingin keskustaan poistuu ja linja 974 puolestaan siirtyy Lehmustontieltä Urpiaisentielle. Linjasto muuttuu uuden suunnitelman mukaiseksi syysliikenteen 2019 alussa. Nykyiset pysäkit ovat pysäkkilevennyksissä.

Lehmustontien molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Korsontieltä Vierumäen koululle saakka. Koulun pohjoispuolella raitti on vain luoteen puolella. Lehmustontie toimii myös alueen pääpyörätienä.

Kaavamuutosalueen jalankulkuyhteydet toimivat jalkakäytävättömillä tonttikaduilla Lehmustontietä lukuunottamatta.

Vesihuolto

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

Vedenjakelu

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

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N_{2000} ja NW = +87m N_{2000}. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

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

Jätevesiviemäröinti

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

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

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet kootaan ja johdetaan avo-ojia pitkin Kalminojaan ja Myllyniitynojaan. Vedet virtaavat edelleen Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

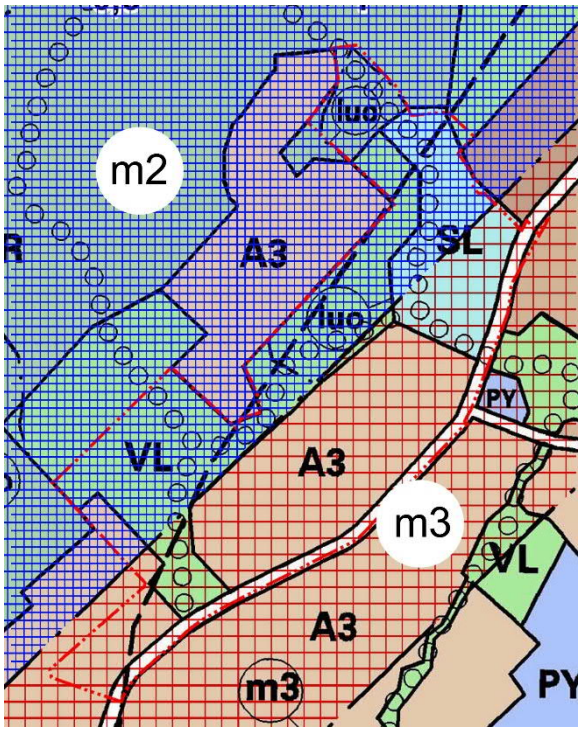
Sähköverkko

Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia puistomuuntajia on alueella neljä kappaletta. Ne sijaitsevat Korppipuiston pohjoiskulmassa, osoitteissa Lehmustontie 24 ja Naakkakuja 4c sekä Lehmustontien ja Kirvisenkujan risteyksessä. Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lehmustontien, Naakkakujan, Naakkapolun, Kiurutien, Kotkakujan, Uikkutien ja Korppitien varressa.

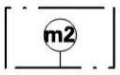
Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetut alueet, lukuun ottamatta Huuhkajatien varrella olevia jo rakennettuja korttelialueita, sijaitsevat lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50-55 dB), jolla ei ole rakentamisrajoitteita. Vuonna 2019 käynnissä olevan Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tarkennetaan lentomelukäyriä Finavian uuden lentomeluennusteen mukaan. Alla olevista kuvista ensimmäisessä on voimassa olevan yleiskaavan päällä esitetty voimassa olevat meluvyöhykkeet m2 ja m3, sekä Finavian uuden lentomeluennusteen mukaiset L2 ja L3 lentomeluvyöhykkeet uuden yleiskaavaluonnoksen päällä. (ks. myös 2.2.1 Yleiskaava).

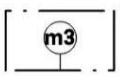


Kuva: voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeet m2 (sininen tiivis ruuturasteri) ja m3 (punainen ruuturasteri). Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

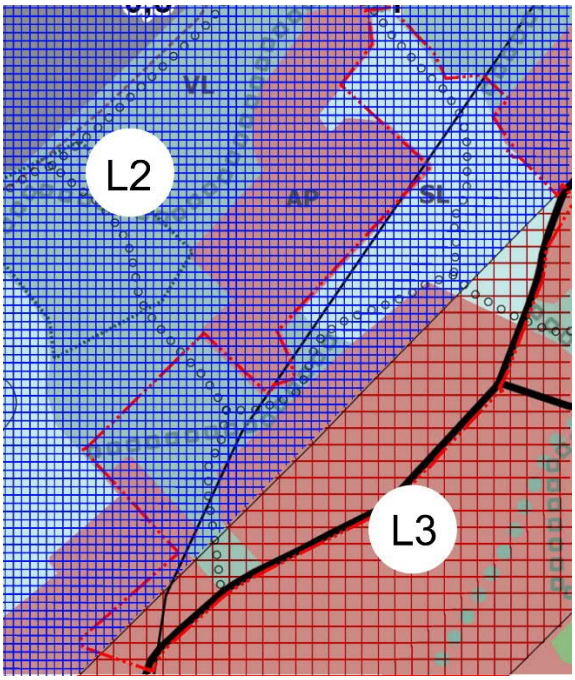


Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

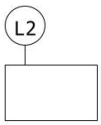
Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

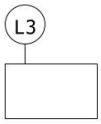


Kuva: Vantaan yleiskaava 2020 luonnoksen lentomeluvyöhykkeet L2 (sininen tiivis ruuturasteri) ja L3 (punainen ruuturasteri). Kaavamuutosalue rajattu punaisella.



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

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



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

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

Tieliikennemelu:

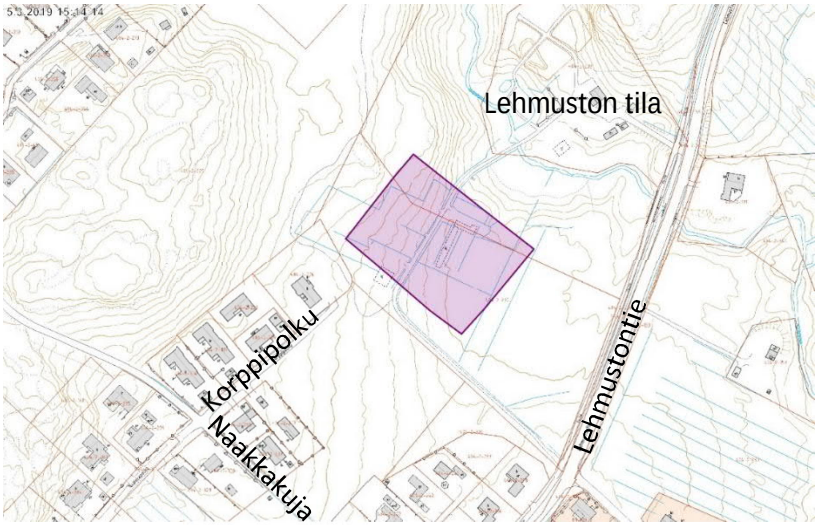
Muutosalueen keskeisin tieliikenteen melunlähde on Lehmustontie. Melun ohjearvot ylittyvät vain aivan tien vieressä.

Pienhiukkaset

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

Pilaantuneet maat

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



Mahdollisesti p*ilaantunut maa*-alue violetilla. Lähde: Vantaan kaupunki.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä). Alla olevassa kuvassa Vantaan kaupungin maanomistus harmaalla värillä, kaavamuutosalueen rajaus punaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

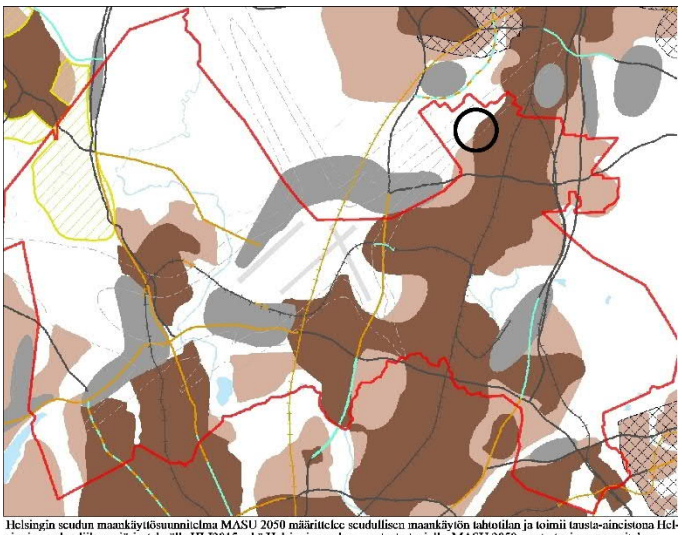
Maakuntakaava (YM 8.11.2006):

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 8.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavaa täydentää 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Osa alueesta on lentomelualueella 1. Tussinkosken kohdalla on viheryhteystarve. Alueen alla kulkee jätevesitunneli (j).

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

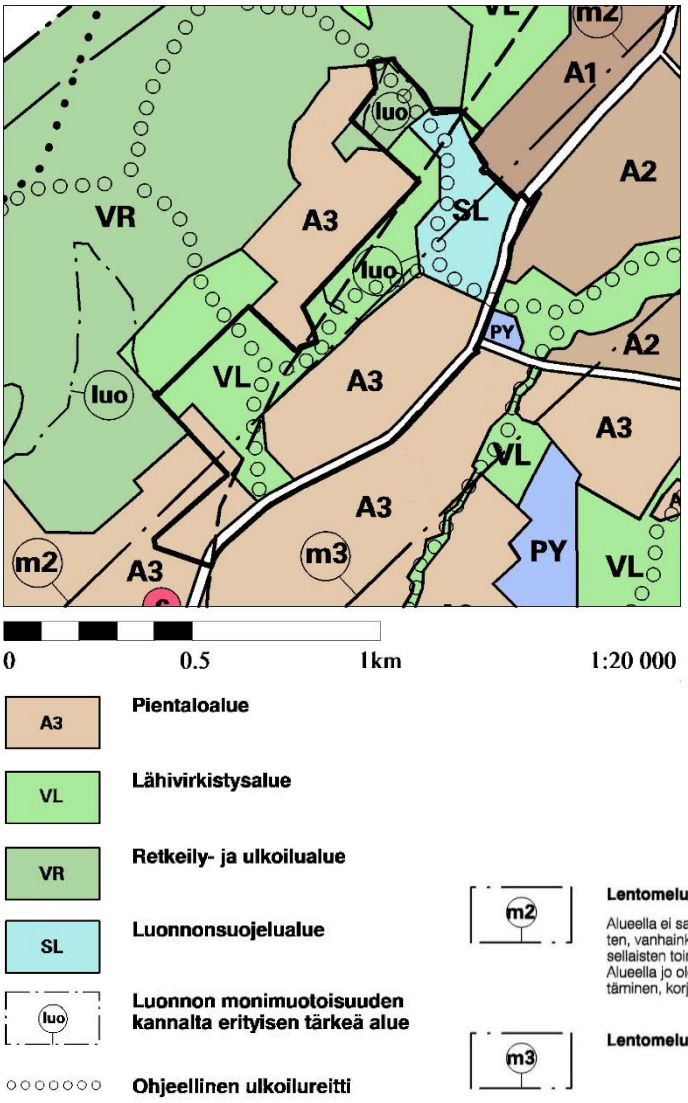


Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona 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.

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava 2007



Yleiskaava (Kv 17.12.2007):

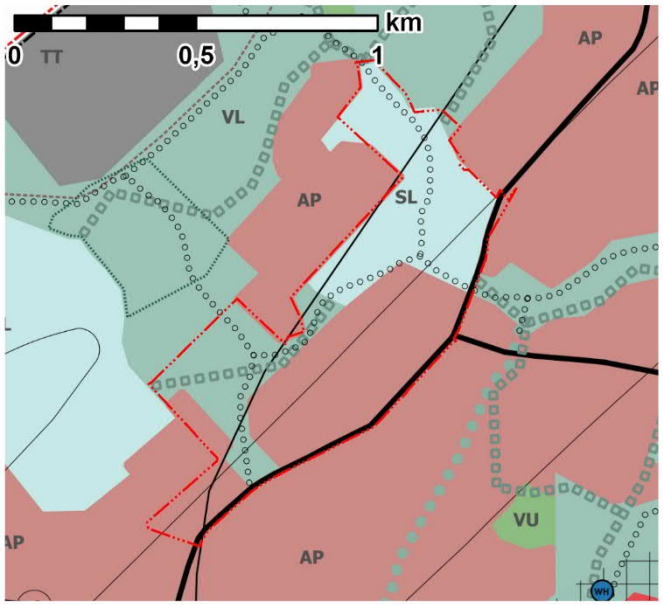
Asemakaavamuutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakentamiselle osoitetut alueet kaavamuutosalueella sijaitsevat lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50-55 dB), jolla ei ole rakentamisrajoitteita.

Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu mustalla.

Yleiskaavaluonnos 2020



Asemakaava-alue

Yleiskaavaluonnos 2020:

Kaavoitettavaksi esitetty muutosalue on Vantaan yleiskaavaluonnoksessa 2020 merkitty pientaloalueeksi (AP), virkistysalueeksi (VL) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Muutosalueella on ekologinen runkoyhteys ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Yleiskaavaluonnoksessa 2020 rakentamiselle osoitetut alueet kaavamuutosalueella sijaitsevat pääosin lentomeluvyöhykkeellä L3 (LDEN 50-55) ja osin lentomeluvyöhykkeellä L2 (LDEN 55-60).

AP **Pientalovaltainen asuntoalue**

Alue varataan asumiseen. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja hyvä saavutettavuus. Alueilla tulee säilyttää riittävästi tilaa virkistysalueille.

VL **Lähivirkistysalue**

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SL **Luonnonsuojelualue**

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Alueella sallitaan ainoastaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien perustaminen siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

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 mahdollisimman leveänä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Reitin sijainti on ohjeellinen. Ulkoilureitin sijainti ja tyyppi tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

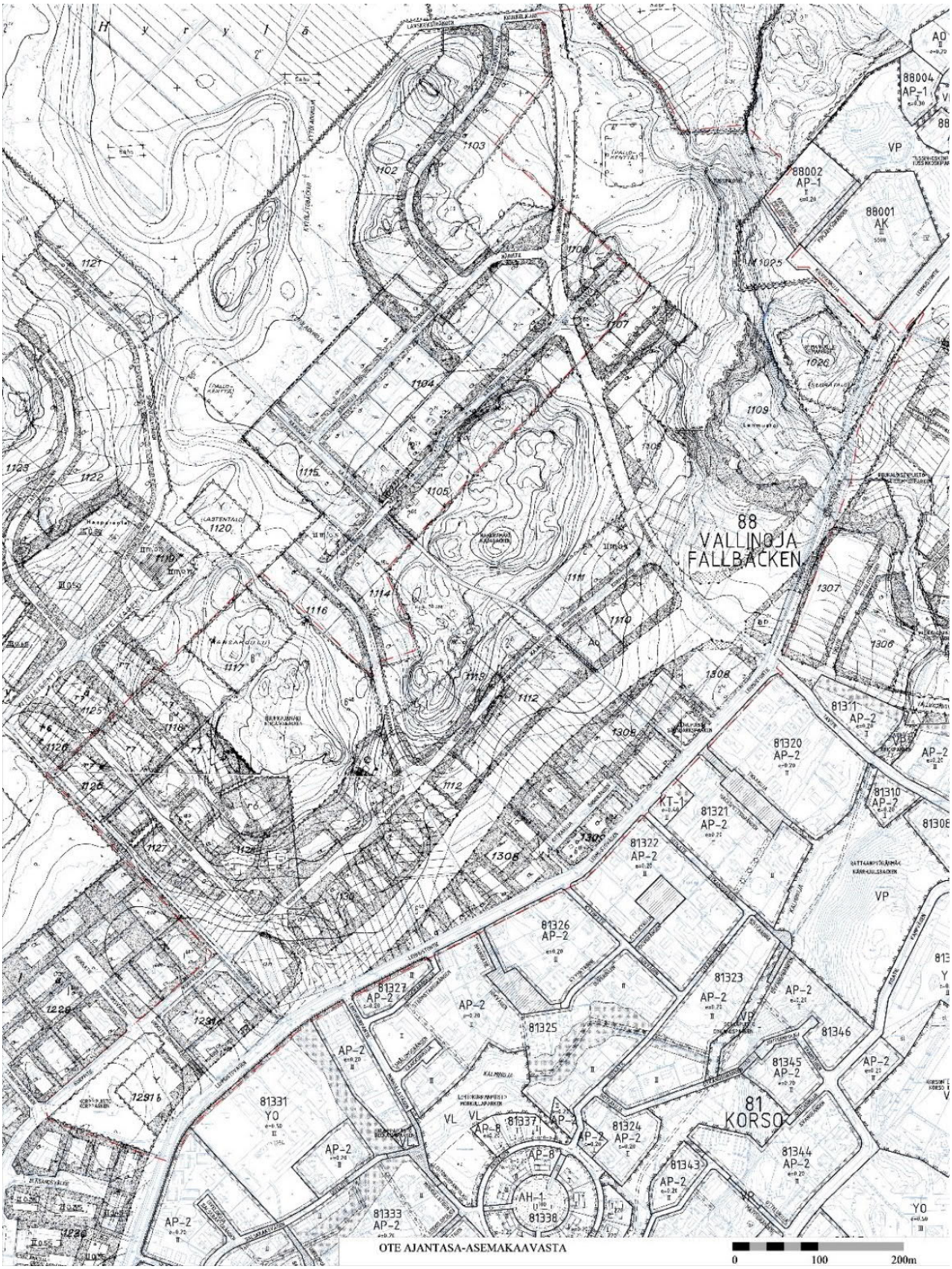
L2 **Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)**

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

L3 **Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)**

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

Ajantasa-asemakaava



Ajantasa-asemakaavan käyttötarkoitusalueiden selitykset:

V Virkistysalue
YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Y Yleisten rakennusten korttelialue
LH Huoltoaseman korttelialue
C Keskustatoimintojen korttelialue
MP Puutarha- ja kasvihuonealue
AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AO Erillispientalojen korttelialue
KL Liikerakennusten korttelialue
MT(M) Maatalousalue (Maa- ja metsätalousalue)

Kuva: Selventävä, epävirallinen kuva kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksista.

Pääosalla alueesta on voimassa MRL asemakaava Korso 1 (vanha Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959). Pieniltä osin voimassa on Korso ”rakennuskaavan” muutos nro 001610 (LH 18.7.1968) ja Korson Länsiosa 1 -asemakaava nro 810200 (YM 8.5.1986).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on virkistysaluetta V, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, yleisten rakennusten korttelialuetta Y, huoltoaseman korttelialuetta LH, keskustatoimintojen korttelialuetta C, puutarha- ja kasvihuonealuetta MP, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR, erillispientalojen korttelialuetta AO, liikerakennusten korttelialuetta KL, maatalousaluetta (maa- ja metsätalousalue) MT(M) sekä liikennealuetta.

Sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa on yhteensä 43 610 kem². Rakennusoikeudesta noin 20 000 kem² on osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus on e=0,60.

Voimassa oleva asemakaava on kaavamuutosalueella toteutunut vain pieniltä osin.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakentamista nykyisille arvokkaille luontoalueille. Lehmustontien linjaus kulkee voimassa olevassa asemakaavassa toteutuneesta linjauksesta poiketen. Voimassa olevassa asemakaavassa yhteys kaavamuutosalueen pohjoispuoleiselle asuinalueelle on osoitettu nykyisen Naakkarinteen, sekä Tussinkosken metsää halkovan toteutumattoman katuyhteyden kautta.

Rakennuskielto

Alueen Tussinkosken puoleisessa päässä on voimassa rakennuskielto 90004Y yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (voimaantulo 24.1.2017, päättyminen 2.10.2022). Rakennuskielto koskee muutosalueen koillisen puoleisia osia noin Tavitien muodostamasta linjasta koilliseen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö on vuoden 2017, 2018 ja 2019 työohjelmissa, jotka ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018, oas päivitettiin 14.9.2018 ja 7.11.2018.

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: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä ison kiinteistön maanomistajalle (9kpl) (MRL 62§) ja viranomaisille.

Osallistus- ja arviointisuunnitelma OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 7.2.2018-7.3.2018 (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 14.9.2018 ja 7.11.2018 suunnittelualueen pienenemisen vuoksi. Alkuperäiseltä asemakaavamuutosalueelta saadut mielipiteet on huomioitu. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta. Kirjalliset mielipiteet, kursiivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan kaupunginmuseo: Lehmuston tilan päärakennuksen säilyminen tulisi taata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. Lehmustontien päärakennus ja kaksi talousrakennusta on merkitty kaavassa suojeltavaksi.

Helsingin seudun liikenne kannattaa tiivistämistä alueella. Hsl pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan. Pysäkit on otettu suunnittelussa huomioon.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot asemakaavan muutosehdotuksessa syytä huomioida maakaapeleiden sijainti.

Fingrid Oyj: alueella ei Fingridin voimajohtoja. Ei huomautettavaa.

Tuusulan kunta: Katuja, hulevesien ja viheryhteyksiä tarkasteltava kuntarajat ylittäen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: alueen metsien mahdolliset luontoarvot (metsä-, luonnonsuojelu- sekä vesilain kohteet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit, Metso I ja II-luokan kriteerit täyttävien metsien esiintyminen) sekä mahdollinen lahokaviosammalen ja liitooravan esiintyminen, on selvitettävä. Lisäksi on syytä kaavoittaa Naakkakujan ylitse, Naakkapolun luoteispuolelle säilyvä metsäinen yhteys, Tussinkosken suojelualueen sekä Vierumäen laajemman metsäalueen välille. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on syytä varmistaa myös alueen metsäisen laadun säilyminen ja kehittyminen. Kaavatyö on tehty yhteistyössä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lähialueen asukas: Naakkakujan päähän toivotaan vesi- ja viemärihuoltoa. Naakkakujan varren rakentamattomat alueet tulee varata pientaloalueiksi. Naakkakujan varressa oleva varaus jalkapallokentästä tulee poistaa. Alue sijaitsee kaavarajauksen ulkopuolella. Naakkakuja 16 – 22 kiinteistöt sijaitsevat Vantaan vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella.

Lähialueen asukas: toivoo Lehmustontien länsipuolen säilyttämistä virkistyskäytössä ja vastustaa uudisrakentamista. Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.

Lähialueen asukas: Pettynyt ehdotetusta Lehmustontien suoristamisen poistosta. Liikenne Lehmustontiellä on lisääntynyt ja tien pinta noussut aiheuttaen hulevesien valumista tontille. Lehmustontie aiheuttaa melu- tärinä- ja pölyhaittaa. Asukas vaatii tärinämittauksia Lehmustontiellä,

Lehmustontien korjausta, nopeusrajoituksen pienennystä ja läpiajoliikenteen rajoittamista ja varmistamista, että Lehmustontielle tuleva mahdollinen jalkakäytävä ei aiheuta veden valumista tonteille. Asukas esittää, että kaupunki rakentaa kustannuksellaan hulevesien viemäröinnin, jos jalkakäytävä tulee nykyisen Lehmustontien suuntaisen ojan päälle. Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti. Lehmustontien liikenteen hidastamiseksi linja-autopysäkit on esitetty ajoratapysäkeiksi ja Lehmustontien ylittävät suojatiet ovat pääosin tarkemmissa suunnitelmissa keskisaarekkeellisia. Lisäksi ajonopeutta voidaan tehostaa 40-tiemerkintöjä maalaamalla. Nopeusrajoitus säilyy 40 km/h, sillä Lehmustontie on alueellinen kokoojakatu ja sillä on joukkoliikennettä.

Alueen asukas: toivoo tasapuolisuutta ja avoimuutta lentomeluvyöhykkeen täydennysrakentamiselle. Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.

Alueen asukas: huomauttaa alueellisista erityispiirteistä ja pyytää niiden huomioimista kaavatyössä lisäksi toiveina nykyisten ajoväylien ja kevyen liikenteen reittien kunnostus, huomioitava pururata, pulkkamäki, Huuhkajamäki ja Korppipuiston läpi kulkevat nykyiset reitit. Lehmustontien jatke Korsontien risteyksestä Kulomäentielle palvelisi liikennettä.

Kolme mielipidettä esittää omistamiaan maa-alueita rakentamiselle. Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.

Asukastilaisuus

Asukastilaisuus järjestettiin 14.2.2018 Korson koululla. Siihen osallistui 11 asukasta. Valmisteluaineisto oli esillä myös Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019 Lumossa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 17.6.2019 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 26.6.2019- 26.8.2019 (kaupunginhallitus 26.6.2019). Tänä aikana jätettiin muistutuksia 6 kappaletta. Lausuntoja pyydettiin 17 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta. Muistutuksia saatiin 6 kappaletta.

Saadut lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

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 rakentamislaajuus ja rakentamiskustannusarvio.

> Uuden vesihuoltoverkoston rakentamislaajuus ja rakentamiskustannusarvio esitetty selostuksen kohdassa 4.4.1 Taloudelliset vaikutukset.

HSL: Ei lisättävää edelliseen lausuntoon. 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 maantieosuudesta kadunpitopäätös. Tosiasiallinen melualtistus alueella puoltaa yhtenäisen 35 dB ääneneristävyyden määräystä

rakennusten ulkokuoren osalta kaikilla korttelialueilla. Y-korttelialueella käytetty sanamuoto meluntorjuntaa koskeva sanamuoto on syytä yhdenmukaistaa asuinkortteleita koskevaa vastaavaksi.

Kaupunki on valmis tekemään kadunpitopäätöksen Lehmustontielle välille Tavitie-Siepporinne asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaikille korttelialueille on asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 dB. Sanamuoto tarkistettu.

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.

Kaikille korttelialueille on asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 dB.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden sijainti.

Maakaapelit on huomioitu.

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

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä Sr/2 ja sitä koskeva määräys koskemaan korttelissa 880037 sijaitsevaa kahta talousrakennusta. Aikaisempi Sr-merkintä on selkeyden vuoksi muutettu Sr/1 merkinnäksi.

Saadut muistutukset ja vastineet tiivistettyinä:

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

Vastine: Kaupunki rakentaa tulevan Korkinmäentien siten, että kadun rakenteet pysyvät voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi merkityn alueen puolella korkoerot huomioiden. Katuyhteys ei estä ekologisen verkoston toimintaa. Liikennemäärät eivät alueella ole sellaisia, että erityisiä suojaustoimia vaativia melutasoja tai hiukkaspäästöjä syntyisi. Kaava on ollut erityisen pitkän ajan nähtävillä (26.6 – 26.8.2019).

Muistutus 2: Muistutuksessa 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.

Vastine: Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa. Tussinkosken halki on yleiskaavassa esitetty seudullinen ulkoilureitti. Nykyinen polku Naakkakujalta palvelee huonosti seudullisia yhteyksiä johtuen mm. maastonmuodoista. Asemakaavaehdotuksen esittämät ulkoilureittien sijainnit ovat ohjeellisia ja tutkitaan jatkotyössä.

Muistutus 3: Muistutuksessa huomautetaan kaavaselostuksen virheistä sekä ollaan huolissaan lentomelualueelle rakentamisesta, alueen koulukapasiteetin riittävyydestä alueen asukasmäärän kasvaessa, koululaisten reitistä pururadalle, uudesta rakentamisesta ja liikenteestä muodostuvista pienhiukkasista sekä ehdotetaan Naakkakujan säilymistä ajoyhteytenä. Muistutuksessa ollaan

lisäksi huolissaan uuden rakentamisen aiheuttamista pienhiukkaspäästöistä Korkinmäen alueen pientaloille.

Vastine: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Uusimman virallisen väestöennusteen 2019 - 2029 mukaan Korson suuralueella perusopetusikäisten määrän ennustetaan vähenevän. Alueen uudet asukkaat turvaavat koulun säilymisen alueella. Asemakaavassa pururata säilyy ennallaan ja reitti Vierumäen koululta pururadalle paranee. Naakkakujaa ei ole mahdollista leventää riittävän leveäksi koko aluetta palvelevaksi kaduksi. Asemakaavamuutosehdotuksen esittämä kulkuyhteys perustuu Korkinmäen alueen osalta voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutos ei lisää asumista eikä siten myöskään liikennettä Korkinmäen alueella.

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

Vastine: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Mahdollinen lepakkojen lev*ä*hdys- ja lis*ää*ntymispaikka AM-korttelialueella on suojeltu kaavamerkinnöin, kaavakarttaan on lisätty luo-merkintä lahokaviosammalen esiintymäalueelle. Uudet kadut rakennetaan ja perustetaan maaperäolosuhteet huomioiden, jolloin rakennevaurioita talojen perustuksille ei synny. Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen.

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

Vastine: Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa. Asemakaavamuutosehdotuksella suojellaan ja osoitetaan laajoja viheralueita alueelle. Kaavamuutosalueella voimassaoleva asemakaava mahdollistaa mm. Vierumäen metsän rakentamisen pien- ja rivitaloille sekä yleisille rakennuksilla. Mm. nämä alueet Lehmustontien kaavamuutosehdotuksessa 002288 osoitetaan viheralueeksi. Pientalotonttien koko kaavassa perustuu tonttien kysyntään. HSL:n strategian mukaan joukkoliikenteen resursseja kohdennetaan tarvittaessa lisää sinne missä on paljon potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä.

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.

Vastine: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen ja se on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt vähäiset tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

- Kaikille korttelialueille asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi on asetettu 35 db.
- luo-merkintä lisätty VL-alueelle.
- AM-korttelialueella on lisätty sr/2 merkintä ja sille yksilöity kaavamääräys. Sr -merkintä muutettu merkinnäksi sr/1 määräyksineen.
- Kaupunginosan raja siirretty Huuhkajatien koillislaitaan tien keskeltä.
- Lisätty merivesitunnelia koskeva kaavamääräys.
- Puuttunut ajoyhteys lisätty korttelin 87002 tontille 2.
- Korttelissa 87002 tontti 6 jaettu kahdeksi (tontit 6 ja 7) maanomistajan aloitteesta.
- Korttelissa 88030 tontit 1 ja 3 laajennettu katualueen suuntaan maanomistajien aloitteesta. Muutos on nostanut kaavamuutosalueen sallittua rakennusoikeutta 103 kem² verrattuna 17.6.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen 002288 Lehmustontie.
- Tontin kokoa ja sallittuja erillispientaloja koskevat määräykset muutettu seuraaviksi:
    - Tontin koon on oltava vähintään 550 m² ellei kaavassa toisin esitetä.
    - Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttineliömetriä kohti.
- Lisätty olemassa olevat liittymäkiellot Lehmustontien itäpuolelle, kaava-alueen rajalle.
- Tarkistettu Lehmustontien liittymäkieltoja kaavamuutosalueella.
- Kaavamääräykset järjestetty uudestaan.
- Kaavamääräysten sanamuotoja tarkistettu.

Asemakaavaselostuksen tarkistukset:

- Tarkistettu selostus tehtyjä asemakaavamuutosehdotuksen tarkistuksia vastaaviksi.
- Täydennetty selostuksen kohtia: 2.1.3 Väestön rakenne ja kehitys, 2.1.3 Palvelut ja työpaikat, 2.1.3 Rakennettu ympäristö > Ympäristöhäiriöt > Lentomelu, 2.2.1 Ajantasa-asemakaava, 2.2.1 Yleiskaava 2007 ja Yleiskaavaluonnos 2020, 4.3.2 Muut alueet SL, Luonnonsuojelualue, 4.4.1 Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin, 4.4. Taloudelliset vaikutukset, 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Ympäristöhäiriöt, 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Vaikutukset liikenteeseen.
- Lisätty kaavaselostukseen kohta 2.2.1 Metsäarvot ja metsänhoito, 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Metsäarvot ja metsänhoito.

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

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita (Kv 11.12.2017):

- Kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien
- Nykyisen kaupunkirakenteen resurssiviisas vahvistaminen
- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

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

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävyydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018)

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Viihtyisien asuinalueiden suunnittelu
- Monipuolinen asuntotuotanto

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.
- vihertehokkuuden käyttöönotto

Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet 2021:

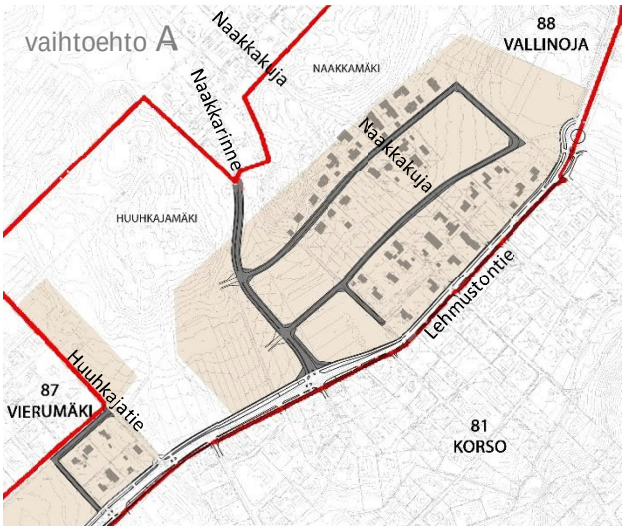
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan
- hulevesien luonnonmukainen hallinta.

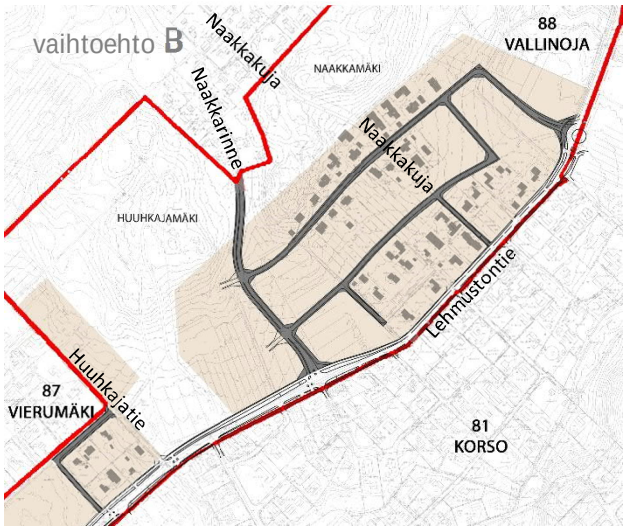
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

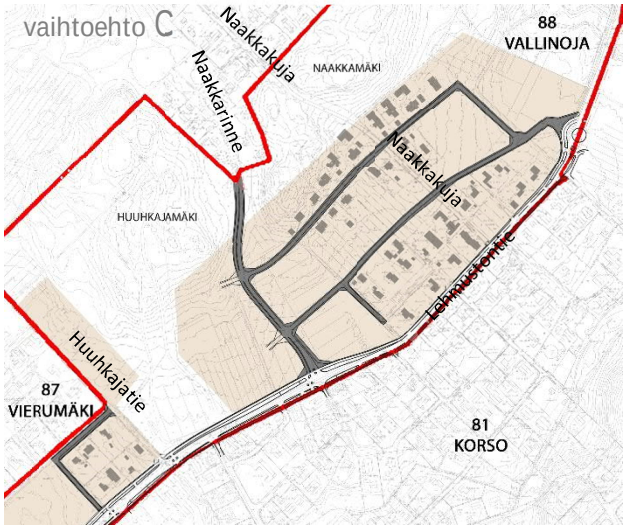
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdoiksi esitettiin neljää katujärjestelyn ratkaisua. Kunkin ratkaisun kadunrakentamisen alustavat kustannukset laskettiin Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Vaihtoehdoissa B ja C liikenneyhteys Lehmustontielle on järjestetty kahdesta kohtaa: alueen

keskellä uuden luode-kaakko -suuntaisen kadun kautta sekä pohjoisosassa uuteen liikenneympyrävaraukseen. Vaihtoehto A:ssa alueen sisäinen liikenne Lehmustontielle kulkee vain uuden luode-kaakko –suuntaisen kadun kautta.

Alustavat ratkaisuvaihtoehdot A, B ja C on esitetty alla kuvina. Uudet tai parannettavat kadut on esitetty tumman harmaalla. Vaalean ruskea kuvassa esittää Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloille osoitettua A3 -aluetta kaavamuutosalueen sisällä.



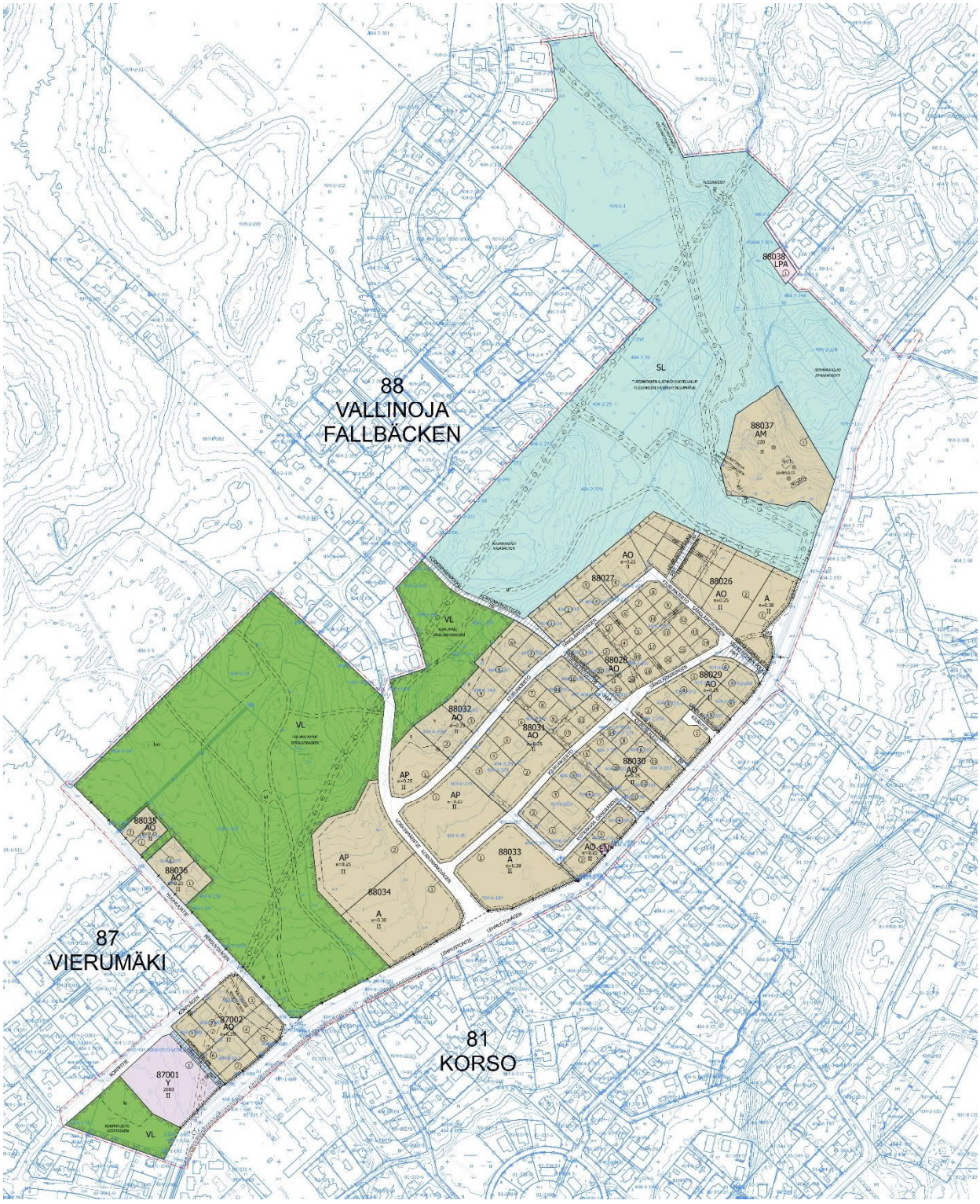




3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuntatekniikan keskuksen tekemien alustavien laskelmien mukaan vaihtoehto A osoittautui edullisimmaksi ratkaisuksi ja valittiin jatkotyön pohjaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Pienennös asemakaavamuutosehdotuksesta 4.11.2019.

Havainnekuva kaavamuutosehdotuksesta. Valkoiseksi kuvassa jätetyt rakennuspaikat ovat Vantaan kaupungin omistuksessa tai siirtyvät sen omistukseen kaavamuutoksen yhteydessä. Uudet rakennuspaikat on kuvassa täydennetty ruskein rakennuksin. Vantaan kaupunkisuunnittelu 17.6.2019.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueen tehokkuusluvuksi osoitetaan pääosin e=0,25, Lehmustontien varren uusilla A-korttelialueilla A e=0,30. Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Huuhkajamäen metsäinen virkistysalue merkitään asemakaavamuutoksessa virkistysalueeksi ja Tussinkosken alue suojeltavaksi. Lehmuston tilan rakennuksia suojellaan.

Liikenneyhteys kaavamuutosalueelle sekä kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsevalle Naakkakujan asuinalueelle järjestetään uuden Korkinmäentien kautta. Alueen sisäinen liikenne järjestetään olemassa olevia teitä yhdistävän uuden Kiurunkierron avulla. Vanha yhteys Naakkakujaa pitkin muutetaan kevyen liikenteen reitiksi. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan koko kaavamuutosalueella. Korppipuiston pohjoisosasta varataan alue päiväkodille Y-merkinnällä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunginosien rajat tarkistetaan.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa alueelle kolme uutta A-tonttia (yhteensä 2,3235 ha, e= 0,30), sekä kolme uutta AP-tonttia (yhteensä 2,219 ha, e= 0,25). Rakennusoikeus yhteensä näille korttelialueille on 12 519 kem². Asuntojen keskikoon ollessa 75 kem², asuntoja syntyy A ja AP-alueille yhteensä noin 170, noin 300 asukkaalle.

Erillispientalojen korttelialueet AO (9,8 ha, e=0,25) mahdollistavat olemassa olevien pientalojen lisäksi noin 55 uuden erillispientalon rakentamisen uusille rakennuspaikoille sekä lisäksi olemassaolevien kiinteistöjen täydennysrakentamisen.

Kaava sallii asumisen kerrosalaa yhteensä 37 392 kem². Verrattuna voimassa olevan asemakaavan toteutuneiden osien mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29 371 kem²:llä. Voimassa olevan asemakaavaan verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4219 kem², kun voimassa olevan asemakaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi.

Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Muiden korttelialueiden mitoitus on avattu kohdassa 4.3.1. Korttelialueet.

Liikenne ja pysäköinti:
Autopaikat: Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto, kuitenkin vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, tulee autopaikkoja olla vähintään 1ap/ 80 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. A-korttelialuilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Pyöräpaikat: Pyöräpaikkoja tulee vähintään 10 pientaloasunnon tontilla olla vähintään 1 pp/ asuinhuone. Y-korttelin pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Luonnon moninaisuus ja ekologiset arvot on kaavassa otettu huomioon. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kevyen liikenteen reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat

mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue (yht 2,3235 ha)

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

A-merkinnällä on haluttu mahdollistaa rakennusten erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

A-korttelialueisiin on liittymäkielto Lehmustontieltä. Kulku tapahtuu Korkinmäentien kautta.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

AP, asuinpientalojen korttelialue (yht. 2,2190 ha)

Alueen kolme asuinpientalojen korttelialuetta sijoittuu Korkinmäentien varteen. AP-korttelialueiden tehokkuus on e=0,25. Rakennukset ovat erillispientaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Ajo tonteille tapahtuu Korkinmäentieltä tai Kiurunkierrolta.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

AO, erillispientalojen korttelialueet (yht. 9,8608 ha)

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

AO-korttelialueen rakennuspaikalle saa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttineliömetriä kohti. Pienemmillä kuin 550 m² tonteilla saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon. Tontin koon on oltava vähintään 550 m² ellei kaavassa toisin esitetä.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue (koko 0,7033 ha)

Yleisten rakennusten korttelialue Korppipuiston pohjoispuolella on tarkoitettu päiväkotirakennukselle. Päiväkotirakennuksen arkkitehtonisen laadun on oltava korkea. Ääneneristysvaatimuksista määrätään. Tontille on liittymäkielto Lehmustontieltä, joten sinne kuljetaan autolla Korppitien kautta. Y-korttelin viereisellä lähivirkistysalueella on ohjeellinen leikkipuiston paikka. Päiväkodille osoitetaan leikkipuiston käyttöoikeus.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

AM, Maatilojen talouskeskusten korttelialue (koko 1,2542 ha)

Korttelialue koskee Lehmuston tilaa, jonka luonne halutaan säilyttää. Alueen päärakennus ja kaksi talousrakennusta suojellaan suojelumerkinnöin. Kortteliin sallitaan 220 kem² ja olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tms. rakennus. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue (yht 11,6051 ha)

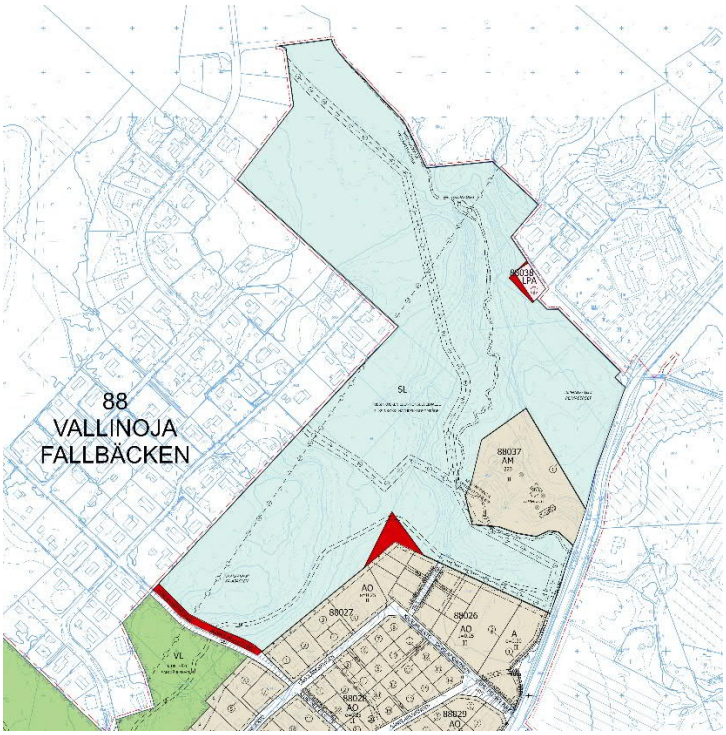
Alueen lähivirkistysalueet sijoittuvat Korppipuiston sekä Huuhkajamäen virkistysalueille. Huuhkajamäen virkistysalue pienenee uuden rakentamisen vuoksi nykyisen Kotkarinteen ja olemassa olevien lenkkipolkujen väliseltä alueelta jonkun verran. Nyt rakennettavaksi osoitettava alue osuu metsittyneelle maalle. Lenkki- ja hiihto- ja maastopyöräilyreitit sekä pulkkamäki jäävät virkistysalueeksi.

Naakkapolun sekä uuden Korkinmäentien yli kaavamuutosalueen luoteispuolella osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Tussinkosken suojelualuetta ja laajempia Vierumäen metsäalueita yhdistävä ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Sen eteläpuoleisiin, kaavamuutosalueelle osuviin kortteileihin osoitetaan suojavyöhyke ekologisen yhteyden puolelle. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on suojeltavalla alueen osalla kielletty.

VL-alueen kaavamerkinnän yhteydessä annetaan määräys ”Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.”

Lahokaviokaviosammalen ydinalue on kaavamuutosehdotusalueen länsiosassa VL-alueella merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo).

SL, Luonnonsuojelualue (koko 15,7943 ha)
Kaavamuutosalueelle esitetty luonnosuojelualue perustuu ELY-keskuksen tekemään suojelupäätökseen Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta (UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017). Alue on suojelupäätöksen rajauksen osalta luonnonsuojelulailla rauhoitettu. Tussinkosken luonnonsuojelualueen rajaus asemakaavamuutoksessa perustuu ELY-keskuksen tekemään Tussinkosken suojelualueen rajaukseen. Teiden varsilla ja liittymissä kiinteistöihin suojelualuetta on joissain kohdissa hieman laajennettu ELY-keskuksen suojelupäätöksessä määritellyn suojelualueen aluerajauksesta (kuva alla). Luonnonsuojelualueelle esitetään ohjeellisia ulkoilureittejä seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Puistoraitteja voi alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle Myllyniitynojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Suojelualueen hoitoa ja käyttöä ohjaa ELY-keskuksen hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma.



Kuva vasemmalla: Punaisella merkityissä kohdissa asemakaavaehdotuksen SL-aluetta on laajennettu ELY-keskuksen määrittämän suojelualueen aluerajauksesta. (Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017).

EN, Energiahuollon alue (koko 0,0139 ha)

Alueella on Vantaan Energian omistuksessa olevia puistomuuntajia. Yksi alueen puistomuuntajista sijaitsee Lehmustontien varressa rakentamattoman kaupungin omistuksessa olevan tontin eteläkulmauksessa. Tontti muutetaan pientalotontiksi kaavamuutoksen yhteydessä ja puistomuuntaja erotetaan tontista omaksi energiahuollon alueekseen.

LPA, autopaikkojen korttelialue (koko 0,0709 ha)

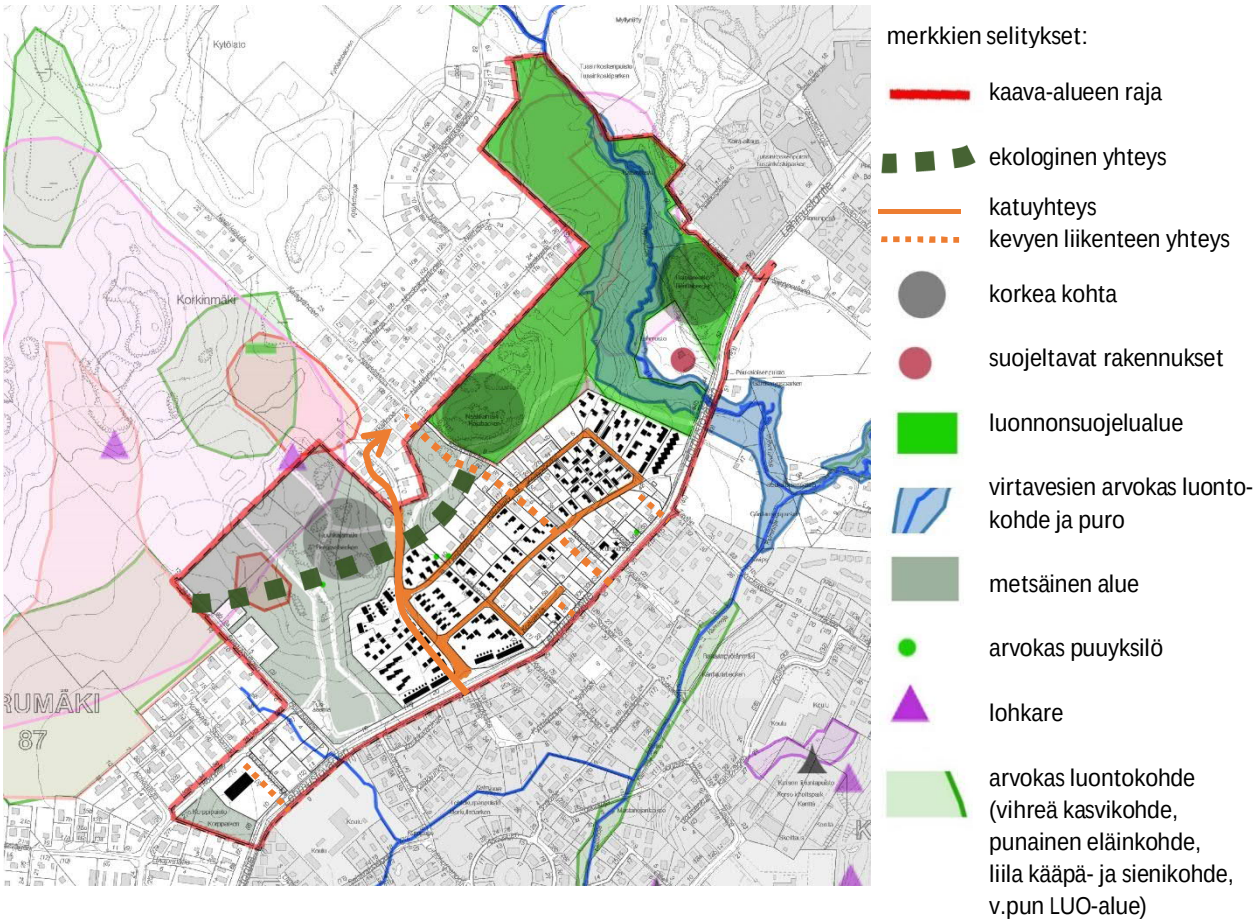
Kaava-alueen koillisosaan, Kirvisenkadun päätteeksi suunnitellaan autopaikkojen korttelialue.

Katualueet (koko 5,3240 ha, josta kevyen liikenteen kadut 0,4291 ha)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen ja sillä varmistetaan laajojen, arvokkaiden viheralueiden säilyminen kaavamuutosalueella. Hanketta voidaan etenkin näiltä osin pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Kartta kaavan vaikutuksista: Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivää rakennuskantaa (olemassa oleva rakentaminen kuvassa harmaalla, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen viittellisesti esitettynä mustalla). Merkittävät luontoarvot säilyvät, ajo- ja kevyenliikenteen yhteydet muuttuvat. Lisäksi kaavassa esitetään luo-alue kaavamuutosalueen länsikulmassa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutus väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuutos täydentää Korson länsipuolisia kaupunginosia. Uusia asuntoja tulee muutoksen toteutuessa noin 400 kappaletta (kun asuntojen keskikoko 70 kem²), arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan rakennettavaksi osoitettu alue sijoittuu Korson kaupunginosan länsiosaan, laajojen metsäalueiden syleilyyn. Alue on ennestään pientalovaltainen, asemakaavan ratkaisu jatkaa tätä linjaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Laajojen metsäalueiden säilyminen on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan

kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uuden rakentamisen myötä alueen kaupunkikuva uudistuu ja kehittyy. Alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien. Uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä on pyritty kääntämään muutos alueen eduksi ja vähentämään haitallisia vaikutuksia. Uusi rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tehokkaampi rakentaminen ja suuremmat rakennusmassat (A ja AP) sijoittuvat Lehmustontien varteen. Myös Korkinmäentien varteen sijoitetaan suurempia rakennusmassoja (AP). Syvemmällä rakenteessa, olemassa olevan rakentamisen keskellä ohjataan erillistaloihin AO-merkinnällä. Uudet yhden erillistalon tontit ovat pieniä, noin 600 m², jolloin rakennuksetkin ovat pieniä. Tontit ohjataan vehreäksi muun muassa määräyksillä istutettavista alueista, puista ja Kiurunkierron puolella viheraidasta. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia ja niissä on oltava lape- tai harjakatto, jotta uusi rakentaminen sulautuisi vanhaan rakenteeseen mahdollisimman hyvin.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Koska kaavaratkaisulla suojellaan paikallisesti merkittävä vanha tilakokonaisuus, vaikuttaa kaava positiivisesti Vantaan kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Kaavalla mahdollistetaan tilakokonaisuuden yhteyteen olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tai muu sellainen rakennus. Kaavan määräyksen mukaisesti uusi rakennus tulee sovittaa vanhaan rakentamiseen ja yhdessä muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Vaikutukset asumiseen

Täydennysrakentaminen pientalovaltaisella alueella monipuolistaa asuntojakaumaa: isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja. Samalla pientalojen saatavuus lisääntyy. Verrattuna voimassa olevan asemakaavan sallimaan asumisen rakennusoikeuteen asumisen rakennusoikeus kaavamuutosalueella lisääntyy noin 10 554 kem². Verrattuna voimassa olevan asemakaavan toteutuneiden osien rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus kaavamuutosalueella kasvaa 29 371 kem² joka sisältää arviolta noin 55 uutta erillispientaloa sekä noin 400 erillispientalo-, rivi- tai luhtitaloasuntoa. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntokantaa ja tarjoaa mahdollisuuksia pientalo omakotiasumiseen asemakaava-alueella, julkisen liikenteen tavoitettavissa. Valmistuvat asunnot lisäävät pienissä määrin asuntotuotantoa ja helpottavat siten pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin
Uusi päiväkoti parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa alueen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkoti tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä. Pidemmällä aikavälillä, väestön pienentyessä Vantaan virallisen suuraluetasoisen väestöennusteen 2019 – 2029 (ks. kohta 2.1.3) mukaan alueen uudet asukkaat turvaavat osaltaan myös koulun säilymistä alueella.

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

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on syrjäinen, mutta pientaloalueeksi kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Lentoliikennemelu rajoittaa alueen maankäyttöä jonkin verran, mutta kaava-alueen rakentamiselle tarkoitetut osat painottuvat lentoliikennemelun kannalta paremmalle m3-alueelle, jolla ei myöskään ole rakentamisrajotteita . Maanomistus kaavoitettavalla alueella on uuden kerrosalan osalta suurelta osin kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Olemassa olevilla rakennuksilla on vesi- ja viemärijohdot, jotka jäävät entiselleen. Vesihuoltoa täydennetään tarvittavilta osin uusilla johdoilla. Vanhat vesijohdot jäävät rasittamaan uusia tontteja, mutta se ei vähennä tonttien määrää.

Uusien katujen rakentaminen ja nykyisten ajoväylien muutokset maksavat noin kaksi miljoonaa euroa (alv. 0 %). Uutta vesihuoltoverkostoa rakennetaan noin 2000 m, alustavan kustannusarvion ollessa tällöin noin miljoona euroa.

Lehmustontien parantaminen kuuluu myös kaavahankkeeseen, vaikka ei ole edellytys uusien tonttien toteuttamiselle. Lehmustontien parantaminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen Lehmustontien eteläpuolelle maksavat yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on maltillinen, koska uudet tontit sijoittuvat enimmäkseen kokoojakadun (Korkinmäentie) varteen sekä siitä lähtevälle Kiurunkierto-nimiselle kadulle, joka kiertää alueen. Näin tonttikatujen määrä jää vähäiseksi. Kiurunkierto on osittain nykyisen Naakkapolun ja Korppipolun katualuetta. Korkinmäentie puolestaan jatkuu Naakkarinteelle olemassa olevalle pientaloalueelle, jonne nykyään kuljetaan Naakkakujaa pitkin. Jatkossa tämä rauhoitetaan kevyen liikenteen käyttöön.

Tulevan maankäytön tehokkuus uudelle pientaloalueelle on tavanomainen ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan noin 6,5 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Osalla tontteja maaperä on pehmeää ja rakennusten perustaminen pitää toteuttaa paaluin, mikä voi vaikuttaa tonttien myyntihintaan alentavasti. Kaupunki saa tonttimaata myös yksityisten maanomistajien kanssa solmittavien maankäyttösopimusten kautta.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat saattavat olla hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Erilaisten asumismuotojen salliminen alueella ohjaa alueen sosiaaliseen monimuotoisuuteen. Uudet asukkaat edesauttavat palveluiden pysyvyyttä ja ylläpitävät sosiaalista ympäristöä. Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Hanke on VAT:n mukainen.

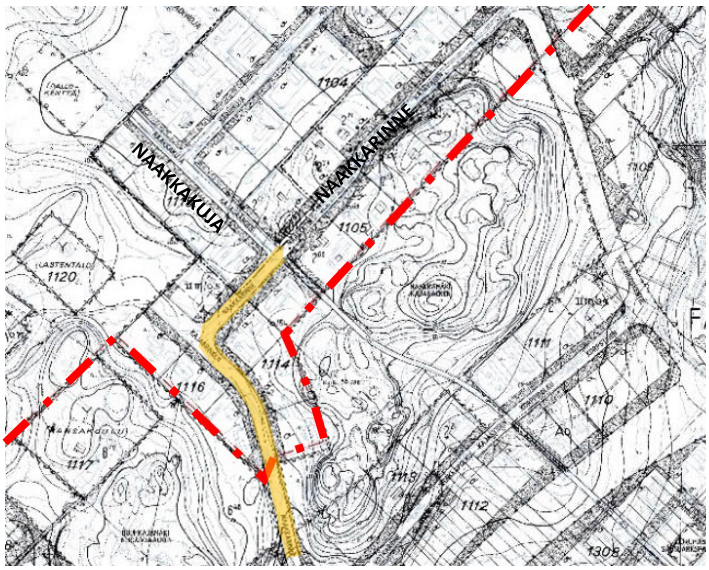
Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavamuutoksella parannetaan virkistyspalveluita alueella. Kaavalla osoitetaan uusia reittejä alueella ja Kirvisenkujan päähän lisätään pysäköintialue Tussinkosken metsässä vierailevia autoilijoita varten. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Huuhkajamäen ja Tussinkosken alueen virkistyskäyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat ja uusien teiden rakentamisen myötä parantuvat. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja alueen sisällä kiertävän uuden Kiurunkierron kautta.

Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle Korkinmäen pientaloalueelle osoitetaan uuden Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Liikennejärjestelyn muutos vaikuttaa siten suunnittelualueen pohjoispuolisen asuinalueen arkeen reittejä muuttamalla. Kaavamuutos ei vaikuta kaavamuutosalueen pohjoispuolisen Korkinmäen alueen liikennemääriin. Uusi osoitettava liikenneyhteys Korkinmäen alueelle on voimassa olevan asemakaavan mukainen.



Kuva yllä: ote ajantasa-asemakaavasta, punaisella kaavamuutosalueen raja, keltaisella asemakaavassa osoitetun uusi yhteys ja sen jatkuminen Korkinmäen asuinalueella.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lehmustontiestä ja sen joukkoliikenneyhteyksistä. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Lehmustontiellä. Yhteydet Korsontien kautta Korson keskustaan ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Bussipysäkit muuttuvat pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Ajoratapysäkit hillitsevät ajonopeuksia Lehmustontiellä ja siten parantavat liikenneturvallisuutta. Koulun kohdalle on myös suunnitteilla liikennevalot.

Lehmustontien länsipuolelle esitetään toteutettavaksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie koululta Kyyhkytielle. Kyyhkytien ja Tavitien väliselle osuudelle on suunnitteilla jalkakäytävä. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavamuutoksessa.

Vesihuolto

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

Kaavamuutosalueen d110 vesijohto ja d200 jätevesiviemäri rakennetaan Lehmustontieltä Korkkimäentielle, josta on haarajohdot edelleen Kiurunkierrolle. Kotkankujan d110 vesijohtoa ja d300 jätevesiviemäriä jatketaan Kotkanrinteeseen. Vilho Reiman polun uusi d110 vesijohto liittää d200 Lehmustontien vesijohdon Kiurunkierron d110 vesijohtoon. Vilhonpolulla kulkee vesijohdon lisäksi d200 jätevesiviemäri.

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

Vesijohdoille ja viemäreille on varattava riittävä vähintään suojaetäisyys (2,5 m) kiinteisiin rakenteisiin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyisille putkilinjoille.

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

Katualueen kuivatus perustuu d300 hulevesiviemäröintiin Korkinmäentiellä ja Vilho Reiman polulla. Vilho Reiman polun d300 hulevesiviemäri johtaa Kiurunkierron pohjoisosan hulevedet Lehmustontien avo-ojaan. Kotkanrinteen ja Korkinmäentien d300 hulevesiviemärit laskevat Lehmustontien varren avo-ojaan. Lehmustontien avo-ojaan sijoittuu ojapainanteita, jotka viivyttävät hulevesiä ennen johtamista Myllyniitynojaan.

Lehmustonpolun d300 hulevesiviemäri laskee avo-ojaan, josta on yhteys Lehmustontien avo-ojaan ja edelleen Myllyniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

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

Yksityisautoilu lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa alueella jonkun verran, mutta siitä ei aiheudu merkittävää meluhaittaa alueella. Myös päiväkodin saattoliikenne aiheuttaa pienessä määrin liikenteen melu- ja päästöhaittoja.

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

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

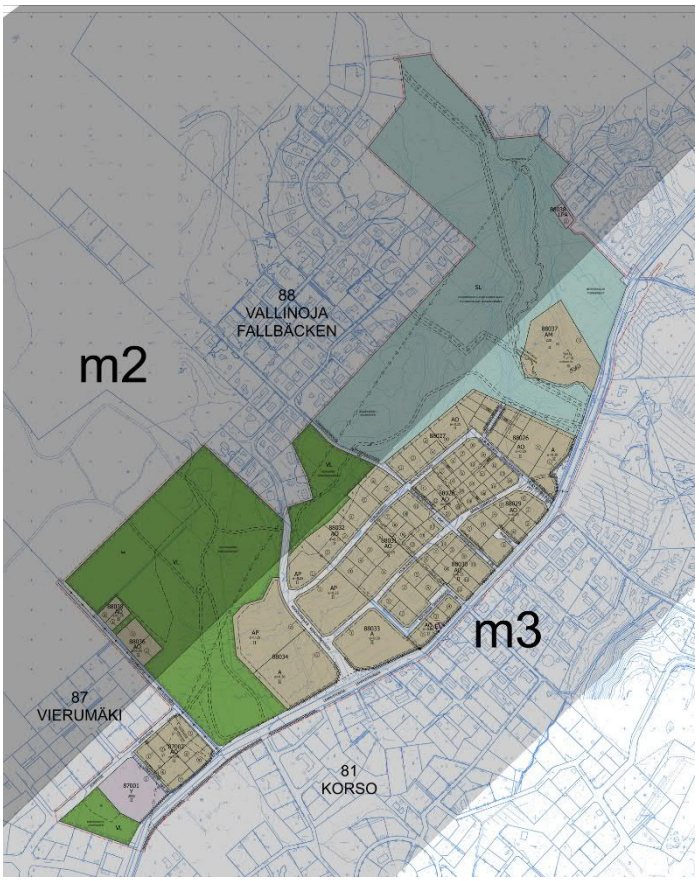
Lentomelu: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036).

Asemakaavamuutosehdotus ei esitä uusia rakennuspaikkoja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle LDEN 55-60 (m2), jolla on rakentamisrajoitteita.

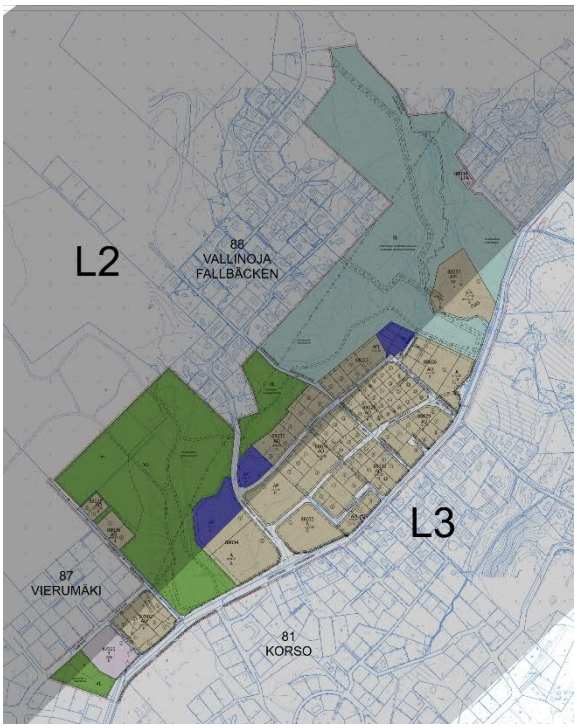
Asemakaavamuutosehdotuksessa Lehmustontie 002288 uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle sijoittuvat uusista kaavan osoittamista rakennuspaikoista korttelin 88032 tontti 1 (AP, e=0,25), korttelin 88027 pohjoisosa (ohjeellinen tonttijako, AO, e=0,25) sekä osittain korttelin 88034 tontti 2 (AP, e=0,25). Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa näille lentomeluvyöhykkeellä L2 sijaitseville uusille rakennuspaikoille asuinkerrosalaa yhteensä noin 3500 kem², joka on alle 10 % kaikesta asemakaavamuutosehdotuksen sallimasta rakennusoikeudesta.

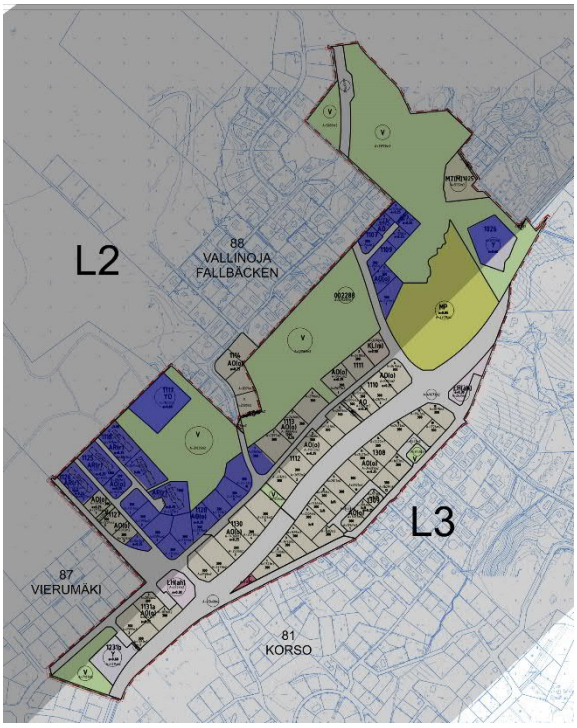
Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava sen sijaan mahdollistaa uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle jo toteutuneiden rakennuspakkojen rakennuspaikoille sijoittuvaa asuinkerrosalaa noin 13 000 kem². Lentomeluvyöhykkeelle L2 mahdollistettu asuinrakentaminen vähenee asemakaavamuutosehdotuksessa noin 70% verrattuna muutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Koko kaavamuutosalueella asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.



Kuva yllä: Asemakaavamuutosehdotus voimassa olevan yleiskaavan 2007 esittämiin lentomelukäyriin verrattuna. Lentomelukäyrän m2 alle jää jo rakennetut korttelit 88035 ja 88036.





Kuva yllä vasemmalla: asemakaavamuutosehdotus Lehmustontie 002288 yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna asemakaavamuutosehdotuksen esittämät uudet asumiselle esitetyt rakennuspaikat, jotka kokonaan tai pääosin jäävät L2 melukäyrän alle (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 3500 kem²).

Kuva yllä oikealla: kaavamuutosalueella voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna kaavan mahdollistamat vielä rakentamattomat asumiselle ja yleiseen rakentamiseen osoitetut rakennuspaikat (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 13 000 kem²).

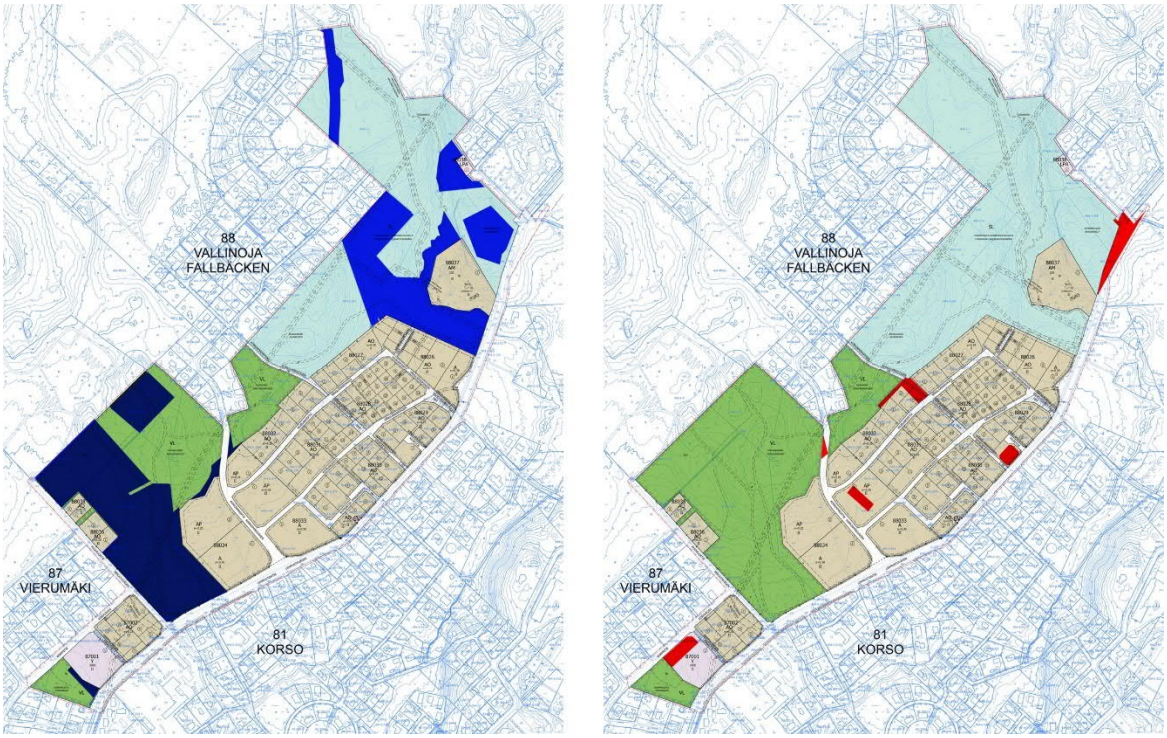
4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella Vierumäen eteläisestä saniaiskorvesta Naakkakujan yli Tussinkosken alueelle sijoittuva arvokkaiden luontoalueiden välinen metsäinen ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Yhteyden kapeimmalla kohdalla yhteyden kaakkoispuoleisilla rakennuspaikoilla osoitetaan kaavamerkinnöin suojeltava vyöhyke. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on tällä suojeltavalla alueen osalla kielletty. Ekologisen yhteyden säilyminen mahdollisimman leveänä turvaa alueen herkkää lajistoa, palvelee eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitää luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristäytymistä.

Rakentamiselle tarkoitettu ala on osoitettu etelän puolella vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniityn ojasta Myllyniitynojan kokonaisvakavuus huomioiden. Ohjeellinen puistoraitti on sijoitettu vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Tällä suojellaan Myllyniitynojan luontoarvoja.

Kaavamuutoksella on jonkun verran vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Osa uusille rakentamisen korttelialueille osoitetusta alueesta sijoittuu voimassa olevan asemakaavan toteutumattomille, nykyisin metsäisille alueille. Kaavamuutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna virkistysalueet kuitenkin lisääntyvät huomattavasti kaavamuutosalueella asemakaavamuutoksen

myötä (kuvapari alla). Kaavassa suojelu-, lähivirkistysalue- ja luo-merkinnöin turvataan luontoarvojen säilyminen alueella ja korttelialueille on asemakaavamuutosehdotuksessa esitetty vihermääräyksiä.

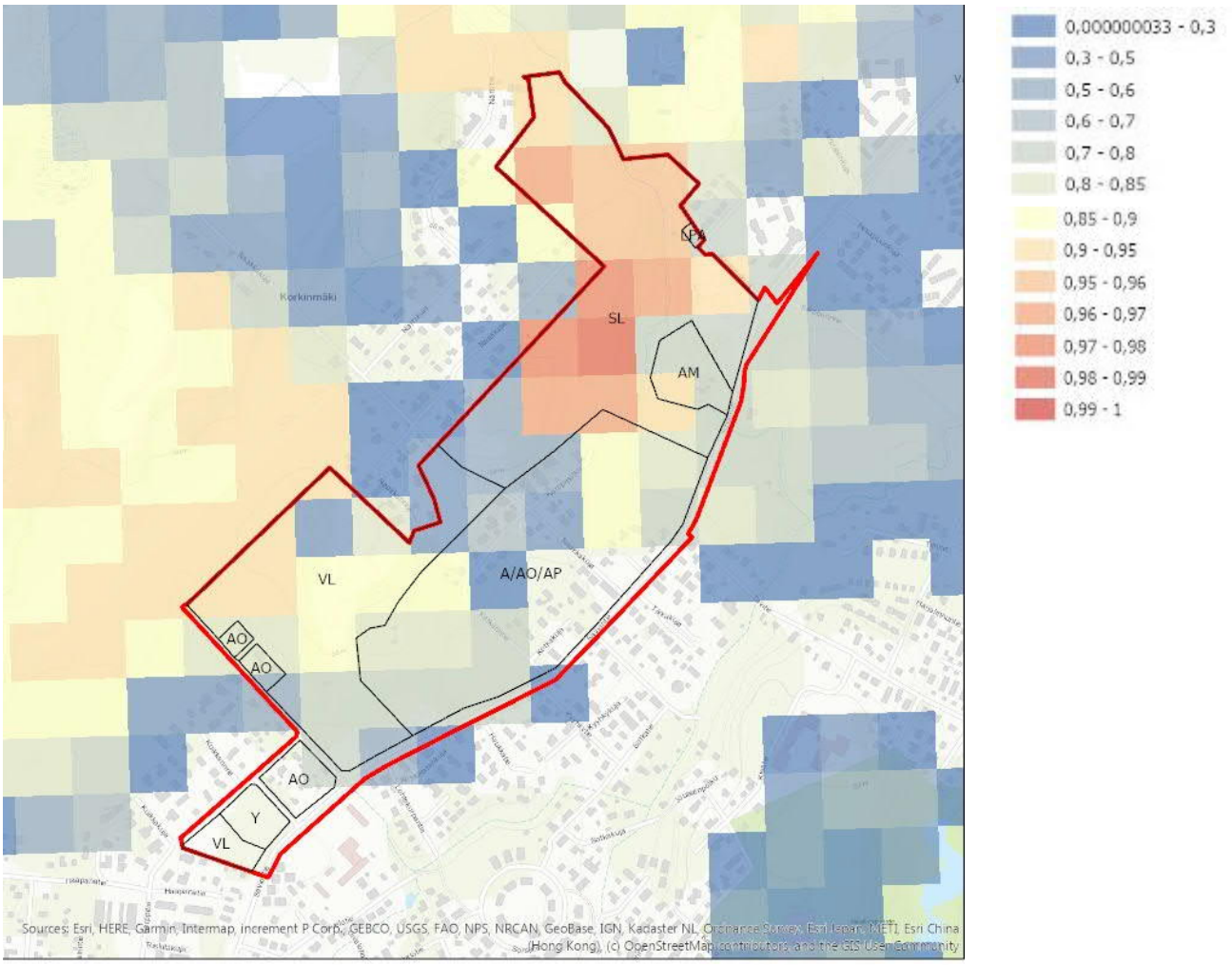


Kuvat: Ylläolevassa kuvaparissa vasemmalla osoitetaan sinisellä ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiselle tai kaduksi osoitetusta alueesta lähivirkistys- tai luonnonsuojelualueeksi. Oikealla olevassa kuvassa osoitetaan punaisella ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa viheralueiksi merkityistä alueista rakentamiselle tai katujen alueiksi.

Metsäarvot ja metsänhoito

Metsäarvot:

Asemakaavassa rakentamiselle osoitetut alueet sijaitsevat Zonation-analyysin perusteella pääosin vähemmän tärkeillä metsäaluilla. Tärkeimmät alueet sijoittuvat asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi osoitetulle alueelle (SL). Ainoastaan kaavamuutosalueen keskellä olevan (A/AP/AO) asumiselle osoitetun alueen aivan pohjoiskulma sijoittuu monimuotoisuuden kannalta merkittävälle metsäalueelle. Toisaalta kyseisessä kohdassa asemakaavassa esitetty luonnonsuojelualue (SL) on laajempi kuin suojelupäätöksessä. (ks. kuva selostuksen kohdassa 4.3.2 Muut alueet > SL, Luonnonsuojelualue). Analyysiä on avattu tarkemmin selostuksen kohdassa 2.1.2 Luonnonympäristö > Metsäarvot ja metsänhoito.



Kuva yllä: Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet, Zonation-analyysi vuodelta 2018. Punaiset ruudut kuvaavat suurta monimuotoisuutta, siniset pientä. Asemakaavamuutosehdotusalue rajattu punaisella. Kuvassa mustilla rajauksilla asemakaavaehdotuksen aluerajaukset kaavamuutosalueen sisällä käyttötarkoituksineen.

Metsänhoito:

Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma 2008-2017:n mukaan Y-korttelialue osuu metsäkuviolle 8068.0 joka on määritelty seuraavasti: pääpuulaji mänty, kasvupaikkatyyppi lehtomainen kangas ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, ulkoilu- ja virkistysmetsä.

Metsäsuunnitelmassa on määritelty erillismientalojen korttelialueena esitettyyn kohtaan metsäkuviot 8086.0 (Pääpuulaji rauduskoivu, kasvupaikkatyyppi lehto ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, tienvarsimetsä, lähimetsä) ja 8087.0: (Pääpuulaji kuusi, kasvupaikkatyyppi tuore kangas ja vastaava suo, asutukseen rajoittuva metsä, tienvarsimetsä, lähimetsä).

Metsäkuvioita ja metsänhoitoa lähtötietoina on avattu selostuksen kohdassa 2.1.2 Luonnonympäristö > Metsäarvot ja metsänhoito.

Lahokaviokaviosammalen ydinalue on kaavamuutosehdotusalueen länsiosassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo). Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella virtaavien purojen, Myllyniitynojan ja Kalminojan sekä Rekolanojan, johon molemmat purot laskevat luontoarvot ja vedenlaatu turvataan kaavamääräyksin. Korttelin 87002 tonttien 3, 4 ja 5 läpi virtaavan Kalminojan puroluonnon turvaamiseksi on kaavassa määrätty 6+6 m suojavyöhyke. Myllyniitynojalle on rakennettavuusselvityksen mukaisesti asetettu suojavyöhykkeeksi uusien rakennusten osalta vähintään 65 metriä ja puistoraittien osalta vähintään 50 metriä.

Hulevedet tulee kaavamääräysten mukaan viivyttää tonteilla tai yleisillä alueilla ennen johtamista vesistöihin. Viherkertoimen minimiarvon määrittämisellä ja läpäisevien pintojen vaatimuksella kaavassa pyritään vähentämään hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia vesistöihin.

Vesiensuojelun tavoitteena on, etteivät uudet asemakaava-alueet aiheuta pintavesien virtaaman lisäyksiä. Mikäli läpäisemättömän pinnan osuus suhteessa läpäisevään pintaan kaavamuutosalueella virtaavien purojen valuma-alueella kasvaa, tulee myös lisääntyvä hulevesien määrä huomioida. Mikäli hulevesien johdetaan asemakaavamuutoksen tavoitteiden vastaisesti suoraan vesistöön, vaikuttaa se muun muassa virtaaman ja virtausnopeuden äärevöitymiseen, eroosion lisääntymiseen, veden laadun heikkenemiseen ja erityisesti kesäaikana vesien lämpenemiseen.

Erityistä huomiota kiinnetään Myllyniitynojaan, sillä puro on luokiteltu kaavamuutosalueella virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Tässä asemakaavamuutoksessa päästöjä on pyritty minimoimaan sijoittamalla uudet asunnot täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen kannalta suhteellisen suotuisessa paikassa, lisäämällä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä sekä kannustamalla uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunniteltu alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei kuitenkaan ole paras mahdollinen. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee osin metsäalueilla, jotka toimivat hiilinieluna. Alueen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m²) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja

maalämmöllä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjeistetaan suuntaamaan rakennusten kattolappeet aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Kaavamuutoksella suojellaan laajoja hiilinieluina toimivia metsäalueita ja kaavamääräyksissä kannustetaan käyttämään uusiutuvia energianlähteitä sekä määrätään vihertehokkuudesta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen kevyen liikenteen reitit paranevat, joka osaltaan kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Pyöräpaikoista on A ja AP-korttelialueilla määräykset. A-korttelialueella kaavassa määrätään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Asemakaavamuutoksen A ja AP-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Havainneluonnoskuva täydennysrakennettavasta alueesta, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

4.5 NIMISTÖ

Asemakaavamuutosalueen nykyinen nimistö on pääosin lintujen aihepiiristä. Alueella on myös alueella sijaitsevaan Lehmuston tilaan ja sen asukkaisiin liittyvää nimistöä. Reimankallio viittaa Lehmuston tilalla asuneeseen Wilhelm (Vilho) Reimaan. Nimi Tussinkoski puolestaan viittaa vesiputouksessa 1910 – 1920 -luvuilla olleeseen patoon ja pitkään kouruun, jota pitkin juoksutettiin vettä ja jonka alla lapset kävivät helteellä ottamassa "dussin" eli ”tussin”.

Alueen uusi nimistö valittiin lintujen aihepiiristä olemassa olevaa nimistöä seuraten.

Alueen uutta nimistöä:

Kiurunkierto (ruots. Sånglärksringen), alueen kiertävä tonttikatu.

Kiurunlento (Sånglärksflykten), ajo- ja jalankulkukatu, nyt Naakkakujaa, yhdistää Kiurunkierron kadut, kiuru tekee laulaessaan pystysuoria lentoja

Kiurunlaulu (Sånglärkssången), jalankulkukatu Kiurunlaululta Lehmustontielle

Kiurumäki (Sånglärksbacken), virkistysalue Naakkamäen vieressä, Korkinmäenpolun länsipuolella.

Korkinmäenpolku (Korkinmäkistigen), tien vanhasta nimestä, 1957 Korkinmäentie, 1959 Naakkakuja.

Korkinmäentie (Korkinmäkivägen), vie Korkinmäelle, joka on Hyrylän Korkin talon takamaille 1956 alkaen syntynyt asutus, 1956 Korkin asuntoalue, 1957 Korkin palstat, 1958 Korkinmäki. Korkki voi olla vanha sotilasnimi.

Lehmustonpolku (Lehmustostigen), vanhaa Lehmuston talolle (1899) vievää tietä.

Vilho Reiman polku (Vilho Reimas stig), osa Lehmuston talolle johtanutta tietä, Tavitien päässä. Tavitie on ollut nimeltään 1953 Reiman tie, 1955 Reimantie, 1959 Tavitie.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 5.11.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimuksia. Kaupungin omistamia tontteja luovutetaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo, aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti (1.9.2018 alkaen)
	Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti (1.7.2018 asti – 1.9.2019 alkaen)
	Elina Ekroos, maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas, suunnittelija
	Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri
	Outi Colliander, suunnitteluavustaja
	Päivi Kinnunen, suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Laura Virtanen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
	Lee Aalam, liikenneinsinööri (31.8.2018 asti)
	Marjut Viljanen, liikenneinsinööri
	Joonas Stenroth, liikenneinsinööri
	Petra Tammisto, maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Jukka Luomajärvi, lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen, ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Marja Hannikainen, asuntoinsinööri
	Jouni Kahila, maankäyttöinsinööri
	Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö

Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri (11.8.2018 alkaen)
Emma Lottanen, suunnitteluinsinööri (10.8.2018 asti)
Anna Karhunen, suunnitteluinsinööri
Tilakeskus: Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 4. päivänä marraskuuta 2019.

Mari Jaakonaho
Asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		14.10.2019
Kaavan nimi	002288 Lehmustontie, 88 Vallinoja, 87 Vierumäki, 81 Korso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002288
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,5981	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	49,5981

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	**49,5981**	**100,0**	**39392**	**0,08**	**0,0000**	**-4219**
A yhteensä	15,6575	31,6	37392	0,24	0,3002	10554
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,8240	11,7	0		-5,2920	-1901
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
W yhteensä						

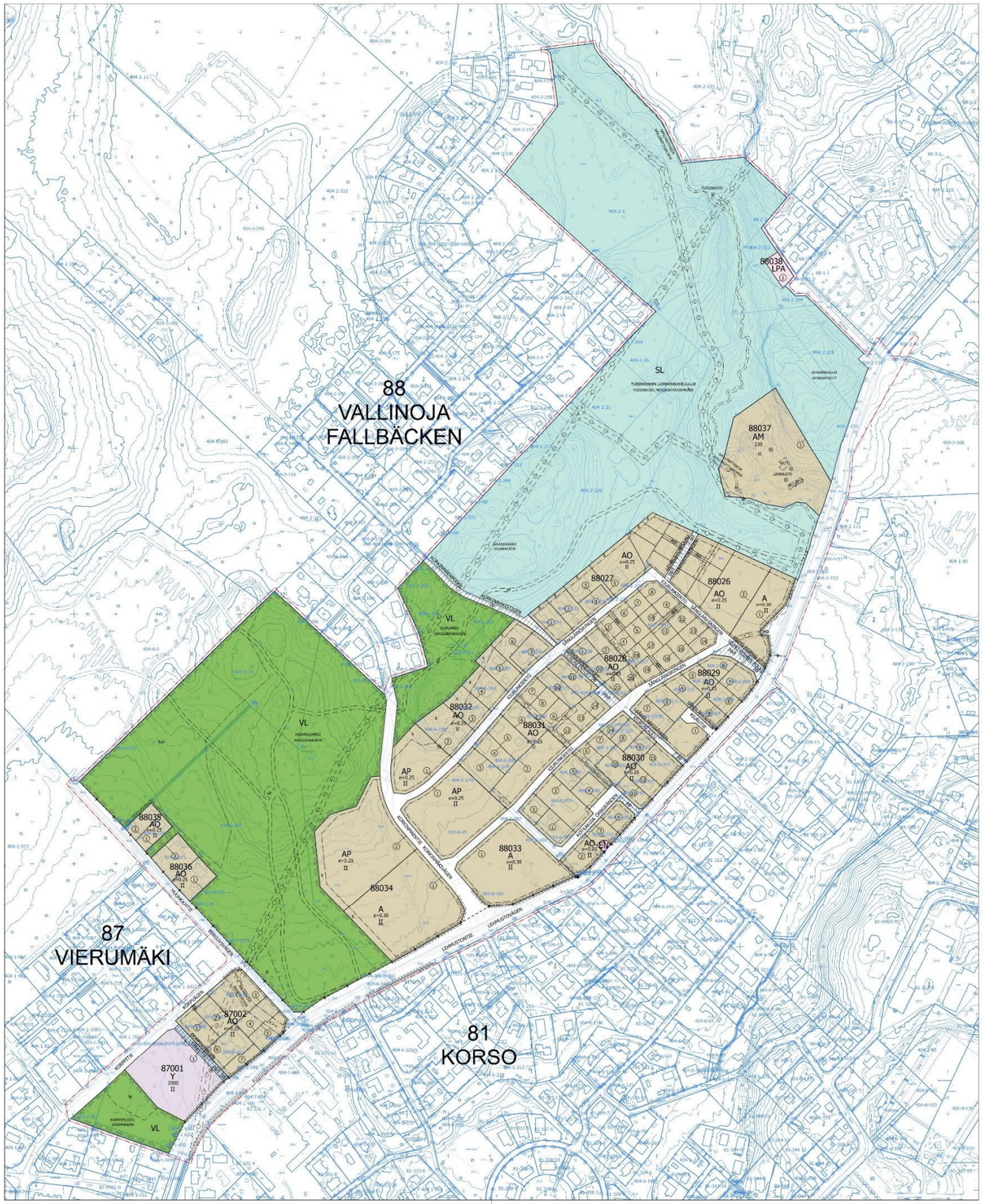
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**

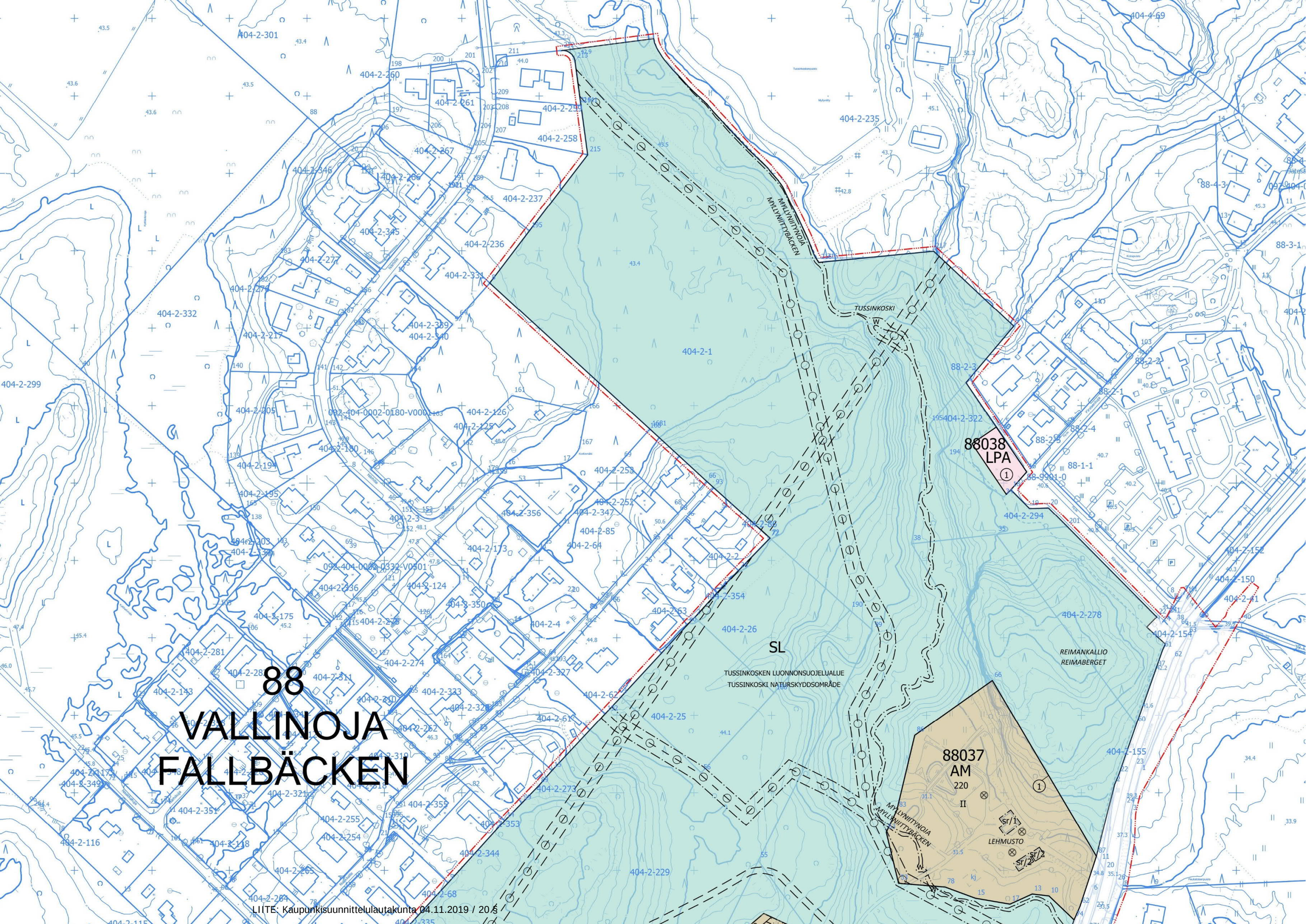
Alamerkinnät

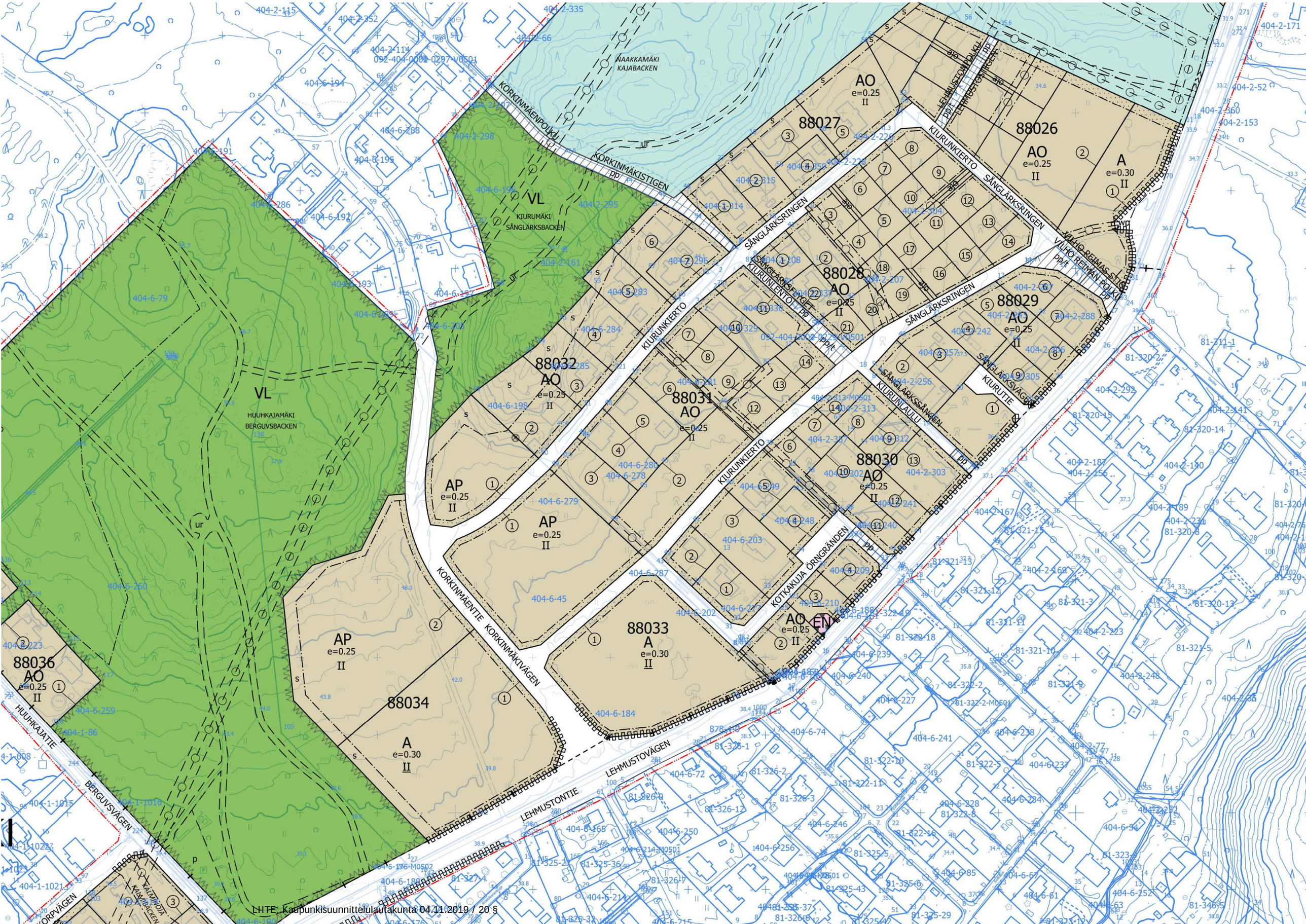
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**49,5981**	**100,0**	**39392**	**0,08**	**0,0000**	**-4219**
A yhteensä	15,6575	31,6	37392	0,24	0,3002	10554
A	2,3235	14,8	6971	0,30	2,3235	6971
AP	2,2190	14,2	5548	0,25	2,2190	5548
AR	0,0000		0		-1,9137	-6900
AO	9,8608	63,0	24653	0,25	-3,5828	4715
AM	1,2542	8,0	220	0,02	1,2542	220
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
Y	0,7033	100,0	2000	0,28	-0,4953	-5192
YO	0,0000		0		-0,7823	-4694
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
KL	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
V	0,0000		0		-16,7008	0
VL	11,6051	100,0			11,6051	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8240	11,7	0		-5,2920	-1901
Kadut	5,3240	91,4	0		-5,1017	0
Kev.liik.kadut	0,4291	7,4	0		0,3726	0
LH	0,0000		0		-0,6338	-1901
LPA	0,0709	1,2	0		0,0709	0
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
EN	0,0139	100,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
SL	15,7943	100,0	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
MT	0,0000		0		-0,5150	0
MP	0,0000		0		-3,7011	-1851
W yhteensä						

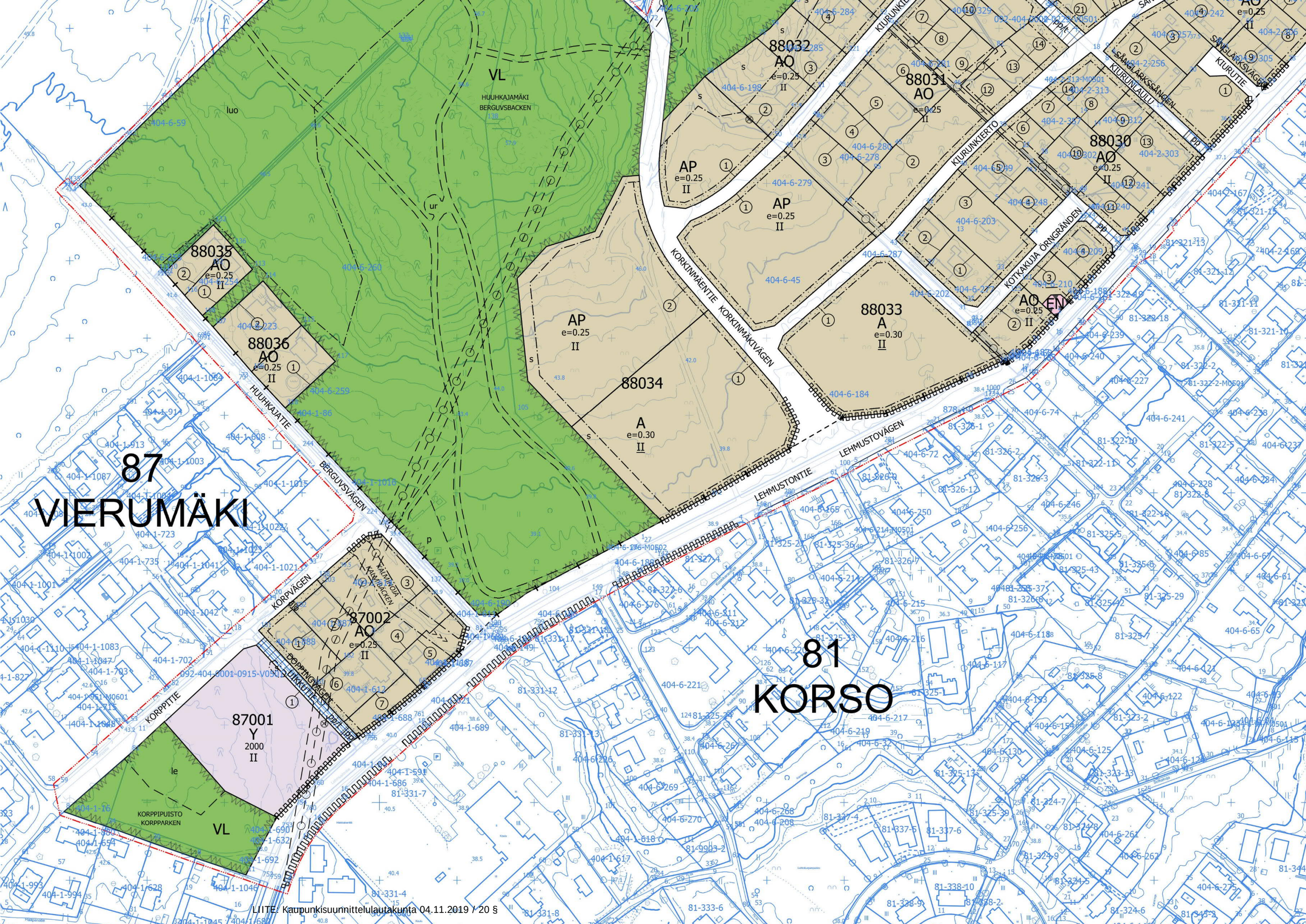
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**
Asemakaava	3	220	3	220



Kaavakartan pienennös.


88
VALLINOJA
FALLBÄCKEN
88038
LPA
88037
AM
220
II
SL
TUSSINKOSKEN LUONNONSUOJELUALUE
TUSSINKOSKI NATURSKYDDSOMRÅDE
TUSSINKOSKI
REIMANKALLIO
REIMABERGET
LEHMUSTO
MYLLYNIITYNOJA
MYLLYNIITTYBÄCKEN
404-2-1
404-2-26
404-2-25
404-2-229
404-2-235
404-2-278
404-2-294
404-2-322
404-2-301
404-2-260
404-2-261
404-2-258
404-2-267
404-2-266
404-2-237
404-2-236
404-2-345
404-2-331
404-2-332
404-2-217
404-2-299
404-2-205
404-2-126
404-2-125
404-2-180
404-2-194
404-2-195
404-2-253
404-2-252
404-2-347
404-2-356
404-2-85
404-2-64
404-2-173
404-2-124
404-2-350
404-2-175
404-2-281
404-2-274
404-2-327
404-2-333
404-2-310
404-2-262
404-2-61
404-2-62
404-2-273
404-2-355
404-2-351
404-2-255
404-2-254
404-2-344
404-2-116
404-2-118
404-2-265
404-2-264
404-2-68
88-2-3
88-2-2
88-2-1
88-2-4
88-1-1
88-9901-0
88-4-3
88-3-1
404-4-69
404-2-154
404-2-155
404-2-150
404-2-41
404-2-152
404-2-3
404-2-2
404-2-354
404-2-63
404-2-4
404-2-275
404-2-281
404-2-311
404-2-143
404-2-349
092-404-0002-0180-V0001
092-404-0002-0332-V0501


NAAKKAMÄKI
KAJABACKEN
KORKINMÄENPOLKU
KORKINMÄKISTIGEN
VL
KIURUMÄKI
SÅNGLÄRKSBACKEN
VL
HUUHKAJAMÄKI
BERGUVSBACKEN
88027
AO
e=0.25
II
88026
AO
e=0.25
II
A
e=0.30
II
88028
AO
e=0.25
II
88029
AO
e=0.25
II
88032
AO
e=0.25
II
88031
AO
e=0.25
II
88030
AO
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
88034
A
e=0.30
II
88033
A
e=0.30
II
AO
e=0.25
II
88036
AO
e=0.25
II
SÅNGLÄRKSRINGEN
KIURUNKIERTO
KIURUNLENTO
KIURUNLAULU
KIURUTIE
SÅNGLÄRKSSÅNGEN
SÅNGLÄRKSVÄGEN
VUOHO REIMAN POLKU
LEHMUSTONTIE
LEHMUSTOVÄGEN
KORKINMÄENTIE
KORKINMÄKIVÄGEN
KOTKAKUJA ÖRNGRÄNDEN
HUUHKAJATIE
BERGUVSVÄGEN
KAIMINOJA
KAIMINBÄCKEN



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 20 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002288	4.11.2019	695503, 694502, 694503, 693502, 693503

Vantaan kaupunki

LEHMUSTONTIE

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 81, Korso
Katualue.

Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Tonttijako
Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001-87002.

Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026-88038.

1:2000

Vanda stad

LEHMUSTOVÄGEN

Ändring av detalplanen
Stadsdel 81, Korso
Gatuområden.

Stadsdel 87, Vierumäki
Kvarteren 87001 - 87002 samt gatu- och rekreationområden.

Stadsdel 88, Fallbäcken
Kvarteren 88026-88038 samt gatu-, rekreation- och naturskyddsområden.

Tomtindelning
Stadsdel 87, Vierumäki
Kvarteren 87001 - 87002.

Stadsdel 88, Fallbäcken
Kvarteren 88026-88038.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

A

Asuinrakennusten korttelialue

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojasta, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

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

Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för bostadshus

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

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.

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

Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja. Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och -planer.

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

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

Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrätyllä alueella on huomioitava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä. Istutusten on oltava maisemallisesti yhteensopivia Lehmustontien hulevesipainanteen istutusten kanssa.	I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses med planteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrund till dagvattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd bevaras eller nya träd och buskar planteras.
Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.
Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 metriä.	Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80 k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/bostad. - på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1 bp/80 m²-vy dock minst 1,5 bp/bostad. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Minimiantalet cykelplatser: - På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1 cp/ bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.
AP **Asuinpientalojen korttelialue**	**Kvartersområde för småhus**
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunal-teknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd och buskar bevaras eller nya planteras.
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.
Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 metriä.	Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/bostad. - på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1 bp/80m²-vy dock minst 1,5 bp/bostad.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1 pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Minimiantalet cykelplatser: - På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1 cp/ bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.
AO **Erillispientalojen korttelialue**	**Kvartersområde för fristående småhus**
Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan kaksiasuntoisen erillispientalon jokaista 550 tonttineliömetriä kohti. Alle 550 m² kokoiselle tontille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.	På tomten får ett fristående småhus med högst två bostäder för varje 550 kvadratmeter tomtyta. På tomter som är mindre än 550 m² får det byggas fristående småhus med en, högst två bostäder.
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojasta, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.	Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja. Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och -planer.
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunal-teknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd bevaras eller nya träd och buskar planteras.
Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).
Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.	Den maximala höjden hos staket med vegetation mellan tomterna är 1,6 meter.

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

Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 metriä.

Korttelin 88026 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 88027 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1-5 tulee ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Korttelin 88028 tontit 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ja 21 ja 88026 Kiurunkiertoon rajautuvat tontit sekä korttelin 88027 tontti 7 on rajattava kadun suuntaan viheraidoin.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista, kerrosluvuista tai korttelialueista.

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/asunto.
- vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1 ap/80 k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

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

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kortteliin 88037 saa rakentaa yhden sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

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

Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojasta, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä

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

Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.

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

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

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

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 meter.

Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomterna i kvarteret 88026 med undantag av tomt 1 och 2 samt på tomterna i kvarteret 88027 med undantag av tomterna 1-5.

Tomterna 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 och 21 i kvarteret 88028, och de tomter i kvarteret 88026 som gränsar till Sånglärksringen samt tomt 7 i kvarteret 88027 ska avgränsas med häckar i gatans riktning.

De existerande byggnaderna får byggas om på ett sätt som är jämförbart med nybyggnation utan hinder av vad som bestämts om byggrätter, byggnadsytor, våningstal eller kvartersområden.

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

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/bostad.
- på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1 bp/80m²-vy dock minst 1,5 bp/bostad.

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

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum

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

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.

I kvarteret 88037 är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.

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

Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja. Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och -planer.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja

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

Gröntak rekommenderas.

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

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

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

Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet.
	Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
	Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.
	Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkitekturen på ett naturligt sätt.
	Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
	Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten utgör något hinder.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme för lådor och rullcontainrar 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.
	Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
	Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
	Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd och buskar bevaras eller nya planteras.
	Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: - Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser: - Bilplatsbehovet i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät - Y-korttelin polkupyöräpaikkamäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet cykelplatser: - Antalet cykelplatser i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.
VL	**Lähivirkistysalue**	**Område för närrekreation**
	Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.	Bevarandet av ekologiska förbindelser ska beaktas.
	Puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.	Trädbeståndet bibehålls i huvudsak i naturligt tillstånd.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).
EN	**Energiahuollon alue**	**Område för energiförsörjning**

SL	**Luonnonsuojelualue**	**Naturskyddsområde**
	Kaupungin- tai kunnanosan raja	**Stadsdels- eller kommundelsgräns**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
88	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdels- eller kommundelsnummer**
VALLIN	**Kaupunginosan nimi**	**Namn på stads- eller kommundel**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
KATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
ALUE	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området**
1234	**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**
e = 0.12	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta**
123	**Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.**	**Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras.**
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
	Katu	**Gata**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**För ledning reserverad del av område.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Kaavamuutosalueen alla koillinen-lounas -suunnassa kulkeva merivesitunneli tulee tavanomaisissa louhintatapauksissa ottaa huomioon, kun etäisyys tunneliin on 40 metriä tai pienempi. Suunniteltaessa louhintaa tai muuta luvitettavaa toimenpidettä tunnelin vaikutusalueella tulee tunnelin asettamien reunaehtojen määrittämiseksi ottaa yhteyttä Vantaan kaupungin geotekniikkaan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluihin (HSY).

Havsvattentunneln som befinner sig i nordost-sydvästlig riktning under planändringsområdet ska beaktas vid allmän brytning av berggrund då avståndet till tunneln är 40 meter eller mindre. Då det planeras brytning eller någon annan tillståndskrävande åtgärd i tunnelns influensområde, bör man ta kontakt med Vanda stads geoteknikavdelning och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) för att bestämma de randvillkor som tunneln ställer.

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.** Leikkialueen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Päiväkodilla on leikkialueen käyttöoikeus.	**Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.** I planeringen av lekplatsen ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Daghemmet har användningsrätt till lekplatsen.
⊗	**Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
s	**Suojeltava alueen osa.** Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin 88032 tonteilla 1-4 kallion ympäristö puustoineen ja kivikkoineen säilytetään luonnontilaisena ja suojataan rakennusvaiheessa. Maanpinnan muuttaminen ja puiden kaato on kielletty, lukuun ottamatta huonokuntoisia puita.	**Del av område som skall skyddas.** Områdesdel där trädbeståndet ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras. På tomt 1-4 i kvarteret 88032 bevaras bergets omgivning med trädbestånd och stenpartier i naturtillstånd och skyddas under byggfasen. Det är förbjudet att bearbeta markytan och fälla träd, med undantag av träd som är i dåligt skick.
sr	**Suojeltava rakennus.** /1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. /2 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja tilakokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** /1 Historiskt, byggnadshistoriskt och ur byggnadskonstens perspektiv betydelsefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana renoverings-, ändrings- eller utbyggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. /2 Historiskt, byggnadshistoriskt och ur fastighetskomplexets perspektiv betydelsefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana renoverings-, ändrings- eller utbyggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
wp	**Puro tai pienvesialue.** Alueelle on istutettava monipuolista kasvillisuutta.	**Bäck eller småvattenområde.** I området ska varierande växtlighet planteras.
w	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**
/1	**Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.**	**Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

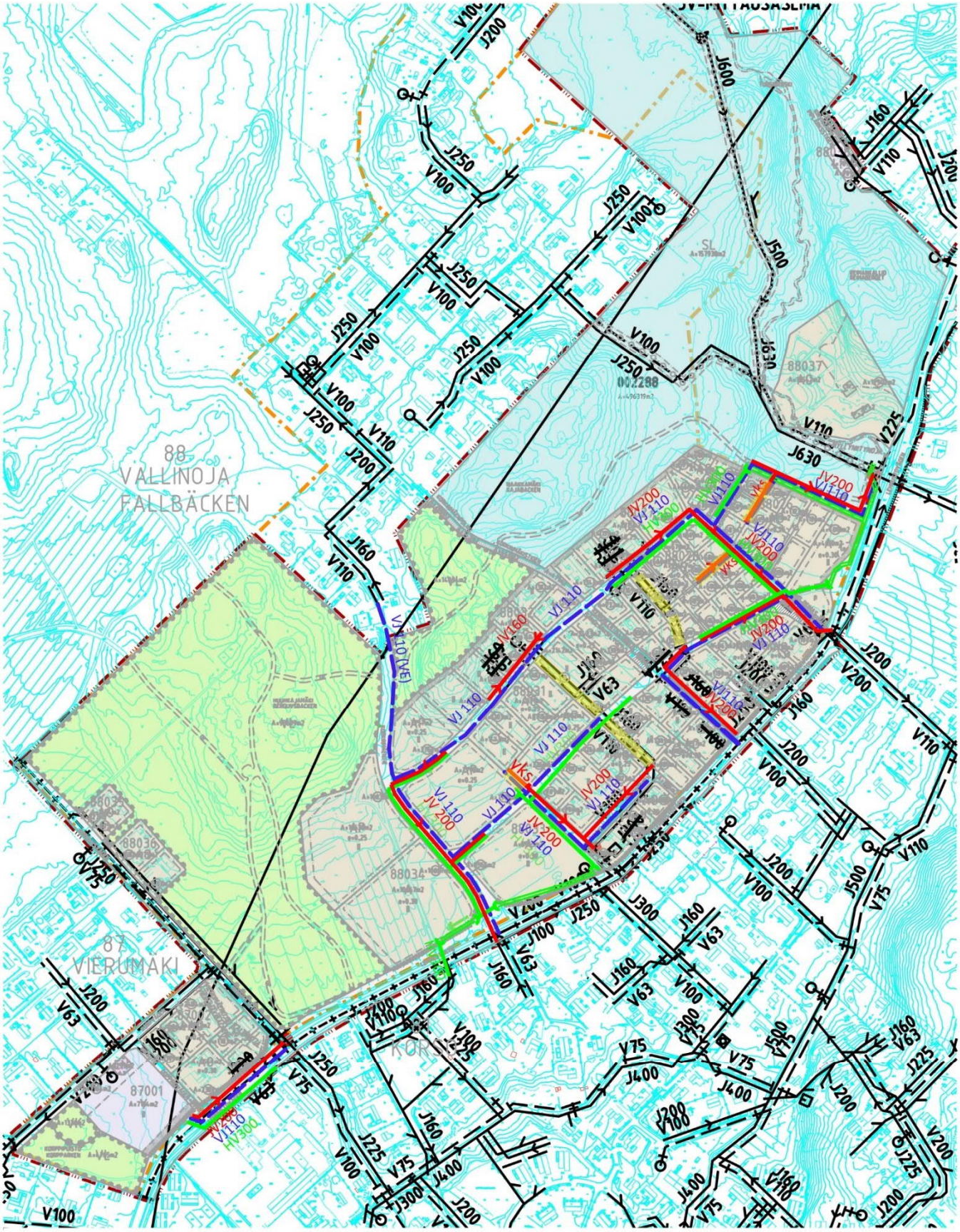
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 4/10/2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002288 Lehmustontie Putkirasite 0 100 500 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:5000 mittakaava

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / 002288 asemakaavamuutosehdotus, Lehmustontie

---

Lehmustontie -asemakaavaehdotus nro 002288 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **26.6.2019 – 26.8.2019.2019**. Tänä aikana jätettiin **6 muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 (saapunut 25.8.2019) Asukas	Naakkarinteen/Korkinmäentien katuyhteys kaavamuutosalueen luoteispuoliselle alueelle sekä sen korkoerot, maaperä, hulevedet, liikennemelu ja pienhiukkaset; Ekologinen yhteys; Pelastustoimi; Nähtävilläoloaika.	Selostusta täydennetty.
NRO 2 (saapunut 24.8.2019) Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys	Luontoarvoselvitysten puuttuminen; VL-alueen lisääminen; AP-alueen supistaminen; Kaavamääräyksiä täydennettävä; ulkoilureittejä vähennettävä.	Kaavakarttaan on lisätty luo-merkintä lahokaviosammalen esiintymäalueelle. Selostusta täydennetty.
NRO 3 (saapunut 23.8.2019) Asukas	Selostuksenvirhe koskien teiden päällysteitä; Lentomelualueella rakentaminen; Alueen koulukapasiteetin riittävyys; Yhteys koululta pururadalle; Naakkakujan säilyttäminen ajoyhteytenä; Pienhiukkashaitat Korkinmäen alueella.	Selostuksen virhe on korjattu. Kaikille korttelialueille on asetettu asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB. Selostusta täydennetty.
NRO 4 (saapunut 24.8.2019) Asukas	Lentomelualueen täydennysrakentaminen; Alueen lepakkoyhdyskunta; Uuden tieverkon rakentamisesta aiheutuvat vauriot rakennuksille; Kaavamuutosehdotus valtioneuvoston hallitusohjelman vastainen.	Kaavakarttaan on lisätty luo-merkintä lahokaviosammalen esiintymäalueelle. Kaikille korttelialueille on asetettu asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB. Selostusta täydennetty.

NRO 5 (saapunut 23.8.2019) Asukas	Viheralueiden tuhoaminen; Suunniteltujen tonttien pieni koko; Alueen puutteellinen joukkoliikenne.	Selostusta täydennetty.
NRO 6 (saapunut 23.8.2019) Asukkaat	Lentomelu sekä rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat äänet kaavamuutosalueen luoteispuolisella Korkinmäen alueella; Viheralueiden vähentäminen; Puutteellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma; Ylimalkaiset tiivistelmä ja mielipiteiden vastineet; Asemakaavamuutosehdotus maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen.	Kaikille korttelialueille on asetettu asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB. Selostusta täydennetty.

NRO 1

Asukas

Muistutus 25.8.2019:

Naakkarinne tien pinta on 40cm korkeammalla kuin tontin maanpinta. Mittaustarkkuudessa voi olla virhettä noin 5-10mm. Tontin maanpinta laskee kyseisestä kohti 1-2cm per metri talosta poispäin. Talon sokkelia on noin 25cm jonka jälkeen alkaa puurunko. Talon lattian alla olevat ontelolaatat ovat vähintään 10cm ulkona olevan maan pinnan alapuolella. Toisin sanoen maan pintaa ei pysty yhtään nostamaan talon vierestä koska se aiheuttaa kosteusrasitusta joka vaikuttaa talon ontelolaattoihin. Välissä on itse kaivettu avo-oja jonne päätyy aurauslumet ellei niitä ajeta niin suurella vauhdilla että ovat 2m päässä talon seinästä eli etuterassin rappusilla. Näinkin on ollut loskalumisina päivinä aurauksen jäljiltä.

Liitteenä on kuvia naakkarinne tien korkotasosta --- talon käyttövesiputken liittymän kohdalta.

kuva kuva

Naakkarinteen tien kaava on Vantaan katujen kunnossapito päällikön --- mukaan alun perin laadittu 50-60 luvulla jossa on alueelle kaavoitettu koulu.

--- mukaan hänelle on rakennusluvan haun yhteydessä vakuutettu että tietä ei tulla jatkamaan lehmustontielle koska välissä on eläinten luontainen kauttakulkualue. Tämä aiotaan nyt katkaista alueen pääväylän muodossa.

Ehdotettu kaava tulee merkittävällä tavalla vaikuttamaan talomme joka on rakennettu --- koska se on matalalla tien alapuolella. Kaavaan piirrettyjen viivojen mukaan tie tulee erittäin --- Muut tontit saman tien varrella ovat merkittävästi ylempänä.

Talomme perusmuuri on haljennut lisää viime kerralla useasta kohti kun naakkarinnettä vuonna 2013 asfaltoitiin. Olin asfaltoinnin jälkeen yhteydessä päällikkö --- muissa asioissa ja hän toimitti puhelun jälkeen postilaatikkoomme kuvia alueesta sillä aikaa kun olin töissä.

Halkeamat ovat vieläkin näkyvissä naakkarinteeltä saakka koska olen täyttänyt halkeamat mutta en ole maalannut pintaa kun en ollut vielä ostanut sopivan väristä maalia. Halkeamat ovat käsitykseni mukaan tulleet siitä että talo on perustettu pitkien ontelolaattojen päälle jotka ovat koko rakennuksen levyiset eli noin 9m pitkät ja 1,2-1,5m leveät. Rakennuksen alapuolella on ryömintätila jossa kulkee viemärit.

Lähinaapuri on hetki sitten kertonut että talomme perusteet on hänen havaintojen mukaan tehty hiekan päälle joka kuulemma selittää rakenteisiin siirtyvän tärinän.

Ontelolaattojen päälle on valettu betoni jonka päälle on rakennettu väliseinät ja niiden yläpuolella on kattotuolit. Tavallisesti katolle tuleva lumi painaa katon rakenteita ja paino siirtyy väliseiniä pitkin ontelolaatoille. Rakenne on tavallaan kuten jousi mutta tunnetusti jousi

tärinässä heiluu. Esimerkiksi kun --- maata kaivettiin yli 8m päässä talosta se aiheutti niin paljon tärinää että vantaan rekisteriin merkityssä rakennekuvissa päämakuuhuoneen MH1:n välinen seinä tuplalasiovineen helisi. Olen asiasta ehdottomasti varma koska olin ne päivät kotikonttorilla tekemässä töitä.

Tukimuureilla ei pysty estämään rakenteisiin siirtyvää tärinää. Talomme perusteiden rakenne on tietääkseni rakennettu viranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaan. Kokonaista rakennusta perusteineen ei pysty nostamaan jälkeenpäin koska talon seinät ovat perusmuurin päällä ja ontelot ovat sen rakenteen jatkeena.

Omasta mielestäni on helpompaa leventää naakkakujaa 1-1,5m kallion päällä kuin naakkarinnettä savipinnan päällä. Savimaan muokkauksessa on aina riskinä että se lähtee liukumaan ja tulee lisää vahinkoa.

Havaintoni mukaan vuodesta 2012 saakka seudun lapset ovat oikaisseet naakkarinteen päädystä metsän läpi koululle. En usko että se kulku tulee muuttumaan koska se on suorin tie kouluun.

Loogisempi olisi rakentaa naakkarinteen päätyyn kevyen liikenteen yhteys jolloin lapsilla olisi vähäliikenteinen koulutie. Naakkakuja on paljon suorempi reitti alueelle.

Ehdotetun liikennejärjestelyn mukaan naakkarinteen kautta kulkeva liikenne tulee olemaan --- kahdella sivulla. Se estää pääsyn --- sekä merkittävästi vaikeuttaa rakennuksessa asumista liikenteen aiheuttaman melun ja tärinän takia.

Se estää autokatoksen+varaston tai autotallin rakentamisen tontille jota olemme suunnitelleet koska tarvitsemme lämmintä varastotilaa tavaroiden säilytystä varten.

Hankalampi on kuorma-autojen ja alueella käyvien rekkojen kääntyä naakkarinteeltä naakkakujalle (kohti naakkakuja 10B rakennusta) kuin ajaa suoraan naakkakujaa eteenpäin.

Esimerkiksi paloautolta ja ambulansseilta menee käännöksissä paljon enemmän aikaa kun ajaessa suoraan.

Olemme ostanneet kiinteistön --- rakennettuna niin en tiedä mitä on todellisuudessa tehty perusteisiin ja mitä on tarkoituksella jätetty tekemättä mutta papereihin merkitty tehdyksi.

Rakennuksen rakentanut osapuoli on salannut tietämänsä tietoja.

--- omistajan mukaan naakkakujan alapuolelta tulee --- tontin vieressä olevaan avo-ojaan putki josta ajoittain vuotaa pamahduksen jälkeen puhdistamatonta jätevettä avo-ojaan. Alueen ainoa viemäröintiputki on tietääkseni HSY:n.

Muistutus 20.6.2019:

Alla on huomioita ehdotettuun kaavaan 002288 jota on esitetty Vantaan Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.5.2019 ja julkaistu kaavakartta sekä määräykset 10.6.2019 (https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/korson_kaavat/korson_kaavat_arkisto/101/0/137126).

Lähetän viestin myös Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen viranomaiselle koska laadittu kaavasuunnitelma muuttaa merkittävällä tavalla sen takana olevaan alueen käyttöä ja saavutettavuutta että se edellyttää palo- ja pelastusviranomaisen mielipidettä. Alueen yläpuolelta kulkee Helsinki-Vantaan pääkiitöradan laskeutuva lentoliikenne josta syystä kaavoituksessa pitäisi ottaa huomioon suuronnettomuusriskin mahdollisuus. Lisäksi pitäisi kuulla kaavoitetun alueen taakse jäävän asuinalueen kiinteistöjen omistajia joita kaavan laadinnan tiedoitus ei ollut tavoittanut 10.6.2019 mennessä.

Naakkarinteen päädystä on ollut vuosikymmeniä ekologinen yhetystarve jota pitkin on kulkenut alueen linnusto, kauriseläimet ja pieneläimet Tussinkosken luonnonsuojelun alueelle. Kaavoitettu Naakkarinne tien jatkaminen Korkinmäentien kautta Lehmustontielle katkaisee eläimiltä isolta alueelta vihreän kauttakulkuun käytetyn alueen jota eläimet ovat käyttäneet luontaiseen kauttakulkuun. Kaavoitettu tie ja sen vieressä olevat rakennukset tuovat merkittävän ihmisen läsnäolon ja aiheuttaa eläinten katoamisen liikennöidyltä tiealueelta joka on kaavoitettu alueen ainoaksi pääväyläksi.

Lehmustontieltä Naakkakujaa pitkin ennen Naakkarinnettä on kolme liikenteen hidastinta. Liikenteen hidastimet ja liikennemerkit eivät ole vaikuttaneet millään tavalla alueella vierailevien ajoneuvojen ajonopeuksiin. Liikenteen hidastimien yli on paikoin ajanut ajoneuvot niin suurella tilannenopeudella että olen nähnyt ajoneuvon molempien akselien renkaiden irtoavan tien pinnasta samaan aikaan. Ammattilaisina osaatte varmasti arvioida tilannenopeuden ja sen aiheuttaman tärinän viereiseen kiinteistöön. Viimeisin liikenteen hidastin ennen Naakkarinnettä on kaavoitettu Naakkarinne 2:n omakotitalon makuuhuoneen ikkunan alle jonka sijainnin on määrännyt Vantaan Kaupunki. Liikenteen hidastin olisi voinut olla paljon lähempänä risteystä jolloin kiinteistön omistajalle ei aiheutuisi liikenteestä niin paljon tärinää ja kiihdytyksen aiheuttamaa melua.

Kaavassa ohjataan liikenne Naakkarinteen suuntaiseksi mutta ei ole otettu huomioon Naakkarinteen varrella olemassa olevien kiinteistöjen maanpinnan muotoja, hulevesien johdatusta, korkeuseroja ja olemassa olevien rakennusten rakenteellisia perustamiseroja. 6.5.2019 esitetyssä selostuksessa ei mainita paljoakaan kaavoitetun alueen taakse jäävän asuinalueen nykyisistä kiinteistöistä.

--- autotallin vierestä on kaavoitettu ajoneuvoliikenne Korkinmäentien kautta Lehmustontielle. Autotalli on suunnitelmaan laaditun tienpintaan nähden yli 3 metrin verran korkeammalla ja kaavassa ehdotetun tien etäisyys autotallista on korkeintaan 4 metriä. --- rakennuksen ympäröivän maan pinta on paikoin yli 30 cm Naakkarinne tien pintaa alempana ja rakennus on perustettu pitkille ontelolaatoille joiden alapinta on noin 10cm rakennusta ympäröivän maanpinnan alapuolella. Matalan perustuksen ja ontelolaatan alapinnan takia rakennuksen ympäröivää maan pintaa ei voida enempää nostaa. --- maanpinta on paikoin yli 1,5m ---maan pintaa alempana. --- maan pinta on paikoin 1,5-2m vieressä olevia kiinteistöjä alempana.

Vantaan Kaupunki on määrännyt rakennusten perusteiden ja pintaman korkeusaseman. Viranomaisten perusteet korkeusasemalle ovat olleet kiinteistöjen omistajien mukaan vierekkäisten rakennusten korkeusasema. --- maan pinta on merkittävästi korkeammalla kuin Naakkarinteen tien pinta.

--- on kaivannut --- ja viereisen tontin suuntaisesti avo-ojan jotta --- sekä naapurin tontilta tulevat aurauslumien sulamisvedes eivät aiheuttaisi kiinteistölle rakenteellista vahinkoa. Merkittävissä määrin Naakkarinteen tien varrella olevien kiinteistöjen hulevedet siirtyvät --- edessä olevassa avo-ojassa Naakkakujan suuntaisesti alamäkeen kohti ---. Naakkakujan sulamisvedet tulevat kalliota pitkin kohti Naakkarinteen ja Naakkatien risteystä ja jatkavat --- edestä alamäkeen Naakkakujan reunaa pitkin kohti ---. Naakkarinteen ja Naakkatien jälkeen on vain yksi avo-oja --- reunalla ja kiinteistöllä on ollut haasteita hulevesien kanssa. Vantaan katu- ja kunnossapidon päällikön --- mukaan toista avo-ojaa Naakkakujalle ei ole kaivettu koska tiealueen alla on kalliota.

--- on kuivatettu sadekaudella useampaa järjeää pumppua käyttäen 24/7 periaatteella useita kuukausia ja pumput sekä niiden letkut ovat vieläkin avoimesti näkyvissä ---. Maan pinnassa näkyvillä oleva pintaveden taso osoittaa sen miten korkealla on pohjavesi kyseisellä alueella. Naakkarinne 7:n ja Naakkarinne 3:n välillä on osittain Vantaan Kaupungin kaivama avo-oja. --- mukaan Vantaan Kaupungin kaivinkone kaivoi niin kauas kuin kauha Naakkarinteeltä ylettyi. Avo-oja kulkee Naakkarinne 3:n kiinteistön takaa ja jatkaa matkaa kohti Naakkakuja 10B ja seuraavan kiinteistön välillä olevassa avo-ojassa. --- mukaan Naakkarinne 2, 3 ja 4 kiinteistön maaperässä on peruskalliota sekä paikoin sitä on maan pinnassa. Muut Naakkarinteen ja Naakkakujan tien alatason varrella olevien kiinteistöjen maaperä on savea. Savisessa tai kalliollisessa maaperässä hulevesien imeytys ei ole mahdollinen. Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä ja Naakkarinteen ja Naakkakujan käyttövesi sekä viemäriputket kulkevat tien alapuolella tien suuntaisesti.

Ilmatieteen laitoksen ja sääilmiöiden asiantuntijoiden mukaan ilmaston ääriolosuhteet vahvistuvat. Ääriolosuhteet kuten rankkasateet nestemmäisenä tai lumena aiheuttavat olemassa oleviin rakennuksiin merkittävää kosteusrasitusta mikäli avo-ojista luovuttaan. Uusia asuinalueiden kaavoittamisen ei pitäisi "kannibalisoida" olemassa olevien asukkaiden ja rakennusten terveyttä siirtämällä kosteusrasitetta olemassa oleviin kiinteistöihin.

Laaditussa kaavassa ei ole otettu huomioon millä tavoin kaavoitus muuttaa Naakkarinteen kautta tapahtuvaa ajoneuvoliikennettä ja siitä aiheutuvia ilmansaasteita sekä melua. Helsinki-Vantaan Lentoaseman pääkiitoradalle laskeutuvat ja nousevat lentokoneet kulkevat Närhikujan ja Naakkatien suuntaisesti. Naakkarinteen varressa olevat omakotitalot ottavat asuinrakennuksen tarvitseman ilman Naakkarinteen suuntaisesti. Koko alueen ajoneuvoliikenteen siirtyessä Naakkarinteelle alueen kiinteistöillä ei ole puhdasta korvausilmaa koska molemmilla puolella rakennusta on liikenteen aiheuttamia pienhiukkaspäästöjä. Naakkarinteen varrella asuu useita perheitä joissa on erittäin pieniä lapsia. Liikenteen siirtyessä Naakkarinteelle lasten pihapiiristä tulee vilkkaasti liikennöity ajoväylä. Alueella olevat rakennukset on suunniteltu lentoliikenteen melulle joka on korkeaa ääntä. Tieliikenteen melu eroaa lentoliikenteestä. Tieliikenteessä aiheutuu matalaa ääntä ja maanpinnan tärinää.

Vantaa

Sulkemalla Naakkakujan ajoneuvoliikenteeltä kaava asettaa mielestäni erittäin merkittävän esteen Korkinmäen alueen palo- ja pelastusturvallisuuden toteutumiselle sekä alueen rakennusten kunnossapidolle. Kaavassa on päätetty sulkea Naakkakuja ajoneuvoliikenteeltä ja ohjata kaikki ajoneuvoliikenne Naakkarinteen tiealueen kautta Korkinmäentien kautta Lehmustontielle. Naakkarinne on kaavassa alueen ainoa ajoneuvoliikenteen yhteys noin 50 taloudelle. Päivittäisellä ajoneuvoliikenteellä se tarkoittaa 70-75 ajoneuvoa per suunta. Yksikin katkos, tien auki kaivanto tai kaatunut puu yhdistettynä tulipaloon, onnettomuuteen, äkilliseen sairaskohtaukseen tai lentoliikenteen suuronnettomuuteen estää kokonaan palo- ja pelastusviranomaisten pääsyn alueelle.

Kaavan laadinnassa on käytetty oletusta että merkittävä osa alueen asukkaista siirtyy julkisen tai kevyen liikenteen käyttäjäksi. Useiden alueen asukkaiden työpaikan etäisyydet, työpaikan sijainti, perhetilanteet, lasten harrastukset tai työskentelyn ajat edellyttävät omalla autolla liikkumista. Kaavan selostuksessa todettaan työpaikkojen olevan muualla kuin asuinalueen läheisyydessä. Naakkakuja 10B jälkeen on kiinteistöjä joiden autotallien ovet on rakennettu poispäin Naakkakujan tiestä koska tie oli alun perin kaavoitettu rakennuksen toiselta puolelta. Alue on ollut vuosikymmeniä vain yhden tien varassa ja kaavasuunnitelman mukaan siihen ei ole tulossa parannusta.

Kaavassa Naakkarinnen tien ajoneuvoliikenne päättyy Närhitien päädyssä Tuusulan rajalle jossa on voimassa ajoneuvolla ajokielto. Tien leveys ja kantavuus, maastomuodot sekä tiepinnan kaltevuudet estävät muun kuin kevyen liikenteen alueella. Yksikään lähi-alueen palo- ja pelastusviranomaisen tikas- tai sammutusveden ajoneuvo ei arvioni mukaan pysty ajamaan Tuusulan puolelta Närhitietä pitkin Naakkarinteen suuntaan ellei kysessä ole pieni telakäyttöinen erikoisajoneuvo. Vantaan alueella Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksella ei tietääkseni ole palo- ja pelastuskalustossa lähialueella edellä mainittuja erikoisajoneuvoja jossa olisi pelastustoiminnan edellyttämä sammutusvarustelu.

Isot ajoneuvot kuten jätekuljetus, maata siirtävät kuorma-autot, muuttoautot, kuljetusautot, kaivinkoneet, trailerit, nosturit yms eivät mahdu liikennöimään Naakkarinnettä pitkin molempaan suuntaan. Tien muuttaminen alueen ainoaksi kaksisuuntaiseksi pääväyläksi aiheuttaa merkittävää haittaa olemassa oleville kiinteistöille, niiden rakennuksille ja asukkaille koska hulevesien edellyttämät avo- ojat tulevat olemaan liian läheellä kiinteistöä. Naakkarinne 2:n kiinteistöllä on alueen sähköpäämuuntamo jonka huoltoja suorittavat Vantaan Energian sähköasentajat ovat pysäköineet ajoneuvonsa Naakkarinne 1:n tai Naakkarinne 2:n kiinteistön pihapiiriin asuinrakennuksen viereen.

Alueen yli laskeutuvat matkustajalentokoneet, rahtilentokoneet ja sotilaslentokoneet lentävät noin 450-550m korkeudessa ja laskeutuessa matkustajalentokoneen ilmanopeus on matkustuslentokoneen ammattiliikennelentäjän 17.6.2019 vahvistaman tiedon mukaan 180-210 solmua. Siinä lentonopeudessa maanpinta on noin 3-4 sekunnin matkan päässä ja puusto vielä lähempänä. Uusissa matkustajalentokoneissa tietokone ohjaa nousun ja laskeutumisen. Kapteeni ohjaa vain moottorien tehoja ja vain perämiehellä on "joystik" hätätapauksen ohjausta varten.

--- en ole vielä tähän päivään saakka nähnyt sellaista tietokoneohjelmaa joka olisi virheetön tai laadullisesti erinomainen. Ohjelmoinnissa käytettään usein laatukriteerinä arvoa että kuinka monta virhettä löytyy 1000 riviä kohden. Hyvälaatuinen ohjelma sisältä 1 virheen 1000 riviä kohden ja erinomainen 1 virheen 10000 riviä kohden. Viimeaikaiset uutisoinnit putoavista uunituoteista Boeing 737 MAX lentokoneista eivät ole vakuuttaneet lentokoneiden ohjelmistojen ja niitä ohjaavien asiantuntijoiden virhettömyydestä. Pahin virhe mitä ohjelmoidessa voi tapahtua on ihmisen suunnittelema looginen virhe tai puute joka on eksynyt piirustuspöydälle sekä päätynyt "tuotantokäyttöön". Oletteko ottaneet tämän asian huomioon että moottorien tehoja säätää lentäjä joka on ihminen ja ihmiset voivat tehdä virheitä sekä sään ääriolosuhteet voivat aiheuttaa tilanteita joita ei ehkä ole osattu huomioida ohjelmiston suunnittelussa tai koulutuksessa?

Ehdotettu kaava tulee vaikuttamaan oman ja läheiseni hengittämään ilmaan ja vaikuttaa merkittävästi kiinteistöön rakennekestävyyteen sekä tulevaisuuden suunnitelmiini. Erikoisinta kaavan käsittelystä tekee sen että näin merkittävää toisen alueen käytön ja liikenteen linjausta tehdään kiirellä viikko ennen juhannusta.

Suomalainen oikeuskäytäntö on osoittanut että ihmiset kokevat äkillistä muistinmenetystä. Jotta asiaa ei tarvitse tulevaisuudessa pohtia tai muistella tai vedota siihen että näin on nyt vaan tehty, niin kuka kantaa vastuun kiireellä laaditusta ehdotuksesta ja tehdystä päätöksistä?

Vastine:

Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Katuyhteys: Naakkarinne on alkuperäisen (2000 asemakaavaksi muuttuneen) rakennuskaavan katuyhteys asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella olevalle alueelle. Naakkarinnettä ei ole rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti, vaan kulkuun on käytetty Naakkakujaa, joka on tehtävään aivan liian kapea. Kaupunki rakentaa tulevan Naakkarinteen (kaavassa osittain Korkinmäentie) siten, että kadun rakenteet pysyvät voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi merkityn alueen puolella ja korkoerot hoidetaan esimerkiksi tukimuureilla. Katuverkko suunnitellaan siten, että erillisiä hidasteita ei tarvita. Myös muut tekniset ratkaisut suunnitellaan siten, että muistutuksessa kuvailluilta ongelmilta vältytään.

Liikennemelu: Liikennemäärät eivät alueella ole sellaisia, että erityisiä suojaustoimia vaativia melutasoja tai hiukkaspäästöjä syntyisi.

Ekologinen yhteys: Vantaan ympäristökeskuksen kannan mukaan katuyhteys ei estä ekologisen verkoston toimintaa.

Hulevesi: Naakkarinteen kiinteistöt ovat Lehmustontien kaava-alueen luoteispuolella. Kaava-alueen pohjoisreunalla oleva Naakkamäki on alueen hulevesien vedenjakaja. Naakkamäki viettää pohjoispuoltaan Naakkarinteen suuntaan kohti Kytöladonojaa ja edelleen Myllyniitynojaa (Vallinoja). Naakkamäki on laaditussa kaavassa suojelualuetta (SL). Naakkamäen eteläpuolella oleva mäki viheraluetta (VL). Alueilta säilyvät rakentamattomina ja niiden hulevesimäärät eivät lisäänny Naakkarinteen suuntaan uuden kaavan toteutuessa. Uusilla asuinalueilla Naakkamäen eteläpuolella

edellytetään hulevesien hallintaa tonteilla, jotta tonttien hulevesistä ei aiheutuisi ongelmia alapuolisille kiinteistöille. Katujen kuivatus hoidetaan osin hulevesiviemäröinnillä ja osin avo-ojilla ennen johtamista Myllynniitynojaan ja Vierumäenojaan.

Pelastusviranomaiset: Pelastusviranomaisilta on pyydetty lausunto kaavasta, mutta he eivät ole katsoneet lausumista tarpeelliseksi.

Nähtävilläoloaika: Kaava on ollut erityisen pitkän ajan nähtävillä 26.6 – 26.8.2019, jolloin kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus kommentoida. Katujen tarkemman suunnittelun käynnistyessä kaupunki on yhteydessä kaikkiin kadun varren kiinteistöihin ja heillä on silloin mahdollisuus vaikuttaa yksityiskohtaisempiin ratkaisuihin.

Tarkistukset:

Selostuksen kappaletta ”*Vaikutukset liikenteeseen*” kohdassa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* on täydennetty Korkinmäen alueen kulkuyhteyksiin liittyen.

NRO 2

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys

Muistutus 24.8.2019:

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on perehtynyt kaava-aineistoon ja lausuu siitä muistutuksenaan seuraavaa.

Kaavan luontotietopohjasta ja hankealueen luontoarvoista

Kaavassa esitetään rakentavaa maankäyttöä virkistyskäytön kannalta tärkeisiin metsiin, jotka osin rajautuvat olemassa olevaan suojelualueeseen sekä toimivat osaltaan kyseisen suojelualueen ja Vierumäen metsän luontoarvoiltaan maakunnallisesti merkittävän ydinalueen välisinä metsäekologisina yhteyksinä. Tämä asetelma edellyttää maankäytön suunnittelulta erityistä harkintaa ja hyviä pohjatietoja.

Kaava-aineistoon ei sisälly edes pohjatietoja kaava-alueen metsäisten alueiden luonteesta ja mahdollisista luontoarvoista, mitä ei voine pitää hyvän kaavoituskäytännön tai edes maankäyttö- ja rakennuslain minimivaatimusten mukaisena menettelynä.

Alueelle tehdyn yhdistyksen kaavatoimijoiden maastokäynnin yhteydessä alueen Tussinkosken suojelualueen ja Naakkakujan väliseltä metsäalueelta paikallistettiin merkittävä määrä puustoltaan monipuolisia sekametsälehtoja sekä vanhempaa kuusivaltaista lehtoa ja lehtomaista kangasta. Pääosassa näistä metsistä oli myös lahopuuta merkittävästi ja ne täyttävät luontoarvoiltaan METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden (Syrjänen ym. 2016) mukaisten luokan I arvolehtojen kriteerit. Edellä mainittujen metsälehtojen ja suojelualueen välissä on myös vielä osittain avoimia entisiä maatalousmaita, joiden luontainen lehdottuminen on hyvässä vauhdissa.

Maastokäynnin perusteella Kotkarinteen länsipuoliset rakentamiseen osoitetut metsät ovat tehtyjen voimakkaiden harvennushakkuiden takia luontoarvoiltaan selvästi vähämerkityksellisempiä, hoidettuja talousmetsälehtoja. Esitetyn AP-alueen pohjoispuolella esitetyllä VL-alueella sen sijaan on metsän luonnontilaisuudesta ja lahopuustoisuudesta juontavia luontoarvoja. Maastokäynnin perusteella metsänhoidolta säästynyt osa ulottuu hieman AP-rajauksen puolelle (pohjoisreunaan).

Kaavaan esitettävät muutokset

Yhdistys esittää, että kaavan jatkotyöstössä:

1) Alueella tehdään luontoselvitys, joka sisältää perustiedot kasvillisuuskuvioista, niiden luonnontilasta ja keskeisimmistä arvoista. Lahopuustoisimmilla osa-alueilla kannattaa vakavasti harkita ainakin lahokaviosammal-selvityksen teettämistä.

2) Naakkakujan ja Tussinkosken suojelualueen välinen alue kaavoitetaan VL/luo-alueeksi. Kaavaehdotuksessa alueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO88026, AO88028). Ratkaisu turvaa alueen nykyiset ja kehittyvät luontoarvot, tarjoaa virkistysaluekäyttöön muutakin kuin suojelualuetta (=jonka arvoja lisääntyvä virkistyskäyttö ei paranna) sekä estää huonoa alueidenkäyttöä edustavan tilanteen luomisen, jossa pientalorakentamista ohjataan kiinni olemassa olevaan suojelualueeseen.

3) kaava-alueen länsiosasta supistetaan esitettyä rakentamista uuden Korkinmäentien länsipuolelle esitetyn AP-alueen pohjoisreuna osalta. Kyseessä on noin 30-50 m supistus nykyisen rakentamisalueen pohjoisreunasta.

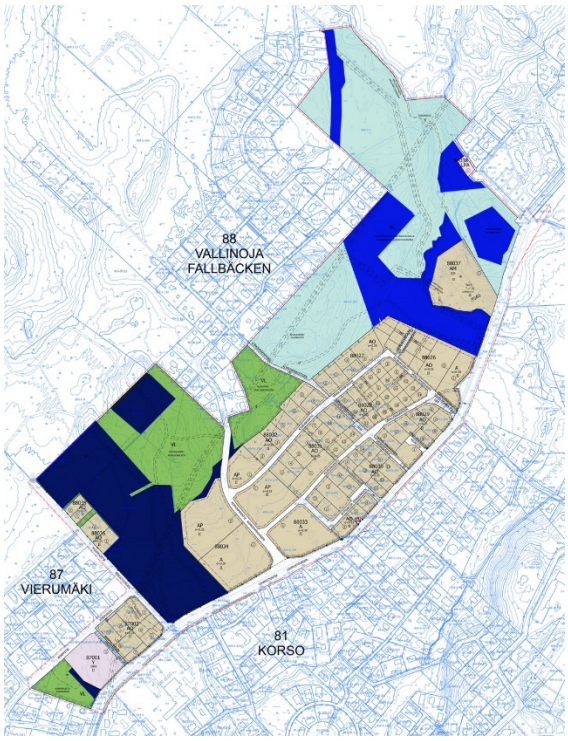
4) VL-alueelle sekä SL-alueelle on syytä kirjoittaa asialliset kaavamääräykset. Ainakin osalla kaavaehdotuksessa esitetystä VL-alueesta vaikuttaisi olevan sellaisia luontoarvoja (lahopuustoisuus, merkitys ekologisen yhteyden kannalta), joiden perusteella luo-merkintä olisi paikallaan.

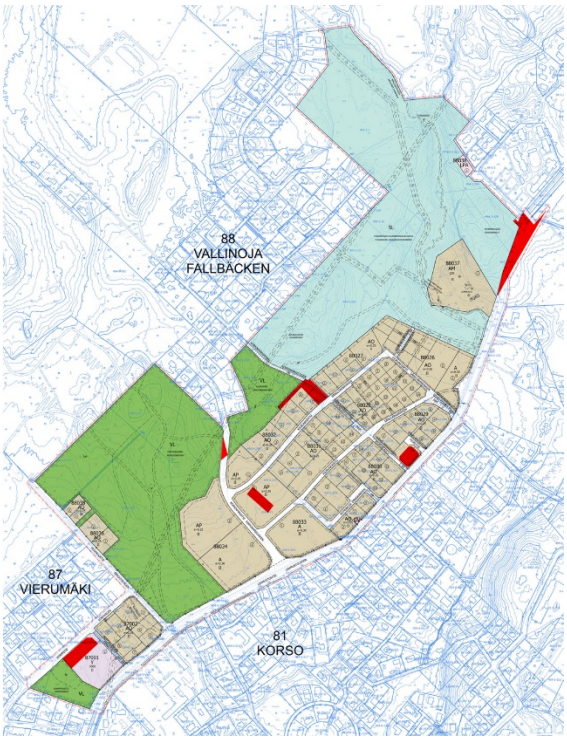
5) luonnonsuojelualueelle esitettyjen ohjeellisten ulkoilureittien vaikutukset suojeluarvoihin ja toteuttamisedellytykset tulee arvioida tarkemmin. On myös syytä harkita vakavasti vähäisempää reittien määrää.

Vastine:

Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Alla olevassa kuvaparissa vasemmalla osoitetaan sinisellä ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiselle tai kaduksi osoitetusta alueesta lähivirkistysalueeksi tai luonnonsuojelualueeksi. Oikealla olevassa kuvassa osoitetaan punaisella ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa viheralueiksi merkityistä alueista rakentamiselle tai katujen alueiksi.





Luontoselvitys: Kaava on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa. Kaavaselostuksessa on avattu kaavamuutosalueen ja sen lähialueiden luontoarvoja esimerkiksi seuraavien otsikoiden alla: *2.1.1 Alueen yleiskuvaus, 2.1.2 Luonnonympäristö > Maisemakuva ja -rakenne, Ekologiset yhteydet, Tussinkosken luonnonsuojelualue, Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso, Vierumäen metsä 2.1.3 Rakennettu ympäristö: Virkistys.* Asemakaavan selostukseen on lisätty kappale Suomen ympäristökeskuksen teettämästä monimuotoisuudelle tärkeiden metsäalueiden Zonation -analyysista kaavamuutosalueella. Analyysin aineiston on vuodelta 2018.

Vantaan Ympäristökeskus on selvittänyt lahokaviosammalen esiintymistä ja potentiaalisia esiintymispaikkoja vuonna 2017 (*Vantaan lahokaviosammalkartoitus, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Olli Manninen 2017*). Selvityksen mukaan kaavamuutosehdotuksen VL -alueelle sijoittuu lahokaviosammalesiintymä ja potentiaalinen esiintymispaikka (esitetty selostuksen kohdassa *2.1.2 Luonnonympäristö > Vierumäen metsä*.) Vantaan ympäristökeskuksen mukaan ehdotettu ydinalue riittää turvaamaan lahokaviosammalen kannalta tärkeimmät elinympäristöt Vierumäen alueella. Vantaan kaupunki on käynnistänyt Lahokaviosammalen suojelusuunnitelmatyön vuonna 2019.

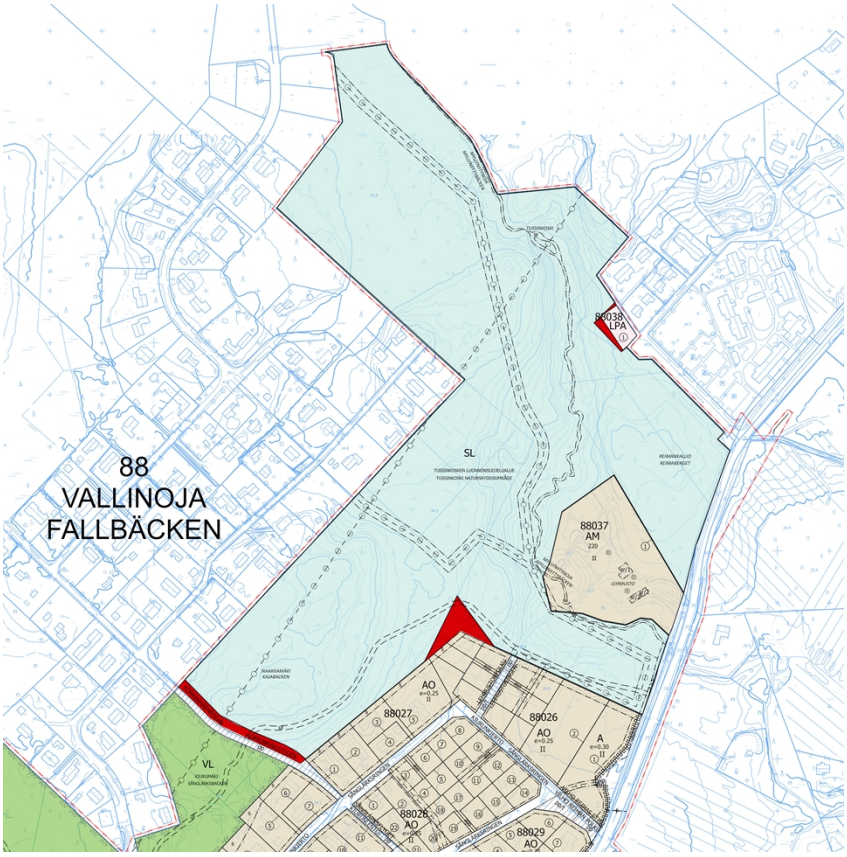
Tussinkosken SL-alue: Asemakaavamuutosehdotus on tehty yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa. Tussinkosken suojelualueen rauhoitusmääräyksissä (*Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017*) todetaan:

”2.Sallitut toimenpiteet: Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- asutuksen ja pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallittu puustonhoito
- alueella sijaitsevien teiden ja teknisten huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen. …".

Puustonhoidon tekevät Vantaan kaupungin metsänhoidon ammattilaiset. Asemakaavaehdotuksessa SL-alueeseen rajoittuvilla A- ja AO-korttelualueilla on istutettava tai suojeltava vyöhyke SL-alueen suuntaan. Lisäksi SL-alueeseen rajoittuvilla korttelialueilla on määräys vieraslajien leviämisen estämisestä.

SL-alue on asemakaavaehdotuksessa Lehmustontie 002288 laajempi kuin suojelupäätöksessä, kuva alla. *(Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017).* SL-alueen sisällä olevassa yksityisessä omistuksessa olevassa korttelissa 88037 (AM, Lehmuston tila) sallitaan vain yhden saunarakennuksen tai vastaavan rakentaminen olemassa olevien rakennusten, joista pääosa esitetään asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi, lisäksi.



Kuva: *Punaisella merkityissä kohdissa asemakaavaehdotuksen SL-aluetta on laajennettu ELY-keskuksen määrittämän suojelualueen aluerajauksesta. (Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017).*

Kaavamääräykset VL/SL alueelle: Asemakaavaehdotuksessa esitetyillä VL-korttelialueilla on määräykset "Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava." sekä "Puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä". Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen otetaan kaikessa Vantaan metsäsuunnittelutyössä huomioon. Yleisiksi ohjenuoriksi kaupungin metsäsuunnittelulle on

hyväksytty Telassa (Teknisessä Lautakunnassa) Vantaan metsänhoidon periaatteet. Metsäsuunnittelutyön etenemistä ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluu kaupungin eri tahojen edustajia sekä edustajat SLL:stä. Kaupungin metsäsuunnitelmatyössä käydään läpi kaikki metsäkuviot, arvioidaan puuston hoidon tarpeet ja esitetään kuviokohtaiset toimenpide-ehdotukset. Kaupungin metsiä hoidetaan virkistysmetsinä. Suojelualueen hoitoa ja käyttöä ohjaa ELY-keskuksen hyväksymä hoito- ja käyttösuunnitelma. Tarkentavat kaavamääräykset eivät SL- ja VL-alueilla ole tarpeen.

Ulkoilureitit: Tussinkosken halki on yleiskaavassa esitetty seudullinen ulkoilureitti. Nykyinen polku Naakkakujalta palvelee huonosti seudullisia yhteyksiä johtuen mm. maastonmuodoista. Asemakaavaehdotuksen esittämät ulkoilureittien sijainnit ovat ohjeellisia. Ulkoilureitit tutkitaan jatkotyössä tarkemmin.

Tarkistukset:

Luo-merkintä lisätty lahokaviosammalen esiintymäalueelle. Selostuksen lisätty kappale *2.1.2 Luonnonympäristö > Metsäarvot ja metsänhoito* sekä *4.4.2 ja Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Metsäarvot ja metsänhoito* sekä täydennetty kappaletta *4.3 Aluevaraukset > SL-luonnonsuojelualue.*

NRO 3

Asukas

Muistutus 23.8.2019:

Kaupungin kaavailmoituksessa on virheellisesti ilmoitettu, että tonttikadut, mm. Kotkarinne, Kotkakuja,Naakkarinne, Naakkapolku jne. ovat päällystämättömiä teitä. Näin ei ole, vaan kadut ovat asfalttipäällysteisiä tonttikatuja.

Kaavan 002288 alue sijaitsee lentomelualueella (Lda 50-65 dB), jolle vain vähäinen täydennysrakentaminen on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukaan sallittua.

Alueella sijaitsee Vierumäen alakoulu, joka on mitoitettu n. 350:lle oppilaalle. Tällä hetkellä koulussa on todellisuudessa huomattavasti suurempi oppilasmäärä kuitä sinne oikeasti mahtuu. Koulun oppilaat joutuvat tilanpuutteen vuoksi siirtymään jo viidennen luokan jälkeen yläkoulun tiloihin, aineopettaja järjestelmään. Kulomäenkoulu on osa Vierumäen koulua ja Kulomäkeen ollaan rakentamassa uusia taloja, joten oppilasmäärät eivät tule vähenemään tulevinakaan vuosina. Vierumäen koulun tilat eivät tule kestämään kaavan 002288 mukaista rakentamista. Alueelle on kaavoitettu päiväkoti, jonka asiakkaat tulevat olemaan Vierumäen koulun tulevia oppilaita. Jo nykyisellä oppilasmäärälle koulu on kestämättömässä tilanteessa.

Koulu käyttää uuden opetussuunnitelman mukaisesti paljon nykyisen Vierumäen pururadan alueita. Nyt sinne kulkeminen yhden oppiaineen aikana (45min) onnistuu huvin, mutta uuden kaavan rakennussuunnitelmien toteutuessa, oppilaiden turvallinen ja helppo kulkeminen pururadalla estetään ja sitä hankaloitetaan huomattavasti.

Nykyinen Naakkakuja on päällystetty tonttitie ja sen leventäminen alueen ajotieksi on paljon järkevämpi ratkaisu, kuin uuden tien rakentaminen nykyisen Naakkarinteen jatkoksi. Myös Naakkapolku ja Korppipolku ovat päällystettyjä tonttiteitä, eivät kapeita hiekkatietä kuten kaupungin selostuksessa virheellisesti ilmoitetaan.

Epäilen, että edellisellä valtuustolla ei ole ollut päätöstä tehdessä tarpeeksi tietoa, miten kaavamuutos tulee vaikuttamaan Korkinmäen liikenteeseen ja kuinka pitkälle tonttiteitä kaavan vaikutukset ulottuvat.

Korkinmäen alueen taloja ei ole rakennettu vastaanottamaan kaavamuoksen mukanaan tuomia pienhiukkashaittoja.

Uskon, että muutoksia ja kaavan vaikutuksia nykyisen Korkinmäen alueelle (Naakkakuja, Naakkarinne, Naakkarie, Närhikuja jne.) teihin ja asumiseen ei ole selvitetty riittävästi, jotta kaavamuutos voitaisiin hyväksyä valtuustoissa, vaan asiasta tulisi tehdä laajoja lisäselvityksiä.

Vastine:

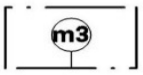
Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Lentomelualueella täydennysrakentaminen: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Asemakaavamuutosehdotus ei esitä uusia rakennuspaikkoja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle LDEN 55-60 (m2), jolla on rakentamisrajoitteita.

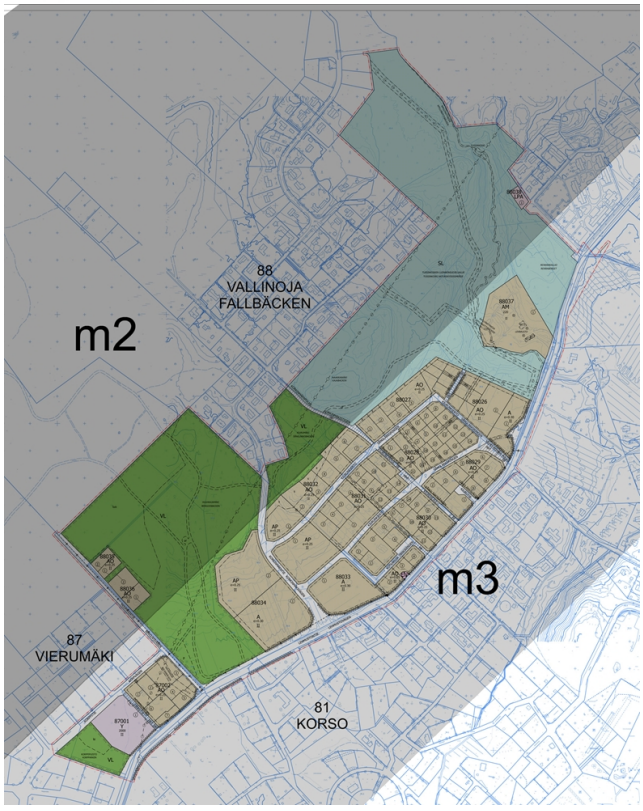
Vantaan voimassa olevan yleiskaavan Lentomeluvyöhykkeiden 2 ja 3 määräykset:

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



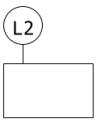
Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)



Vantaa

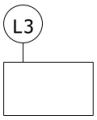
Luonnosvaiheessa olevassa Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 lentomeluvyöhykkeitä on tarkistettu Vantaan voimassa olevasta yleiskaavasta. Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetun alueen luoteisreunan tontit sijaitsevat uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä L2 Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB), jonka ”Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden DL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB”. Kyseisellä alueella sijaitsevilla tonteilla sijaitsee pääosin jo rakennettuja kiinteistöjä. Kaavamuutosalueen tehokkuudeksi L2 -lentomeluvyöhykkeen alueella on määrätty e=0,25, joka on pääkaupunkiseudun pientaloalueeksi väljä mitoitus. Päiväkodille tarkoitettu Y-tontti sijaitsee kapealta osin yleiskaavaluonnoksen 2020 L2-lentomeluvyöhykkellä. Asia ratkaistaan rakennuksen ja pihan sijoittelulla rakennussuunnitteluvaiheessa.

Vantaan yleiskaava 2020 -luonnoksen Lentomeluvyöhykkeiden L2 ja L3 -määräykset:



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

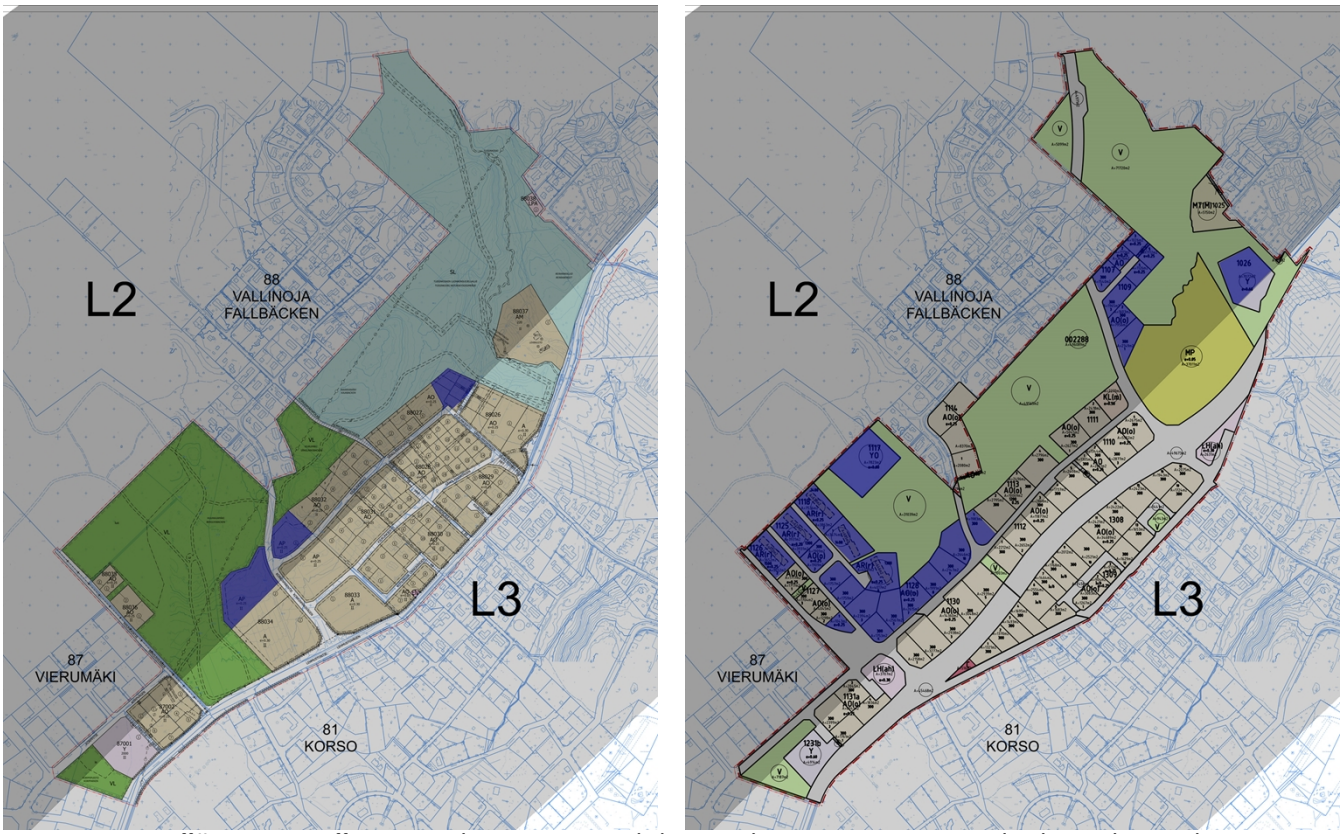
Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

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

Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle toteutumattomille rakennuspaikoille noin 13 000 kem² asuinkerrosalaa. Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa näille lentomeluvyöhykkeellä L2 sijaitseville uusille rakennuspaikoille asuinkerrosalaa yhteensä noin 3500 kem², joka on alle 10 % kaikesta asemakaavamuutosehdotuksen sallimasta rakennusoikeudesta. Lentomeluvyöhykkeelle L2 mahdollistettu asuinrakentaminen siten vähenee asemakaavamuutosehdotuksessa noin 70% verrattuna muutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutosalueella voimassa olevasta asemakaavasta on selostukseen lisätty tulkintaa helpottava kuva kohtaan *2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Ajantasa-asemakaava.*



Kuva yllä vasemmalla: *Asemakaavamuutosehdotus Lehmustontie 002288 yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna asemakaavamuutosehdotuksen esittämät uudet rakentamiselle esitetyt rakennuspaikat, jotka kokonaan tai pääosin jäävät L2 meluvyöhykkeen alle (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 3500 kem²).*
Kuva yllä oikealla: *Asemakaavamuutosalueella voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna kaavan mahdollistamat vielä rakentamattomat asumiselle ja yleiseen rakentamiseen osoitetut rakennuspaikat (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 13 000 kem²).*

Koulu: Vantaan kaupungin sivistystoimen strategia-asiantuntijan mukaan oppilaspaikkojen riittävyyttä tarkastellaan vuosittain Vantaan virallisen väestöennusteen perusteella suuraluetasoisesti. Uusimman virallisen väestöennusteen 2019 - 2029 mukaan Korson suuralueella perusopetusikäisten määrän ennustetaan vähenevän 163 perusopetusikäisellä vuoteen 2024 mennessä ja 391 perusopetusikäisellä vuoteen 2029 mennessä. Erityisesti alakouluikäisten määrän ennustetaan vähenevän. Alakouluikäisten osalta määrän ennustetaan vähenevän 200 lapsella vuoteen 2024 mennessä ja 328 lapsella vuoteen 2029 mennessä. Korson suuralueen kaupunginosista ainoastaan Leppäkorven kaupunginosassa alakouluikäisten määrän ennustetaan kasvavan kymmenen vuoden ennusteajanjaksolla. Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa alakouluikäisten määrän ennustetaan pysyvän samalla tasolla vuoteen 2024 saakka ja laskevan noin 110 henkilöllä vuoteen 2029 mennessä.

Vantaa

Rakennettavaksi suunniteltu uuden alueen toteutuminen tulee ajoittumaan useille vuosille. Tämä tasaa myös tarvittavien koulu- ja päiväkotipaikkojen tarvetta. Pidemmällä aikavälillä, väestön pienentyessä ennusteiden mukaan alueen uudet asukkaat turvaavat koulun säilymisen alueella.

Pururata: Asemakaavassa pururata säilyy ennallaan. Reitti Vierumäen koululta pururadalle paranee, kun Lehmustontien kevyen liikenteen järjestelyitä parannetaan. Lisäksi Lehmustontien ajonopeuksia pyritään alentamaan mm suojateiden keskisaarekkeilla ja nopeusnäyttötauluilla. Koulun kohdalle on suunnitteilla liikennevalot.

Naakkakujan leventäminen: Naakkakuja on nykyisellään ahdas eikä sitä ole mahdollista leventää riittävän leveäksi koko aluetta palvelevaksi kaduksi. Muutos myös pienentäisi kaikkia jo rakennettuja Naakkakujan varren kiinteistöjä. Asemakaavamuutosehdotuksen esittämä ratkaisu perustuu Korkinmäen alueen osalta voimassa olevaan asemakaavaan.

Pienhiukkashaitat: Kaavamuutos ei lisää asumista eikä siten myöskään liikennettä Korkinmäen alueella.

Tarkistukset:

Selostukseen on korjattu teiden päällysteitä koskevat tiedot oikeiksi.

Tarkistuksena kaavamääräyksiin kaikille korttelialueille on asetettu rakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB.

Selostusta on täydennetty selventävällä materiaalilla kohdissa *2.1.3 Rakennettu Ympäristö > Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja Ympäristöhäiriöt 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Yleiskaava* ja *Ajantasa-asemakaava* sekä *4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön >Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin ja Lentomelu.*

NRO 4

Asukas

Muistutus 24.8.2019:

Perustuslain 1 luvun 2 pykälän 2 momentin mukaisesti muistutan sekä vastusta Vantaan kaupungin kaavatyötä 002288 (Lehmustontie) seuraavasti:

Vastustan ehdotettua kaavamuutosta ensinnäkin sen vuoksi, että alue on ns. Lentomelualue (Lda 50-65 dB) johon vain vähäinen täydnnysrakentaminen on Vantaan voimassa olevan yleiskaavan mukaan sallittu ja tällöin nyt ehdotettu kaavamuutos ei ole lainmukainen

Alueella on vanhaa sekametsää jossa asustaa leppakkoyhdyskunta, joten kaavamuutos ei myöskään luonnonsuojelulain (1096/1996) 37§ mukaisesti ole toteuttamiskelpoinen tai lainmukainen. EU luontodirektiivin liitteen IV (a) lepakkolajit luetaan tiukan suojelun piiriin ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Alue on savimaapohjaista ja siten uuden tieverkon rakentaminen ja Naakkarinteen, Naakkakujan sekä Närhitien liikennemäärien kasvattaminen sulkemalla kaavaehdotuksen mukaisesti Naakkakujan kautta nyt kulkeva liikenne voi vaurioittaa aluella olevan nykyisen rakennuskannan perustuksia. Vantaan kaupunki kieltäytyi aiemmin kaupunkilaisehdotuksesta huolimatta rakentamasta tähän nimenomaiseen savimaaperustaan viitaten Lehmustontielle liikennehidasteita, sillä tämä olisi lisännyt Vantaan kaupungin mukaan maaperän värähtelyä ja siten vauroittaisi rakennuskannan perustuksia.

Vierumäen puistoalue on luontomonimuotoinen alue tarjoten lukuisille eläinlajeille luonnollisen pesimis ja asuma-alueen. Olisi erittäin kyseenalaista toteuttaa ehdotettu kaavoitus kestävän kehityksen ohjelman näkökulmasta vastoin valtioneuvoston hallitusohjelmaa.

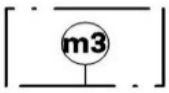
Vastine:

Lentomelualueen täydennysrakentaminen: Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Asemakaavamuutosehdotus ei esitä uusia rakennuspaikkoja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle LDEN 55-60 (m2), jolla on rakentamisrajoitteita.

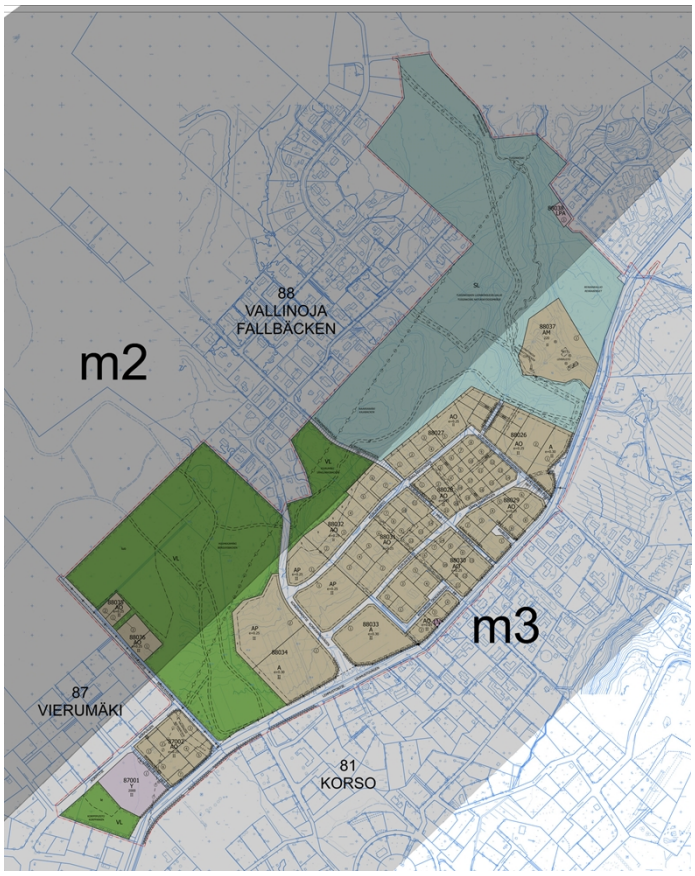
Vantaan voimassa olevan yleiskaavan Lentomeluvyöhykkeiden 2 ja 3 määräykset:

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

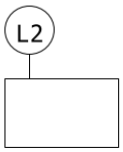


Kuva vasemmalla: *Asemakaavamuutosehdotus voimassa olevan yleiskaavan 2007 esittämiin lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Lentomeluvyöhykkeen m2 alle jää jo rakennetut korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa.*

Luonnosvaiheessa olevassa Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 lentomeluvyöhykkeitä on tarkistettu Vantaan voimassa olevasta yleiskaavasta. Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetun alueen luoteisreunan tontit sijaitsevat uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä L2 Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB), jonka ”Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden DL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB”. Kyseisellä alueella sijaitsevilla tonteilla sijaitsee pääosin jo rakennettuja kiinteistöjä. Kaavamuutosalueen tehokkuudeksi L2 -lentomeluvyöhykkeen alueella on määrätty e=0,25, joka on pääkaupunkiseudun pientaloalueeksi väljä mitoitus. Päiväkodille tarkoitettu Y-tontti sijaitsee kapealta osin yleiskaavaluonnoksen 2020 L2-lentomeluvyöhykkellä. Asia ratkaistaan rakennuksen ja pihan sijoittelulla rakennussuunnitteluvaiheessa.

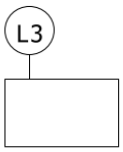
Vantaa

Vantaan yleiskaava 2020 -luonnoksen Lentomeluvyöhykkeiden L2 ja L3 -määräykset:



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

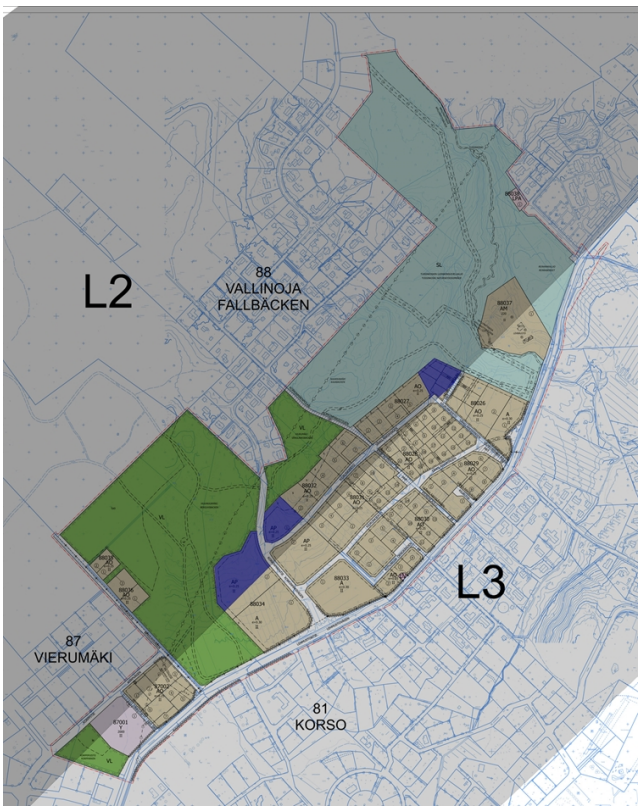
Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

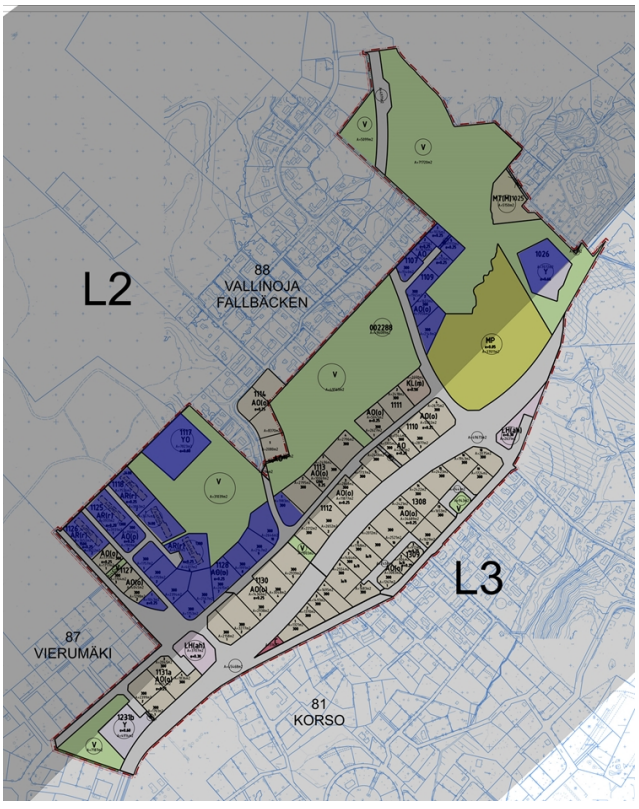


Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

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

Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle toteutumattomille rakennuspaikoille noin 13 000 kem² asuinkerrosalaa. Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa näille lentomeluvyöhykkeellä L2 sijaitseville uusille rakennuspaikoille asuinkerrosalaa yhteensä noin 3500 kem², joka on alle 10 % kaikesta asemakaavamuutosehdotuksen sallimasta rakennusoikeudesta. Lentomeluvyöhykkeelle L2 mahdollistettu asuinrakentaminen siten vähenee asemakaavamuutosehdotuksessa noin 70% verrattuna muutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutosalueella voimassa olevasta asemakaavasta on selostukseen lisätty tulkintaa helpottava kuva kohtaan *2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Ajantasa-asemakaava.*





Kuva yllä vasemmalla: *asemakaavamuutosehdotus Lehmustontie 002288 yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna asemakaavamuutosehdotuksen esittämät uudet rakentamiselle esitetyt rakennuspaikat, jotka kokonaan tai pääosin jäävät L2 meluvyöhykkeen alle (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 3500 kem²).*
Kuva yllä oikealla: *kaavamuutosalueella voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna kaavan mahdollistamat vielä rakentamattomat asumiselle ja yleiseen rakentamiseen osoitetut rakennuspaikat (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 13 000 kem²).*

Lepakot: Vantaan ympäristökeskuksen asiantuntijoiden mukaan lepakot asuvat paljolti vanhojen talojen ullakoilla. Tällaista lepakon levähdys- ja lisääntymispaikkaa ei saa lain mukaan hävittää tai heikentää. Kaavamuutosalueella lepakkoja on mahdollisesti Lehmuston tilan alueella. Lehmuston tilan rakennukset suojellaan kaavassa, joten lepakkojen levähdys- ja lisääntymispaikkoja ei heikennetä asemakaavassa. Jos alueen rakennuksissa asustaa lepakkoja, ne todennäköisesti käyvät ruokailemassa lähistöllä. Kaavalla turvataan lepakoille riittävästi metsäistä ruokailupaikkaa. Metsäisenä säilyviä alueita turvataan huomattavasti alueella voimassa olevaa asemakaavaa enemmän.

Uudet kadut: Uudet kadut rakennetaan ja perustetaan maaperäolosuhteet huomioiden, jolloin rakennevaurioita talojen perustuksille ei synny. Lehmustontie on vanha maantie ja perustuksiltaan huono ja siksi pelkän hidastetöyssyn rakentaminen ei ole mahdollista. Töyssyjä ei muutenkaan suosita joukkoliikennereiteillä. Lehmustontien ajonopeuksia pyritään toistaiseksi pitämään kurissa muilla keinoin, kuten suojateiden keskisaarekkeilla ja nopeusnäyttötauluilla. Koulun kohdalla on myös liikennevalot. Lehmustontielle on suunniteltu myös ajoratapysäkkejä, jolloin autoilijat joutuvat odottamaan pysäkille pysähtyvää bussia.

Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Tarkistukset:

Luo-merkintä lisätty lahokaviosammalen esiintymäalueelle.

Selostusta on täydennetty selventävällä materiaalilla kohdissa: *2.1.3 Rakennettu Ympäristö > Ympäristöhäiriöt, 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Yleiskaava* ja *Ajantasa-asemakaava* sekä *4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Lentomelu.*

NRO 5

Asukas

Muistutus 23.8.2019:

Koskien Kava aluetta 002288 LEHMUSTONTIE 81 KORSO, 87 VIERUMÄKI, 88 VALLINOJA asutorakentamista ja kulkuyhteyksiä

Tälle alueelle on suunniteilla iso määrä uusia pientaloja, ja uusia katu alueita. alue on kuitenkin vahempaa asuin aluetta pitääkö kaikki viheralueet tuhota tällaiselta ihmismäärältä joka on alueelle suunniteltu ? --- Vantaan päivähoidossa --- lasten kaipuun /nautinnon luonnosta se tehtävä on unohdettu tehokkuuden nimissä, tontit ihan liian pieniä ja niitä on liikaa kaava alueella.

Ja toinen asia joka koskee liikennettä, pääsääntöisesti nykyisin alueelta ei kulje yhtäkään bussilinjaa suoraan Helsinkiin. Nyt kun rakentaminen on näin rajua pakosta mieleen tulee että tahdotaan tehdä alueesta omakotitalojen "getto" alue jossa sompaillaan omilla autoilla vieden muksuja milloin minnekkin, jokainen lapsi ja nuori ei harrasta /käy koulua Korson keskustassa, koska muuta mahdollisuustta ei ole olemassakaan, miksi puhutaan yleisesti joukkoliikenteen käytön lisäämisestä jos se viedään pois aluelta ja sen jälkeen kaavoitetaan alue täyteen pientaloja pienille ahtaille tonteille johin muuttaa paljon lapsiperheitä.

Vastine:

Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Viheralueet: Asemakaavamuutosehdotuksella suojellaan ja osoitetaan laajoja viheralueita alueelle. Kaavamuutosalueella voimassaoleva asemakaava mahdollistaa mm. Vierumäen metsän rakentamisen pien- ja rivitaloille sekä yleisille rakennuksilla. Mm. nämä alueet Lehmustontien kaavamuutosehdotuksessa 002288 osoitetaan viheralueeksi. Kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan mukainen sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 43 610 kem². Tästä noin 20 000 kem² on alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus on e=0,60.

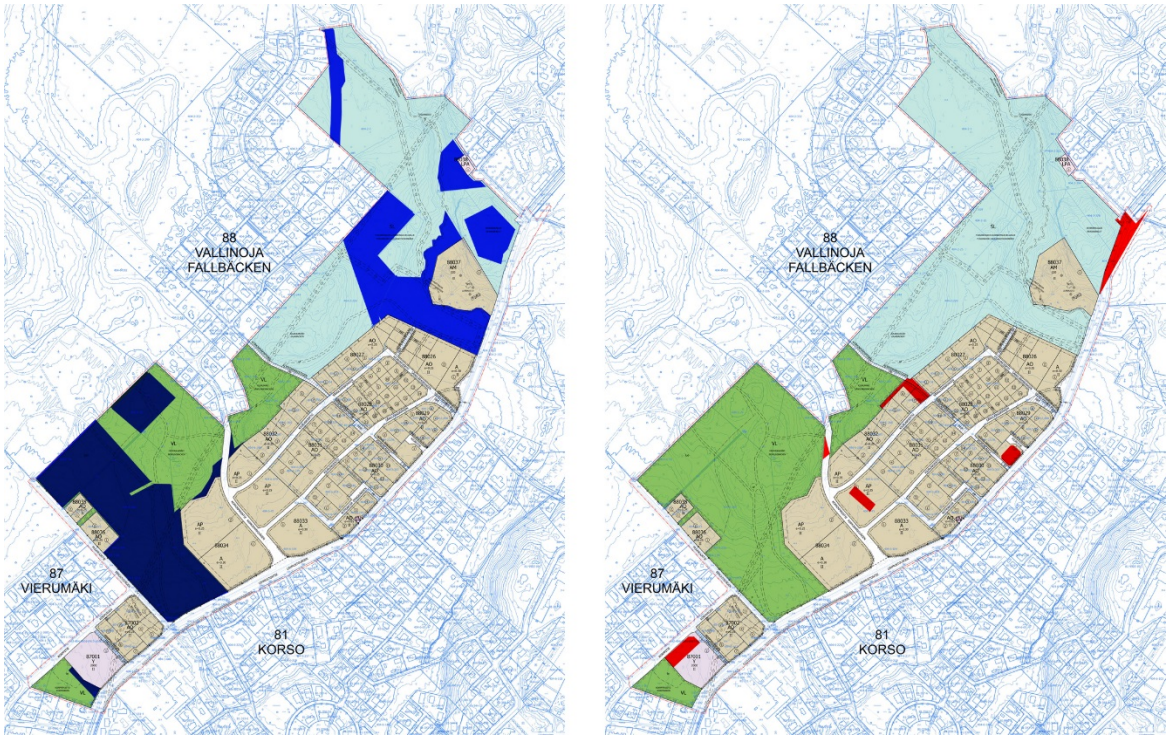
Seuraava kuva selventää alueella voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksia ja sijoittumista kaavamuutosalueella:

Vantaa

Käyttötarkoitusalueiden selitykset

V Virkistysalue
YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Y Yleisten rakennusten korttelialue
LH Huoltoaseman korttelialue
C Keskustatoimintojen korttelialue
MP Puutarha- ja kasvihuonealue
AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AO Erillispientalojen korttelialue
KL Liikerakennusten korttelialue
MT(M) Maatalousalue (Maa- ja metsätalousalue)

Kuva: Selventävä, epävirallinen kuva kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksista.



Kuvat: Ylläolevassa kuvaparissa vasemmalla osoitetaan sinisellä ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiselle tai kaduksi osoitetusta alueesta lähivirkistysalueeksi tai luonnonsuojelualueeksi. Oikealla olevassa kuvassa osoitetaan punaisella ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa viheralueiksi merkityistä alueista rakentamiselle tai katujen alueiksi.

Uusien tonttien koko: Vantaan kaupungin asumisen asiantuntijoiden mukaan suuremmille pientalotonteille ei ole kysyntää.

Liikenne: HSL:n yhtenä strategisena painopisteenä on joukkoliikenteen tehokas runkoverkko, joka mahdollistaa sujuvan liikkumisen. Runkoverkkoa puolestaan täydennetään liityntäliikenteellä. Linjastosuunnittelun pohjana ovat aluekohtaiset palvelutasoluokat, joiden avulla määritetään alueille joukkoliikenteen peruspalvelutaso. Kysynnän perusteella alueille voidaan tarjota peruspalvelutasoa parempaa palvelua eli toisin sanoen resursseja kohdennetaan tarvittaessa lisää sinne missä on paljon potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä. Liikennöinnistä aiheutuvien kustannusten on kuitenkin pysyttävä tasapainossa. Korson alueella runkoyhteytenä toimii juna, jonka varteen esimerkiksi Vallinojalta pyritään tarjoamaan tiheä ja täsmällinen liityntäyhteys.

Linjaa 633 koskien HSL tutki sillä tehtyjä matkoja Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelman laatimisen yhteydessä. Linjalta 633 poistuneella osalla Keravan aseman ja Korson aseman välillä suurin osa matkoista oli lyhyitä liityntämatkoja. Linjan reitin lyhentäminen mahdollistikin Keravan ja Vallinojan alueiden paremman palvelun liityntäliikenteelle, kun reitin lyhentämisestä jääneet resurssit voitiin kohdistaa mm. linjan 973 vuorovälin tihentämiseen. Liityntäliikenne on myös entistä paremmin tahdistettu junaliikenteeseen ja linja 633 toimii vaihdollisena yhteytenä Korsosta Helsingin keskustaan.

Tarkistukset:

Voimassa olevaa asemakaavaa selventävä kuva on lisätty selostuksen kohtaan *2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Ajantasa-asemakaava*.

NRO 6

Asukkaat

Muistutus 23.8.2019:

Vantaan kaupunki esittää asemakaavamuutosta (002288) katualueelle kaupunginosassa 81 Korso, kortteleihin 87001-87002, katu- ja virkistysalueita kaupunginosaan 87 Vierumäki ja kortteleihin 88026-88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita kaupunginosaan 88 Vallinoja (Selostus 6.5.2019).

Kyseisellä alueella sijaitsee tällä hetkellä 50 pientaloa ja asuu noin 130 asukasta. Asemakaavamuutoksessa ko. alueelle esitetään rakennettavaksi lisää 55 pientaloa ja 450 muuta asuntoa. Alueen väkiluku kasvaisi reiluun 900 asukkaaseen. Tämän lisäksi kyseiselle alueelle olisi tarkoitus rakentaa uusi katu (Kiurunkierto) ja päiväkoti 192 lapselle. Kaavamuutoksen jälkeen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus ko. alueella lisääntyisi 29269 kem2. (Selostus 6.5.2019.)

Näin ollen muutosta koskevan kaava-alueen pientalojen määrä lisääntyisi 110%, muiden asuntojen määrä 450%, ja väkiluku kasvaisi noin 692%.

VAATIMUKSET
--- vaadimme asemakaavamuutoksen 002288 palauttamista uuteen valmisteluun ja asemakaavamuutoksen hylkäämistä uusien asuinrakennusten, asuinpientalojen, erillispientalojen, päiväkodin ja uuden kadun (Kiurunkierron) osalta.

PERUSTELUT
1. Finavian vuoden 2017 toteutuneen lentomeluselvityksen perusteella kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeelle, mikä tulee Finavian 2025-ennusteen mukaan edelleen laajenemaan erityisesti Kivistössä, Ylästössä, Vantaanlaaksossa, Koivuhaassa, Vierumäessä ja Vallinojassa. Lisäksi Finavian 1-3/ 2019 lentokonemelukatsauksen perusteella melutaso oli korkein Korson mittausasemalla (Lden 50-65 dB) ja operaatioiden määrä suurin juuri asemakaavamuutoksen 002288 alueella. Liikenteen turvallisuusviraston mukaan uutta asuinrakentamista ei tulisi sijoittaa lentomelualueelle edes täydennysrakentamisen muodossa. (Ks. lisäselvitys 1).

2. Koska asemakaavamuutosta koskevan alueen melutaso ylittää jo nyt Ympäristöministeriön rakennusten ääniympäristön asettamat enimmäisarvot, ei kyseisen alueen melutasoa tulisi enää nostaa mm. lisääntyvällä liikenteellä ja muilla tiiviiseen asumiseen liittyvillä elämisen äänillä (ks. lisäselvitys 2).

3. Asemakaavamuutos, jossa nykyisiä metsiä ja viheralueita merkittävästi vähennetään (lentomelualueella) uudisrakennusten ja uuden kadun vuoksi, on sekä Ympäristöministeriön ja Luonnonvarakeskuksen tavoitteiden että viimeisimmän IPCC:n raportin vastainen (ks. lisäselvitys 3).

4. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden puutteellinen (ks. lisäselvitys 4).

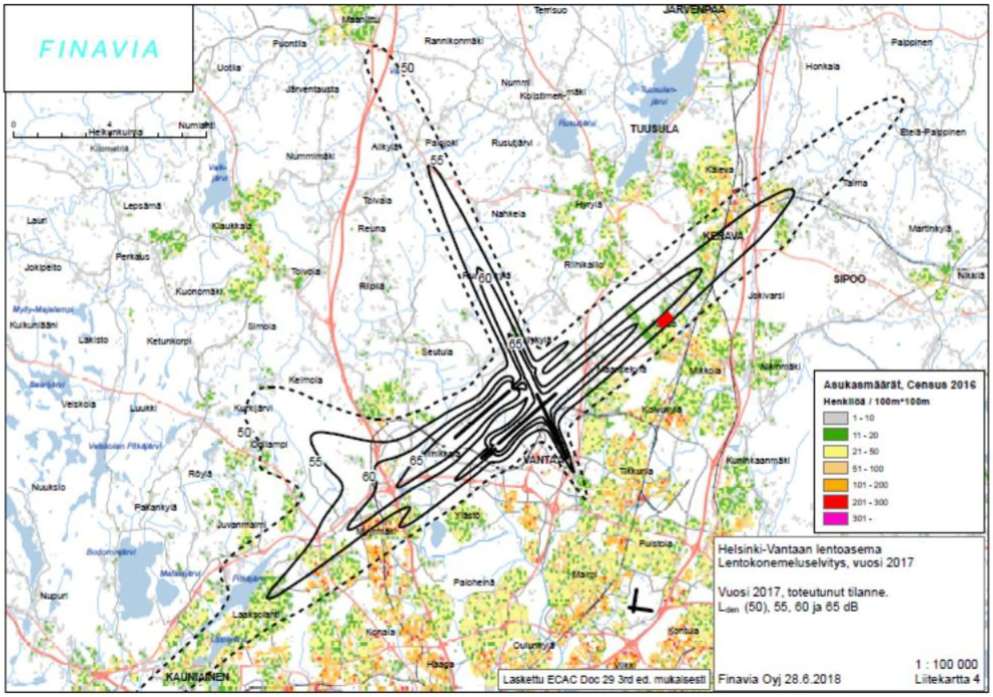
5. Kaupungin laatima tiivistelmä ja vastineet mielipiteistä ovat ylimalkaisia, eivätkä noudata hyvän hallinnon oikeusperiaatteita (ks. lisäselvitys 5).

6. Asemakaavamuutos on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen (ks. lisäselvitys 6).

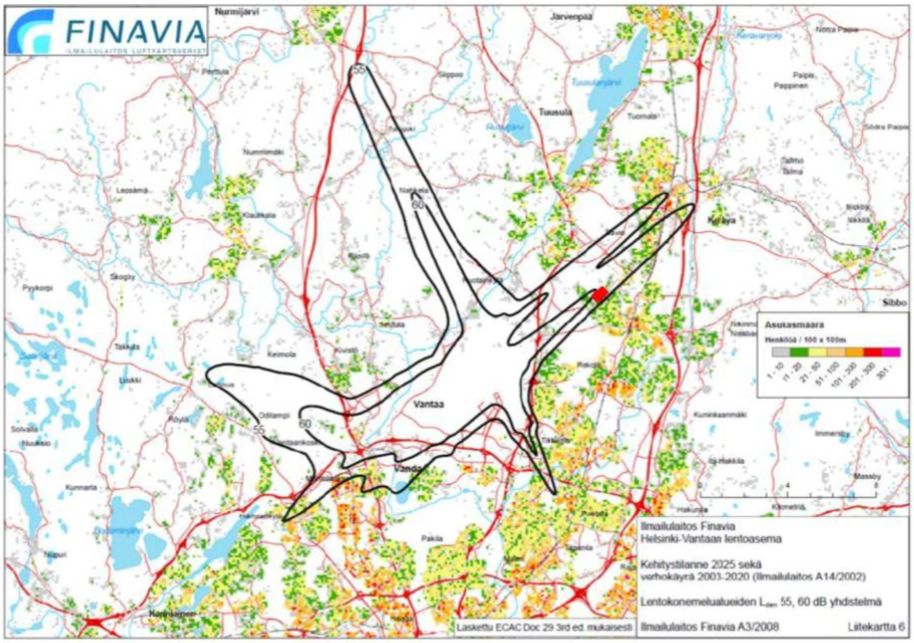
LISÄSELVITYKSET
1. Finavian vuoden 2017 toteutuneen lentomeluselvityksen perusteella asemakaavamuutosta koskeva alue sisältyy kokonaisuudessaan Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeelle (kuva 1), mikä tulee Finavian 2025-ennusteen mukaan edelleen laajenemaan erityisesti Kivistössä, Ylästössä, Vantaanlaaksossa, Koivuhaassa, Vierumäessä ja Vallinojassa (kuva 2). Käytännössä lentomelu vaihtelee Lden 50-65 dB välillä (kuva 3), lentomelun ja operaatioiden määrän ollessa suurin Korson mittausasemalla ja asemakaavamuutoksen alueella (kuvat 3-5). Liikenteen turvallisuusviraston mukaan uutta asuinrakentamista ei tulisi sijoittaa lentomelualueelle edes täydennysrakentamisen muodossa.

Sen lisäksi, että asuinympäristön melulla on kielteisiä vaikutuksia asukkaiden terveyteen ja viihtyvyyteen (Finavia 25.10.2018), on asutuksen lisäämisellä lentomelualueille ja lentokoneiden nousu- sekä laskualueille rajoittavia vaikutuksia myös Finavian operatiiviseen toimintaan (KHO 1770/ 2016).

Helsinki-Vantaan lentoasema on kuitenkin Vantaan, Uudenmaan ja koko Suomen kilpailukyvyn, logistiikan ja turvallisuuden kannalta ratkaisevan tärkeä, eikä asutusta, kuten ei myöskään melulle altistuvien määrää tulisi siksi kasvattaa lentomelualueilla, eikä lentokoneiden nousu- ja laskualueilla (Uudenmaanliitto 2017).

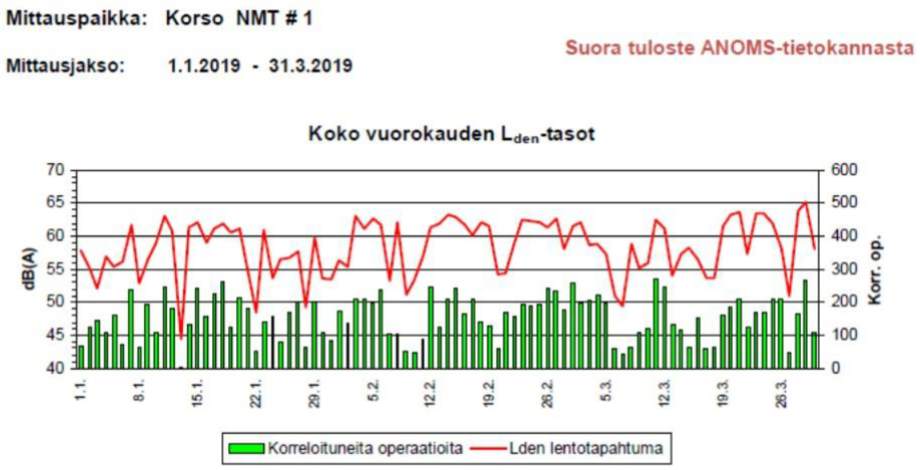


Kuva 1: Lentokonemeluselvitys, vuosi 2017, toteutunut tilanne (Finavia 28.6.2018). Asemakaavamuutoksen 002288 alue merkitty karttaan punaisella.



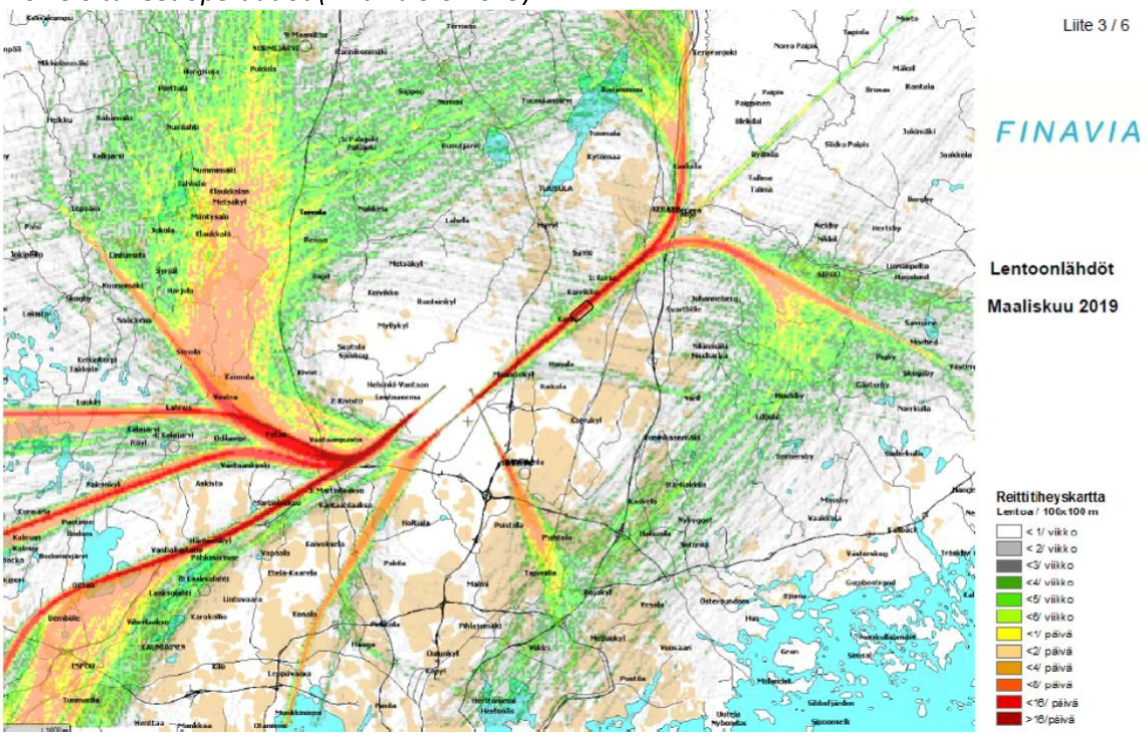
Kuva 31. Finavian 2025-ennusteen sekä aiemman ns. vanhan verhokäyrän yhdistelmä (ns. uusi verho-käyrä). (Finavia 2008)

Kuva 2: Finavian 2025-ennuste, jota Finavia on esittänyt merkittäväksi melualueeksi maakuntakaavaan (Uudenmaanliitto 2017, Uusimaa-kaava 2050). Asemakaavamuutoksen 002288 alue merkitty karttaan punaisella.

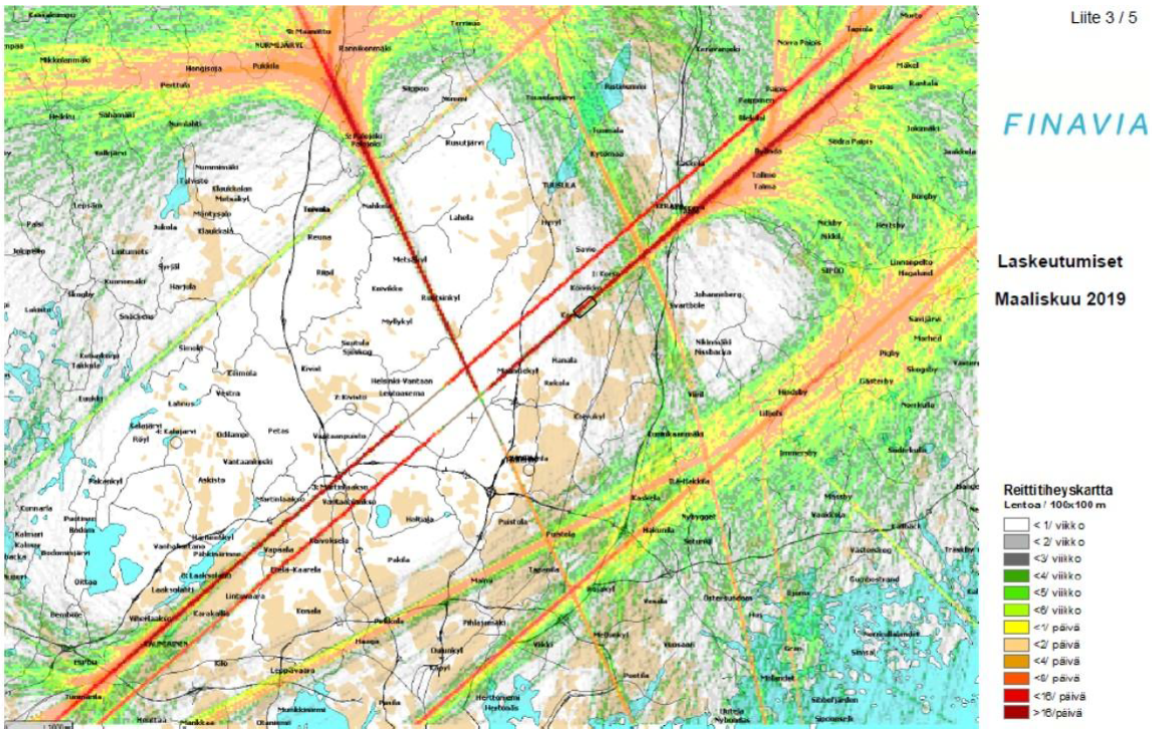


Confidential

Kuva 3: Lentokonemelukatsaus tammi-maaliskuu 2019, koko vuorokauden Lden-tasot ja korreloituneet operaatiot (Finavia 9.5.2019).



Kuva 4: Lentokonemelukatsaus tammi-maaliskuu 2019, Lentoonlähdöt maaliskuu 2019 (Finavia 9.5.2019). Asemakaavamuutosalue kehystetty karttaan mustalla.



Kuva 5: Lentokonemelukatsaus tammi-maaliskuu 2019, Laskeutumiset maaliskuu 2019 (Finavia 9.5.2019). Asemakaavamuutosalue kehystetty karttaan mustalla.

Liikenteen turvallisuusviraston kirjoittaa kuntien toimittamien indikaattorien pohjalta Helsinki-Vantaan lentoaseman melunhallinnan seurantaryhmän vuosittaisessa yhteenvedossa 7/ 2018 seuraavasti:

”Kuntien toimittamien indikaattoritietojen pohjalta käy ilmi, että lentoaseman melualueen asukasmäärä tulee lähivuosina lisääntymään täydennysrakentamisen seurauksena. Melualueelle täydennysrakentavat Nurmijärvi, Kerava, Tuusula ja Vantaa sekä mahdollisesti muutaman vuoden kuluttua myös Espoo.

Lentoaseman melualueelle osoitettu asuinrakentaminen on huolestuttava suuntaus. Uutta asuinrakentamista ei tulisi sijoittaa melualueelle edes täydennysrakentamisen muodossa, kuten valtioneuvoston periaatepäätöksessä annettujen melutason ohjearvojen perusteella on tulkittavissa. Jatkuvalle, riskirajat ylittävälle melulle altistumisen tiedetään olevan yhteydessä lukuisiin terveyshaittoihin, kuten sydän- ja verisuonitauteihin ja kognitiivisiin haittoihin. Vaikka kaavoitusratkaisut perustuvat usein kompromisseihin, Trafin näkemyksen mukaan lentomelualueelle suunnattua asuinrakentamista ei voi pitää vastuullisena ja kuntalaisten hyvinvoinnin huomioivana kaavoituspolitiikkana. Rakennusteknisillä keinoilla voidaan suojata asukkaita etenkin sisätiloissa ja jossain määrin myös ulkoalueilla. Näitä keinoja tulisikin hyödyntää mahdollisimman paljon asuinalueiden terveellisyyden ja viihtyvyyden edistämiseksi. Silti uuden asuinrakentamisen osoittamista melualueelle tulisi välttää.

Kunnat ovat kaavoittaneet aktiivisesti uusia asuinalueita myös lentoaseman melualueen välittömään tuntumaan eli ns. puskurivyöhykkeelle (Lden 50-55 dB). Lentoliikenteen

kasvuennusteet huomioiden Trafi näkee, että mittava asuinrakentaminen puskurivyöhykkeelle ei ole kaukonäköistä, vastuullista maankäyttöpolitiikkaa. Lisäksi lentomelualue ei ole stabiili vaan se elää jonkin verran muun muassa säätilojen, tuulensuunnan ja esimerkiksi kiitoteiden kunnostustöistä johtuvien, kiitoteiden käytössä tapahtuvien muutosten mukaisesti.

Uuden asuinrakentamisen kaavoittaminen Helsinki-Vantaan lentoaseman puskurivyöhykkeelle vaikeuttaa kansantaloudellemme tärkeää Suomen saavutettavuutta lentoteitse. Mittava puskurivyöhykkeelle suunnattu asuinrakentaminen vaikeuttaa lentokentän mahdollisuuksia tuottaa yhteiskunnan edellyttämiä liikennepalveluja, kun lentoliikenne tulee ennusteiden mukaan lisääntymään. Oleellista on kysyä, voiko maamme ylivoimaisesti merkittävimmän lentoliikenteen solmukohdan kehittämismahdollisuuksia pitkällä aikavälillä rajoittavaa kaavoitusta ja maakäyttöratkaisuja pitää yhteiskunnan kokonaisedun kannalta tarkoituksenmukaisina. Meluhaitan Trafin julkaisuja 7/2018 5 ennaltaehkäiseminen maankäytön ja kaavoituksen keinoin on erittäin kustannustehokas keino vähentää lentomelun aiheuttamaa haittaa. Yhteisesti sovitun kokonaisnäkemyksen ja koordinaation puutteen vuoksi olemme yhteiskunnassamme perinteisesti ajautuneet toimintatapaan, jossa meluhaittoihin puututaan jälkikäteen, vaikka ennaltaehkäiseminen on huomattavasti tehokkaampaa verrattuna jälkikäteen tehtäviin meluntorjuntatoimiin.

On lukuisia kansainvälisiä esimerkkejä siitä, miten lentokentän tuntumaan osoitettu asuinrakentaminen on johtanut mittaviin ristiriitatilanteisiin lentoaseman toimintamahdollisuuksien ja asukkaiden terveellisen elinympäristön turvaamisen yhteensovittamisessa. Liikenteen turvallisuusviraston näkemys on, että olisi kaukonäköisempää pysäyttää tilanteen paheneminen ennen kuin joudutaan tekemään ratkaisuja, joiden seurauksena jokin osapuoli joutuu kohtuuttomaan tilanteeseen." (Trafi 7/ 2018.)

2. Koska asemakaavamuutosalueen melutaso ylittää jo nyt Ympäristöministeriön rakennusten ääniympäristön asettamat enimmäisarvot (kuva 6), ei kyseisen alueen melutasoa tulisi enää nostaa mm. lisääntyvällä liikenteellä ja muulla tiiviiseen asumiseen liittyvillä elämisen äänillä.

Kyseisellä alueella sijaitsee tällä hetkellä 50 pientaloa ja asuu 130 ihmistä. Asemakaavamuutoksessa ko. alueelle esitetään rakennettavaksi lisää 55 pientaloa ja 450 muuta asuntoa, jolloin alueen väkiluku kasvaisi reilulla 900 asukkaalla. Yhden kaksiasuntoisen erillispientalon tontin koko olisi 600 m2. Pienin sallittu tontti olisi kooltaan 550 m2. Tämän lisäksi kyseiselle alueelle olisi tarkoitus rakentaa uusi katu (Kiurunkierto) ja päiväkoti 192 lapselle. (Selostus 6.5.2019.)

Asemakaavamuutoksella muutosta koskevan alueen pientalojen määrä lisääntyisi 110%, muiden asuntojen määrä 450%, ja väkiluku kasvaisi noin 692%. Sen lisäksi, että asuntojen, päiväkodin ja uuden tien rakentamisesta aiheutuisi raskasta liikennettä ja meluhaittaa ko. alueelle pitkäksi aikaa, kasvaisi alueen melutaso pysyvästi lisääntyneen liikenteen myötä sekä Lehmustontiellä, Lehmustontien länsipuolen pikkuteillä, että uudella Kiurunkierrolla.

Lisäksi, kun otetaan huomioon, että pientaloalueilla tehdään runsaasti korjaus- ja pihatöitä, jotka ovat yhä useammin koneellistettuja, nousee rakennusten ääniympäristö yhdessä

lentomelun ja liikenteen kanssa entisestään, varsinkin kesäaikana, jolloin kaikenlainen toiminta keskittyy vahvasti rakennusten ulkotiloihin ja piha-alueille, joissa olisi myös tarkoitus virkistäytyä ja mihin ei voida vaikuttaa rakennusten äänieristyksellä.

Ympäristöministeriö on 1.4.2019 voimaan tulleessa asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä antanut enimmäisarvot, joita rakennusten ääniympäristö ei saa ylittää asuinhuoneistoissa, oleskelutiloissa, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla, eikä virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla (YM 22.3.2019 ja 796/ 2017). Asetuksen perusteella jatkuva laajakaistainen enimmäisäänitaso saa asuinhuoneissa olla enintään 33 dB, keittiössä ja harrastetiloissa enintään 38 dB ja ulkotilassa enintään 50 dB (kuva 6).

Asuin- ja työympäristön melu on todettu yhdeksi sairastavuuteen vaikuttavaksi tekijäksi. Voimakas, jatkuva melu lisää väestön sairastavuutta. Asemakaavamuutoksessa 002288 esitetyillä rakennusteknisillä ratkaisulla voidaan vaikuttaa korkeintaan uudisrakennusten sisätiloihin mutta ei virkistykseen käytettäviin piha- eikä oleskelutiloihin. Lisäksi vuodenajat, sääolosuhteet sekä yksilölliset tarpeet vaikuttavat ikkunoiden ja ovien auki- ja kiinnipitoon, jolloin rakennuksen äänieristyksellä ei ole vaikutusta sisätilojen melutasoon. (Finavia 25.10.2018.)

Huone- ja ulkotila	Jatkuva laajakaistainen ääni		Impulssimainen tai kapea-kaistainen ääni	
	Keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$ (dB)	Enimmäisäänitaso $L_{AFmax,T}$ (dB)	Keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$ (dB)	Enimmäisäänitaso $L_{AFmax,T}$ (dB)
Asuin-, majoitus- tai potilashuone	28	33	25	30
Asunnon keittiö tai rakennuksen harrastustila	33	38	30	35
Porrashuone tai uloskäytävä	38	43	35	40
Ulkotila	45	50	40	45

Confidential

Kuva 6: Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristön enimmäisarvoista (YM 796/ 2017).

3. Asemakaavamuutos, jossa nykyisiä metsiä ja viheralueita hävitetään merkittävästi ja pysyvästi (lentomelualueelta) uudisrakennusten ja uuden kadun vuoksi, on sekä Ympäristöministeriön ja Luonnonvarakeskuksen tavoitteiden että IPCC:n (Intergovernmental Panel on Climate Change) viimeisimmän raportin vastainen.

Vantaa

”Hallitustenvälisen ilmastopaneeli IPCC:n tuoreen raportin mukaan ennennäkemättömän nopeasti lisääntynyt maankäyttö on kiihdyttänyt osaltaan ilmaston lämpenemistä, aavikoitumista ja elinympäristöjen köyhtymistä viime vuosikymmeninä. Raportin mukaan maapallon lämpenemisen pysäyttäminen alle 1,5 asteeseen vaatii kaikilta sektoreilta toimenpiteitä. Maankäyttösektorin tulee alentaa päästöjä nopeasti ja lisätä hiilidioksidia ilmasta poistavia hiilinieluja.

Metsät ja muu kasvillisuus sekä maaperä sitovat itseensä noin kolmanneksen ihmisen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä ja hillitsevät näin ilmastonmuutosta. Toisaalta maa- ja metsätalous sekä muu maankäyttö aiheuttavat laskelmien mukaan reilun viidenneksen (23%) kaikista ihmisen tuottamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Ihmisen toiminta vaikuttaa tällä hetkellä jo yli 70 prosenttiin maailmanlaajuisesta jäättömästä maa-alasta. Jos päästöjä ei saada vähennettyä kaikilla sektoreilla erittäin nopeasti, joudutaan turvautumaan maankäyttöintensiivisiin ratkaisuihin, joilla voi olla merkittäviä kielteisiä sivuvaikutuksia esimerkiksi ilmastonmuutokseen sopeutumiseen”, Luonnonvarakeskuksen tutkija Anna Repo toteaa.

Viesti on selvä: nopeasti lisääntynyt maankäyttö on kiihdyttänyt ilmastonmuutosta. Maa- ja metsätalous sekä muu maankäyttö täytyy muuttaa nykyistä kestävämmäksi koko maailmassa, myös Suomessa. IPCC:n tuoreessa raportissa esitettyjä keinoja on otettava pikaisesti käyttöön, metsäkatoa on hillittävä, hiilinieluja on kasvatettava ja ruuantuotannon päästöjä on vähennettävä, unohtamatta luonnon monimuotoisuuden turvaamista. Hallitusohjelmaan on kirjattu keinoja maankäytöstä aiheutuvien päästöjen vähentämiseksi ja niiden pikainen toimeenpano on tärkeää”, ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen sanoo.”
(YM 8.8.2019).

Myös luonnon monimuotoisuuskato on maailmanlaajuinen ilmiö, kuten ilmastonmuutos. Suomen luonnon monimuotoisuuskatoon vaikuttavat selvimmin luonnonvarojen hyödyntäminen sekä maankäyttö ja sen muutokset. Muutokset ovat nopeampia, kuin mihin lajit pystyvät sopeutumaan. (SYKE 28.3.2019.)

Monimuotoisuuskadon pysäyttämiseksi tarvitaan niin valtion, kuntien, yritysten, maanomistajien kuin yksityistenkin kansalaisten toimia. Monimuotoisuuskadon torjumisen tulee näkyä kaikessa päätöksenteossa. Erityisesti maa- ja metsätaloudessa sekä rakentamisessa tarvitaan kunnianhimoisia tavoitteita kohti kestävämpiä ratkaisuja. (SYKE 28.3.2019.)

Suomen biodiversiteettiohjelman toimenpidekohdan 80 mukaan kaupunkien ja taajamien luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä tulee hidastaa lisäämällä alan tietämystä ja kehittämällä tätä koskevaa maankäytön suunnittelua ottamalla huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyminen (Kansallinen biodiversiteettiohjelma 2.1.2019).

Sen sijaan, että lentomelualueelta kaadetaan runsaasti metsää merkittävälle määrälle uudisrakennuksia, tulisi metsää (hiilinieluja) nimenomaan näillä alueilla sekä säilyttää että mahdollisuuksien mukaan myös lisätä ja kohdistaa uudisrakentaminen muille, asumiseen paremmin soveltuville alueille. Samalla säilytettäisiin tilaa myös kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle, eläimille ja kasvillisuudelle.

4. Asemakaavamuutoksen vuorovaikutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden ollut puutteellista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää, ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 5.2.1999/ 132).

63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 5.2.1999/ 132) .

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä ison kiinteistön maanomistajalle (9 kpl) ja viranomaisille (Selostus 6.5.2019).

Vantaan kaupungin selostuksen (6.5.2019) mukaan asemakaavamuutoksen osallisia ovat myös Uudenmaan liitto ja Uudenmaan ELY-keskus. Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyynnöistä ja mahdollisista vastineista ei kuitenkaan ole mainintaa selostuksessa, eikä Vantaan kaupungin lausuntopyyntöä tahi vastinetta löytynyt ko. viranomaisilta.

Lisäksi,
1) koska kaava-alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen ja lentokoneiden laskeutumis- ja nousualueeseen, olisi arvio kaavan vaikutuksista tullut pyytää kirjallisesti myös sekä Finavia Oyj:ltä että Liikenteen turvallisuusvirastolta (Trafilta).

2) koska Vierumäen koulu (n. 500 oppilasta) on ollut täysi ja kärsinyt tilan puutteesta jo vuosia, olisi asemakaavamuutoksesta ja näin merkittävästä väestön lisäyksestä tullut pyytää kouluverkkoselvitys Vantaan kaupungin sivistystoimelta.

3) koska asemakaavamuutos tulisi toteutuessaan vaikuttamaan huomattavasti kaikkien kaava-alueen nykyisten maanomistajien asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin, olisi asemakaavamuutoksen alkamisesta tullut ilmoittaa kaikille kaava-alueen maanomistajille kirjallisesti. Asemakaavamuutoksesta ei ole kuitenkaan ilmoitettu kirjallisesti edes niille maanomistajille, joiden omistamasta maa-alueesta tulisi Vantaan kaupungin selostuksen ja siihen liitettyjen karttojen perusteella jäämään osa uuden, rakennettavan tien alle.

Nykyiset maanomistajat ovat ostaneet tai rakentaneet talonsa pientaloalueelle, jossa asuminen on väljää ja luonto lähellä, eikä suunnitelmia asemakaavamuutoksen mukaiselle tehorakentamiselle ole ollut. Talojen välissä on tilaa ja pieniä metsäpalstoja, jotka rauhoittavat muuten meluisaa ääniympäristöä ja joilla on tällä hetkellä rikas eläimistö ja kasvillisuus.

Merkittävää on myös se, että maanomistajille, jotka ovat ostaneet tonttinsa ja rakentaneet talonsa tällä hetkellä puistoalueeksi kaavoitetun tontin viereen ja joka nyt, asemakaavamuutoksessa rakennettaisiinkin täyteen 1-2 kerroksisia taloja, ei ole ilmoitettu asemakaavamuutoksesta kirjallisesti.

Merkityksetöntä ei nykyisille maanomistajille ole myöskään koko alueen maiseman muutos tai se, jos nykyisen tontin laitaa kehystävän metsän tilalle tuleekin vilkasliikenteinen tie.

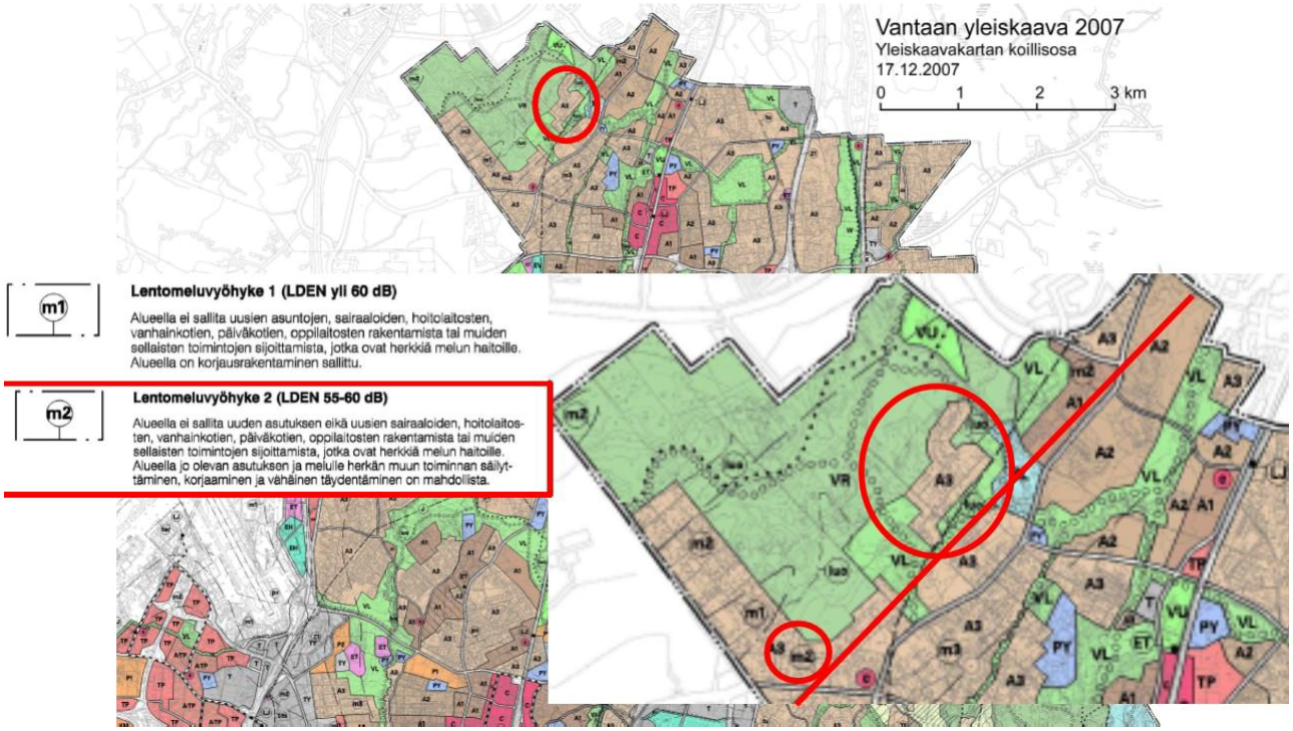
5. Kaupungin laatima selostus sekä selostuksessa oleva tiivistelmä ja vastineet mielipiteistä ovat ylimalkaisia, eivätkä noudata hyvän hallinnon oikeusperiaatteita.

Hyvän hallinnon oikeusperiaatteita ovat:

- Yhdenvertaisuusperiaate, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen,
- tarkoitussidonnaisuuden periaate, jonka mukaan viranomaisella ei saa olla toiminnassaan vääriä vaikuttimia eikä harkintavaltaa saa käyttää väärin,
- objektiviteettiperiaate, joka edellyttää viranomaisilta asiallista ja puolueetonta toimintaa,
- suhteellisuusperiaate, joka edellyttää, että viranomaisten toimet ovat oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden ja
- luottamuksensuojaperiaate, joka on ennen muuta yksilön suojaa julkista valtaa vastaan ja antaa yksityiselle oikeuden luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen. (Kuntaliitto 2017.)

Vantaa kaupungin selostuksessa (6.5.2019), osaan osallisten kirjallisista mielipiteistä ei ollut kirjattu vastinetta lainkaan, mielipidettä ei ollut mitenkään huomioitu asemakaavassa tai mielipide oli vain kuitattu lauseella *”Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti”.*

Viittaaminen voimassa olevaan yleiskaavaan on kuitenkin tulkittu selostuksessa täysin yksipuolisesti kaupungin kaavoituspyrkimysten hyväksi, sillä voimassa olevan yleiskaavan mukaan ”lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55-60 dB) ei sallita uuden asutuksen, eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.” (kuva 7). Tässä ”vähäinen täydentäminen” on tulkittu täysin subjektiivisesti asemakaavamuutoksen eduksi (vähäinen täydentäminen vs. kokonaisten alueiden uudisrakennuttaminen). Tämä ei kuitenkaan ole hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden mukaista ja murentaa uskottavuutta Vantaan kaupungin ja sen viranomaisten toimintaan asukkaidensa hyvinvoinnin ja viihtyvyyden hyväksi.



Kuva 7: Vantaan kaupungin yleiskaava 2007. Ote kaavakartasta, merkinnöistä ja määräyksistä. (Vantaan kaupungin yleiskaava 2007.)

Lisäksi Vantaan kaupungin selostus on sisällöltään ristiriitainen ja laadittu subjektiivisesti siten, että asemakaavamuutos tulisi hyväksytyksi, eikä täten noudata hyvän hallinnon oikeusperiaatteita. Esimerkiksi:

1. *”Lentomeluvyöhykkeelle 55-60 Lden osittain tai kokonaan jäävien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan kaavassa 35 dB. Kokonaan lentomeluvyöhykkeellä 50-55 Lden sijaitsevien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.”*
- Voimassa olevan yleiskaavan mukaan lentomeluvyöhykkeelle Ldan 55-60 ei sallita uuden asutuksen, eikä päiväkodin rakentamista.
- Ympäristölain 796/ 2017 mukaan rakennusten ääniympäristö saa ulkotilassa olla enintään 50 dB.
- Ulkokuoren äänieristyksellä ei ole mitään vaikutusta meluun, kun oleskellaan parvekkeella tai piha-alueella.
- Lentomeluvyöhykkeelle Lden >50 dB ei tulisi rakentaa asutusta lainkaan.
- Lentomelulle altistuvien ihmisten määrää ei tulisi lisätä.
- Lentomeluvyöhykkeelle lisättävä asutus rajoittaa Finavian toimintaa.
- Asuntojen lisääminen lentokoneiden nousu- ja laskualueille on turvallisuusriski.

2. *”Uusissa asunnoissa saattaa olla tulisijoja, jotka aiheuttavat alueelle pienhiukkaspäästöjä. Kaavassa kuitenkin määrätään tulisijallisten rakennusten yhteyteen paikka polttopuun säilytystä varten. Määräyksen tavoitteena on vähentää syntyviä pienhiukkasia.”*
- Millä tavoin polttopuiden säilytyspaikka vähentää puiden poltosta syntyviä pienhiukkasia siinä määrin, että sillä olisi käytännössä mitään merkitystä?
- Kuka valvoo, että polttopuut säilytetään niille osoitetussa paikassa?

3. *”Yksityisautoilu lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa alueella jonkun verran, mutta siitä ei aiheudu merkittävää meluhaittaa alueella. Myös päiväkodin saattoliikenne aiheuttaa pienessä määrin liikenteen melu- ja päästöhaittoja.”*
- Väite on vähättelyä; jos alueelle muuttaisi reilut 900 asukasta lisää ja alueelle rakennettaisiin päiväkoti 192 lapselle, liikenne alueella lisääntyisi merkittävästi ja se kasvattaisi huomattavasti melu- ja päästöhaittoja sekä onnettomuusriskiä tieosuudella, jonka varrella sijaitsee noin 500 oppilaan ala-aste.

4. Alueelle suunnitellaan reilun 900 asukkaan väestönkasvua ja 192 paikkaista päiväkotia mutta sitä, mihin kouluun alueelle muuttavat lapset sijoitettaisiin, ei ole selvitetty.

5. *”Bussipysäkit muuttuvat pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Ajoratapysäkit hillitsevät ajonopeuksia Lehmustontiellä ja siten parantavat liikenneturvallisuutta.”*
- Väite on olettamus, eikä sen perusteluksi ole osoitettu tutkittua tietoa. Sen sijaan me olemme sitä mieltä, että nykyisten bussipysäkkien poistaminen on turha toimenpide, koska ajoratapysäkit eivät hillitse ajonopeuksia, eikä paranna liikenneturvallisuutta, vaan yllyttävät turhiin ohituksiin kadulla, jolla kulkee runsaasti koululaisia.

6. *”Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveys-vaikutusten aikaansaamiseksi.”*

- Koska suorat linja-autoyhteydet esimerkiksi Helsinkiin on lopetettu ja yhä useammat yhteydet edellyttävät yhtä tai useampaa vaihtoa, moni Vierumäki-Vallinojan asukas on siirtynyt käyttämään omaa autoa.
- Kuvitelma siitä, että perheelliset ihmiset, joiden on kuljetettava lapsia ja käytävä kaupassa, kulkisivat julkisella liikenteellä, kävellen tai pyöräillen, varsinkaan talvella, on harhaa.
- Jos Vantaan kaupunki haluaa pienentää ilmastovaikutuksia, asumiseen soveltumattomien lentomelualueiden metsiä ei tulisi kaataa lainkaan uudisrakentamisen vuoksi.

7. *”Kaavalla osoitetaan uusia reittejä alueella ja Kirvisenkujan päähän lisätään pysäköintialue Tussinkosken metsässä vierailevia autoilijoita varten.”*
- Miten tämä korreloi positiivisesti edellisessä kohdassa (6) esitetyn väitteen kanssa?

8. Asemakaavamuutoksen esittely ja otsikointi nimillä *”Kaupunginosa 61, Korso. Katualue”, ”Kaupunginosa 87, Vierumäki. Korttelit 87001-87002 sekä katu- ja virkistysalueet” ja ”Kaupunginosa 88, Vallinoja. Korttelit 88062-88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet”* antavat täysin puutteellisen kuvan asemakaavamuutoksen sisällöstä, joka todellisuudessa tarkoittaa 505 uuden asunnon, 192 paikkaisen päiväkodin ja uuden kadun rakentamista sekä reilun 900 asukkaan muuttoa alueelle, jolla tällä hetkellä sijaitsee vain 50 omakotitaloa ja asuu 130 ihmistä.

9. Selostuksessa (6.5.2019) olevat havainnekuvat ovat harhaanjohtavia, koska niihin ei ole kuvattu kaikkia niitä taloja, joita asemakaavamuutokseen on suunniteltu (kuva 8).

Kuva 8: Havainnekuva asemakaavamuutoksesta (Selostus 6.5.2019). Osa asemakaavamuutoksessa esitetyistä rakennuksista puuttuu kuvasta.

6. Asemakaavamuutos on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan *”asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”* (MRL 5.2.1999/ 132.)

Muun muassa tähän muistutukseen kirjattujen seikkojen perusteella, asemakaavamuutos 002288 on Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vastainen.

ALLEKIRJOITTANEET

LÄHTEET

Finavia. Ympäristöselvitykset. Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelukatsaukset. Lentokonemelukatsaus tammi-maaliskuu 2019. 9.5.2019. (Https://www.finavia.fi/sites/default/files/documents/Q119_valmis_0.pdf.)

Finavia. Ympäristöselvitykset. Helsinki-Vantaan lentoaseman selvityksiä. Helsinki-Vantaan lentokonemeluselvitys 2017. 28.6.2018. (Https://www.finavia.fi/sites/default/files/documents/EFHK_meluselvitys_2017.pdf.)

Finavia. Ympäristöselvitykset. Helsinki-Vantaan lentoaseman selvityksiä. Lentomelun vaikutuksista ja niihin liittyvistä tekijöistä. 25.10.2018. (Https://www.finavia.fi/sites/default/files/documents/Lentomelunvaikutuksista2018.pdf.)

Kansallinen biodiversiteettiohjelma. Elinympäristöt ja luonnonvarat. Rakennetut ympäristöt. Kaupunkiluonnon monimuotoisuus. 2.1.2019. (Https://www.luonnontila.fi/toimintaohjelma/toimenpiteet/elinymparistot-luonnonvarat/rakennetut-ymparistot/kaupunkiluonnon-monimuotoisuus)

KHO 1770/ 2016. Vahvistamatta jätetty taajamatoimintojen alue Tuusulan Rykmentinpuistossa. Korkein hallinto-oikeus, Muu päätös. (Https://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1461831363156.html.)

Kuntaliitto. Hyvän hallinnon perusteet. 12.1.2017. (Https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/laki/kunnan-paatoksenteko/hyvan-hallinnon-perusteet.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/ 132. (Https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L8P63.)

Selostus 6.5.2019. Vantaan kaupunki, Ajankohtaiset kaavat, Korson kaavat. (Htttps://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/145016_kaupsu_002288_selostus_06052019.pdf.)

SYKE. Suomen Ympäristökeskus. Luontopääoma hupenee – suunnanmuutokseen on keinoja. 28.3.2019. (https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/300599/PB-Uhanlaisuus-net.pdf?sequence=1&isAllowed=y.)

Trafi. Liikenteen turvallisuusvirasto. Helsinki-Vantaan lentoaseman melunhallinnan seurantaryhmä. Vuosittainen yhteenveto 2017. Trafin julkaisuja. Helsinki 2018. (https://arkisto.trafi.fi/filebank/a/1520838896/57c6669f79263d59f9af9ca641863d94/29773-Trafin_julkaisuja_07_2018_Helsinki-Vantaan_lentoaseman_melunhallinnan_seurantaryhma_Vuosittainen_yhteenveto_2017.pdf.)

Uudenmaanliitto 2017. Helsinki-Vantaan lentoaseman merkitys ja vaikutukset Uudellamaalla. Uusimaa-kaava 2050. Uudenmaan liiton julkaisuja E 188 – 2017. (Https://www.uudenmaanliitto.fi/files/20319/Helsinki-Vantaan_lentoaseman_merkitys_ja_vaikutukset_%28E188-2017%29.pdf.)

Vantaan kaupungin yleiskaava 2007. (Https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007.)

YM 22.3.2019 ja 796/ 2017. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 22.3.2019 ja ajantasainen lainsäädäntö 796/ 2017. (file:///C:/Users/z662884/Downloads/YMa%20Yma%20796_2017%20muuttamisesta%20(4).pdf ja https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170796.)

Ympäristöministeriö. Ajankohtaista. Tiedote 8.8.2019. (Https://www.ym.fi/fi-I/Ajankohtaista/IPCC_Maankaytolla_on_suuri_merkitys_ilma(51193).)

Vastine:

Kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan mukainen sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 43 610 kem². Tästä noin 20 000 kem² on alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus on e=0,60. Seuraavalla sivulla oleva voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva selventää alueella voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksia ja sijoittumista kaavamuutosalueella.

Lehmustontie 002288 asemakaavamuutosehdotuksen rakennusoikeus on yhteensä 39 392 kem², josta 37 392 kem² on asumiselle. Voimassa olevaan asemakaavaan (pääosin MRL asemakaava, vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella asemakaavamuutoksen myötä vähenee 4219 kem². Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamien

kerrosalojen määriä ja erotuksia verrattuna asemakaavamuutosehdotukseen Lehmustontie 002288 voi tarkastella selostuksen kohdassa *7. Asemakaavan seurantalomake*.

Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetty rakentamisen tehokkuus 0,25-0,3 on pääkaupunkiseudun asuinalueeksi pieni. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueelle muuttavat uudet asukkaat ja heidän liikkumisensa lisää toki ääniä alueella, mutta muutosta ei voida pitää tavanomaista kaupunkiseudun äänimaailmaa suurempana.

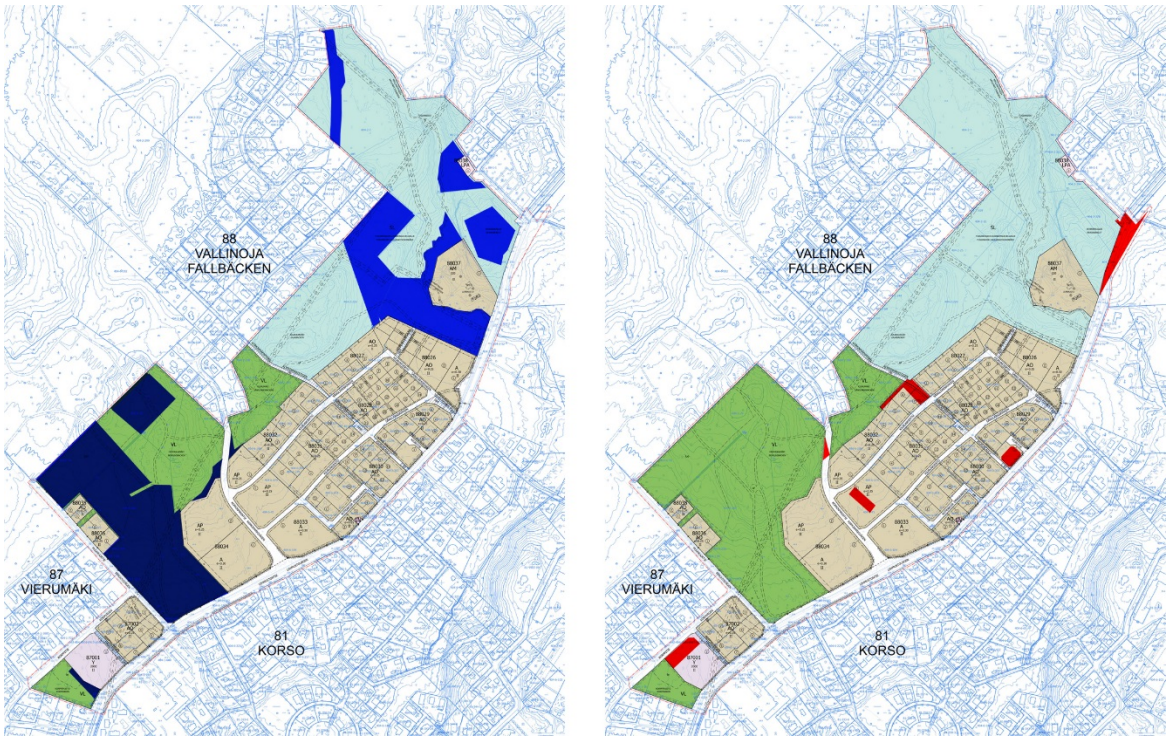
Vantaa

Käyttötarkoitusalueiden selitykset

V Virkistysalue
YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Y Yleisten rakennusten korttelialue
LH Huoltoaseman korttelialue
C Keskustatoimintojen korttelialue
MP Puutarha- ja kasvihuonealue
AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AO Erillispientalojen korttelialue
KL Liikerakennusten korttelialue
MT(M) Maatalousalue (Maa- ja metsätalousalue)

Kuva: Selventävä, epävirallinen kuva kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksista.

Vantaa



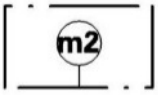
Kuvat: Ylläolevassa kuvaparissa vasemmalla osoitetaan sinisellä ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiselle tai kaduksi osoitetusta alueesta lähivirkistysalueeksi tai luonnonsuojelualueeksi. Oikealla olevassa kuvassa osoitetaan punaisella ne alueet, jotka asemakaavamuutoksen 002288 myötä muuttuvat voimassa olevassa asemakaavassa viheralueiksi merkityistä alueista rakentamiselle tai katujen alueiksi.

Lentomelu:

Muistutuksen kuvituksena olevissa kartoissa ei ole osoitettu kaavamuutosalueelle vaan kaavamuutosalueen luoteispuoleiselle Korkinmäen alueelle, joka ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Korkinmäen alue kuuluu pääosin eri lentomeluvyöhykkeelle kuin asemakaavamuutosehdotuksessa rakentamiselle osoitetut korttelialueet.

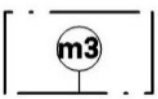
Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa). Asemakaavamuutosehdotus ei esitä uusia rakennuspaikkoja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle LDEN 55-60 (m2), jolla on rakentamisrajoitteita.

Vantaan voimassa olevan yleiskaavan Lentomeluvyöhykkeiden 2 ja 3 määräykset:

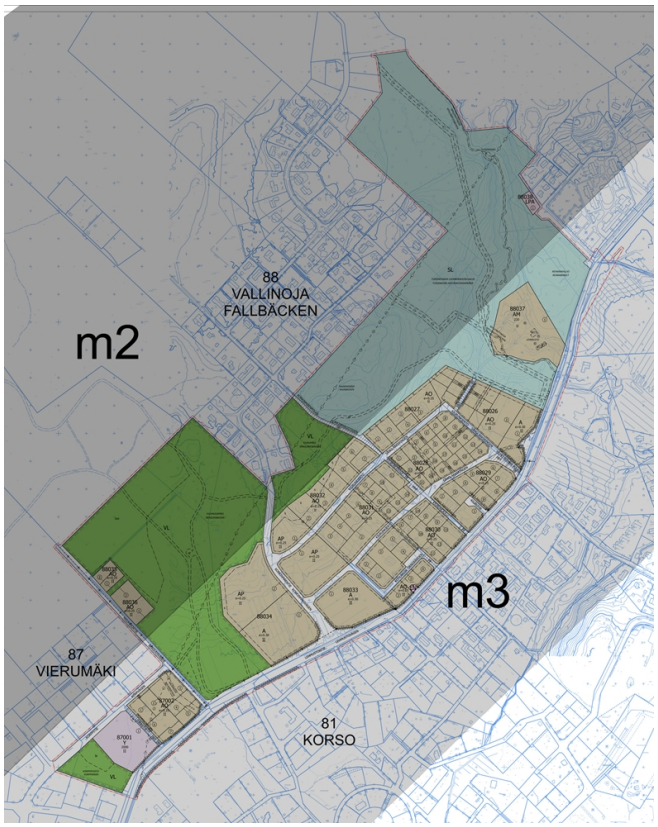


Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

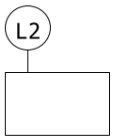


Kuva vasemmalla:
Asemakaavamuutosehdotus voimassa olevan yleiskaavan 2007 esittämiin lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Lentomeluvyöhykkeen m2 alle jää jo rakennetut korttelit 88035 ja 88036 kaavamuutosalueen länsiosassa.

Luonnosvaiheessa olevassa Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 lentomeluvyöhykkeitä on tarkistettu Vantaan voimassa olevasta yleiskaavasta. Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetun alueen luoteisreunan tontit sijaitsevat uuden yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä L2 Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB), jonka ”Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden DL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB”. Kyseisellä alueella sijaitsevilla tonteilla sijaitsee pääosin jo rakennettuja kiinteistöjä. Kaavamuutosalueen tehokkuudeksi L2 -lentomeluvyöhykkeen alueella on määrätty e=0,25, joka on pääkaupunkiseudun pientaloalueeksi väljä mitoitus. Päiväkodille tarkoitettu Y-tontti sijaitsee osin yleiskaavaluonnoksen 2020 L2-lentomeluvyöhykkellä. Asia ratkaistaan rakennuksen ja pihan sijoittelulla rakennussuunnitteluvaiheessa.

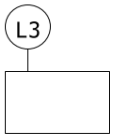
Vantaa

Vantaan yleiskaava 2020 -luonnoksen Lentomeluvyöhykkeiden L2 ja L3 -määräykset:



Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

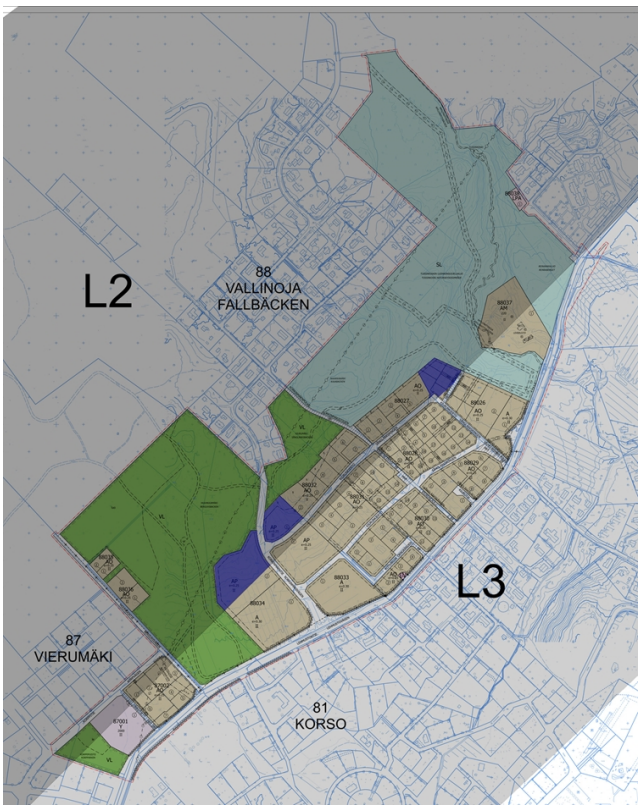
Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

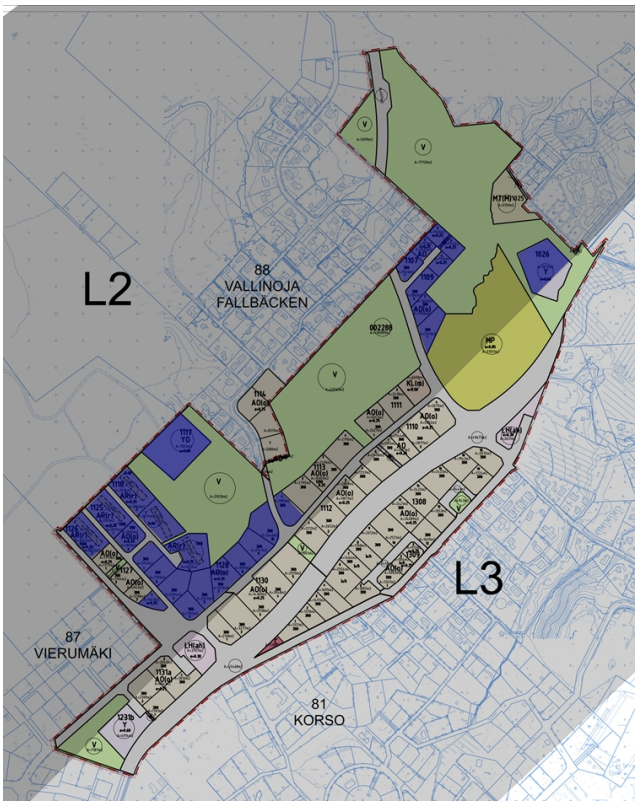


Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

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

Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle toteutumattomille rakennuspaikoille noin 13 000 kem² asuinkerrosalaa. Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa näille lentomeluvyöhykkeellä L2 sijaitseville uusille rakennuspaikoille asuinkerrosalaa yhteensä noin 3500 kem², joka on alle 10 % kaikesta asemakaavamuutosehdotuksen sallimasta rakennusoikeudesta. Lentomeluvyöhykkeelle L2 mahdollistettu asuinrakentaminen siten vähenee asemakaavamuutosehdotuksessa noin 70% verrattuna muutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutosalueella voimassa olevasta asemakaavasta on selostukseen lisätty tulkintaa helpottava kuva kohtaan *2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Ajantasa-asemakaava.*





Kuva yllä vasemmalla: *asemakaavamuutosehdotus Lehmustontie 002288 yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna asemakaavamuutosehdotuksen esittämät uudet rakentamiselle esitetyt rakennuspaikat, jotka kokonaan tai pääosin jäävät L2 meluvyöhykkeen alle (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 3500 kem²).*
Kuva yllä oikealla: *kaavamuutosalueella voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna kaavan mahdollistamat vielä rakentamattomat asumiselle ja yleiseen rakentamiseen osoitetut rakennuspaikat (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 13 000 kem²).*

Koulu
Vantaan kaupungin sivistystoimen strategia-asiantuntijan mukaan oppilaspaikkojen riittävyyttä tarkastellaan vuosittain Vantaan virallisen väestöennusteen perusteella suuraluetasoisesti. Uusimman virallisen väestöennusteen 2019 - 2029 mukaan Korson suuralueella perusopetusikäisten määrän ennustetaan vähenevän 163 perusopetusikäisellä vuoteen 2024 mennessä ja 391 perusopetusikäisellä vuoteen 2029 mennessä. Erityisesti alakouluikäisten määrän ennustetaan vähenevän. Alakouluikäisten osalta määrän ennustetaan vähenevän 200 lapsella vuoteen 2024 mennessä ja 328 lapsella vuoteen 2029 mennessä. Korson suuralueen kaupunginosista ainoastaan Leppäkorven kaupunginosassa alakouluikäisten määrän ennustetaan kasvavan kymmenen vuoden ennusteajanjaksolla. Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa alakouluikäisten määrän ennustetaan pysyvän samalla tasolla vuoteen 2024 saakka ja laskevan noin 110 henkilöllä vuoteen 2029 mennessä.

Rakennettavaksi suunnitellun uuden alueen toteutuminen tulee jakautumaan useille vuosille. Tämä tasaa myös tarvittavien koulu- ja päiväkotipaikkojen tarvetta. Pidemmällä aikavälillä, väestön pienentyessä ennusteiden mukaan alueen uudet asukkaat turvaavat koulun säilymisen alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus esittää täydennyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu lainsäädännön velvoitteita noudattaen. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (Mrl 62 § ja Mra 30 §) eivät erikseen edellytä vastineiden antamista mielipiteistä, vaikka lyhyiden vastineiden antaminen mielipiteistä onkin Vantaalla tapana.

Asemakaavamuutosehdotus on voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Vantaan Ympäristökeskuksen kanssa. Asemakaavan muutosehdotus on Vantaan kaupungin käsityksen mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Asia on perusteltu kaavaselostuksessa ja sen liiteasiakirjoissa.

Tarkistukset:

Tarkistuksena kaavamääräyksiin kaikille korttelialueille on asetettu rakennusten ääneneristävyysvaatimukseksi DL lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB.

Selostusta on täydennetty selventävällä materiaalilla kohdissa *2.1.3 Rakennettu Ympäristö > Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja Ympäristöhäiriöt 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat,*

päätökset ja selvitykset > Yleiskaava ja *Ajantasa-asemakaava* sekä *4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön > Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin* ja *Lentomelu.* Selostuksen kohdan *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* havainnekuva on tarkistettu.

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / 002288 asemakaavamuutosehdotus, Lehmustontie

Kaupunginhallitus 17.6.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002288** / **Lehmustontie**. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 (saapunut 26.8.2019) 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.	*Kaikille korttelialueille on rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 db.*
NRO 2 (saapunut 25.8.2019) Fingrid Oyj	Ei kommentoitavaa	-
NRO 3 (saapunut 4.9.2019) Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Vesihuollon järjestelmät tulee tarkoin huomioida jatkosuunnittelussa ja rakennustöiden aikana. SL-alue ei saa rajoittaa alueen olemassa olevan eikä alueelle rakentuvan	*Uuden vesihuoltoverkoston rakentamislaajuus ja rakentamiskustannusarvio esitetty selostuksen kohdassa 4.4.1 Taloudelliset vaikutukset.*

	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 rakentamislaajuus ja rakentamiskustannusarvio.	
NRO 4 (saapunut 14.8.2019) HSL	Ei lisättävää edelliseen lausuntoon. HSL haluaa olla mukana ajoratapysäkkien tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.	-
NRO 5 (saapunut 26.8.2019) Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Rakennussuojelun tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Alueen luontoarvot on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Asemakaavan saatua lainvoiman Vantaan kaupungin on syytä tehdä myös asemakaavaan sisältyvästä, katuosuuksien väliin jääneestä maantieosuudesta kadunpitopäätös. Tosiasiallinen melualtistus alueella puoltaa yhtenäisen 35 dB	*Kaupunki on valmis tekemään kadunpitopäätöksen Lehmustontielle välille Tavitie-Siepporinne asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaikille korttelialueille on rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 dB. Sanamuoto tarkistettu.*

	ääneneristävyyden määräystä rakennusten ulkokuoren osalta kaikilla korttelialueilla. Y-korttelialueella käytetty sanamuoto meluntorjuntaa koskeva sanamuoto on syytä yhdenmukaistaa asuinkortteleita koskevaa vastaavaksi.	
NRO 6 (saapunut 19.8.2019) Vantaan Energia Oy	Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden sijainti.	-
NRO 7 (saapunut 20.8.2019) Vantaan kaupunginmuseo	esittää, että korttelissa 880037 sijaitseville talousrakennuksille annettaisiin oma sr-2 merkintä ja sille yksilöity kaavamääräys.	*Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä Sr/2 ja sitä koskeva määräys koskemaan korttelissa 880037 sijaitsevaa kahta talousrakennusta. Aikaisempi Sr-merkintä on selkeyden vuoksi muutettu Sr/1 merkinnäksi.*

NRO 1 Finavia Oyj, lausunto saapunut 26.8.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Lehmustontien asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002288.
Kaava-alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen.
Asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 22L (kiitotie 1) jatkeella noin 6 kilometrin etäisyydellä kiitotien kynnyksestä ja noin 0,5 kilometrin etäisyydellä kiitotien jatkeelta sivuun. Kiitotie 22L on yksi tärkeimmistä lentoaseman laskeutumiskiitoteistä, jonka vuoksi etenkin laskeutuvia lentokoneita havaitaan kohteessa toistuvasti päivittäin.
Kaavaselostuksessa on esitetty sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman uusi, lentoaseman ympäristöluvan liitteenä oleva ja Vantaan uuden yleiskaavan luonnoksessa esitetty lentokonemelun verhokäyrä että vanha, voimassa olevan yleiskaavan mukainen verhokäyrä. Kaavaselostuksessa on todettu, että asemakaavan toimintojen sijoittamisen perusteena on käytetty voimassa olevassa yleiskaavassa esitettyä lentokonemelun vanhaa verhokäyrää.
Kaavamuutosehdotuksessa asutuksen täydennyskohteet sijoittuvat vanhan verhokäyrän Lden 50-55 dB alueelle, mukaillen Lden 55 dB käyrää. Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän melualue on sivusuunnassa leveämpi ja siten kaavaehdotuksen uusi asutus sijoittuu osittain Helsinki-Vantaan lentoaseman Lden 55-60 dB alueille ja osittain Lden 50-55 dB alueille. Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä on jo asutusta Lden yli 55 dB ja 60 dB lentokonemelualueilla.
Kaavamuutosalueella on noin 50 pientaloa ja siellä asuu nykyisin noin 130 asukasta. Kaavaehdotuksessa on osoitettu nykyisen asutuksen oheen uutta pientaloasutusta 455 asuntoa ja noin 900 uutta asukasta. Kaavamuutosalueen eteläosaan on tarkoitus sijoittaa päiväkoti 192 lapselle. Päiväkodille varattu kortteli sijaitsee vanhan verhokäyrän Lden 55 dB alittavalla alueella, mutta osittain uuden verhokäyrän Lden 55 dB ylittävällä alueella. Kaavamuutoksella alueen asukasmäärä tämän mukaisesti seitsemänkertaistuu. Karkean arvion perusteella kaavan uusista kortteleista noin viidennes tulee sijaitsemaan uuden verhokäyrän Lden 55 dB lentokonemelualueella. Finavia katsoo, että kohteeseen suunnitellun asutuksen lisäämisen määrä ei ole täytä LIME-työryhmän mietinnössä (2001) esitettyä määritelmää vähäisestä täydennysrakentamisesta.

Finavia muistuttaa, että lentokoneiden aiheuttama melu on kohteessa huomattavaa ja toistuvaa. Kohteessa havaitaan tuulitilanteesta riippuen päivittäin joko laskeutuvien tai lentoonlähtevien koneiden melua. Nykytilanteessa länsi- ja lounaistuulilla voi olla päiviä, jolloin kiitotielle 22L laskeutuu noin 250 konetta vuorokaudessa ja tulevaisuudessa näiden määrä kasvaa merkittävästi. Itätuulilla Korson suuntaan tapahtuu lentoonlähtöjä. Olosuhteiden vuoksi on myös päiviä, jolloin alueen yli ei suuntaudu lentoliikennettä.
Kaava-alueen läheisellä Korson lentokonemelun mittauspisteellä laskeutumisten aiheuttama yleisin hetkellinen melutaso on LASmax 75 dB ja lentoonlähdöillä 73 dB. Oheisessa liitteessä on esitetty Korson mittauspisteen hetkellisten äänitasojen jakauma.
Finavia kokemusperäisesti toteaa, että kaavakohteen pientaloihin keskittyvän asutuksen laadun ja alueen lentokonemelun perusteella on alueella ennakoitavissa lentoaseman toiminnan vastustamista. Edellä mainitun perusteella Finavia katsoo, että asutuksen ja melulle herkkien toimintojen lisääminen tämän tyyppiselle lentokonemelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on lentoaseman toimintaedellytysten turvaamisen kannalta huolestuttavaa.
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. Tämä on erityisen tärkeää pientalorakentamisen kohteissa. Kaavaehdotuksessa kortteleihin on määrätty ääneneristävyysvaatimukset lentokonemelun voimakkuuden perusteella. Uuden verhokäyrän Lden 55-60 dB alueella kaavassa edellytetään vähintään 35 dB ääneneristävyyttä ja muualla vähintään 32 dB ääneneristävyyttä. Päiväkotirakennukselle on määrätty ulkokuoren ääneneristävyydeksi vähintään 35 dB. Finavia katsoo, että rakennusten ääneneristävyysvaatimukset soveltuvat kohteeseen ja käyttötarkoituksiin.

Vastine:

Asemakaavamuutosehdotuksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat voimassa olevan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle LDEN 50-55 (m3) jolla ei ole rakentamisrajoitteita, lukuun ottamatta neljää jo rakennettua kiinteistöä Huuhkajatien varrella (asemakaavamuutosehdotuksessa korttelit 88035 ja 88036).

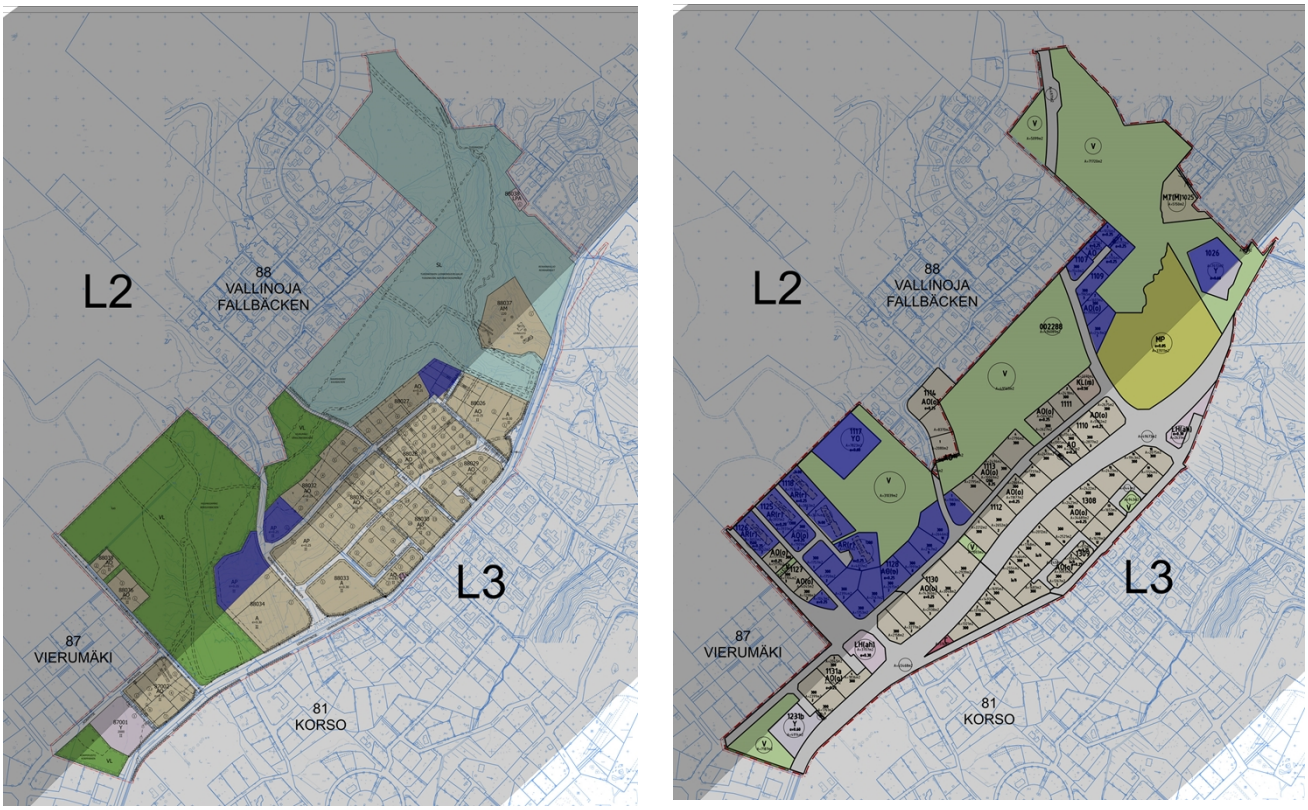
Asemakaavamuutosehdotus ei esitä uusia rakennuspaikkoja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle LDEN 55-60 (m2), jolla on rakentamisrajoitteita.

Asemakaavamuutosehdotuksessa Lehmustontie 002288 uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle sijoittuvat uusista kaavan osoittamista rakennuspaikoista korttelin 88032 tontti 1 (AP, e=0,25), korttelin 88027 pohjoisosa (ohjeellinen tonttijako, AO, e=0,25) sekä osittain korttelin 88034 tontti 2 (AP, e=0,25). Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa näille

lentomeluvyöhykkeellä L2 sijaitseville uusille rakennuspaikoille asuinkerrosalaa yhteensä noin 3500 kem², joka on noin 9 % kaikesta asemakaavamuutosehdotuksen sallimasta rakennusoikeudesta.

Kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaava sen sijaan mahdollistaa uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 (L2) alle jo toteutuneiden rakennuspakkojen rakennuspaikoille sijoittuvaa asuinkerrosalaa noin 13 000 kem².

Lentomeluvyöhykkeelle L2 mahdollistettu asuinrakentaminen vähenee asemakaavamuutosehdotuksessa noin 70% verrattuna muutosalueella voimassa olevaan asemakaavaan.



Kuva yllä vasemmalla: *asemakaavamuutosehdotus Lehmustontie 002288 yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna asemakaavamuutosehdotuksen esittämät uudet rakentamiselle esitetyt rakennuspaikat, jotka kokonaan tai pääosin jäävät L2 meluvyöhykkeen alle (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 3500 kem²).*
Kuva yllä oikealla: *kaavamuutosalueella voimassa olevaa asemakaavaa havainnollistava kuva yleiskaavaluonnoksen 2020 esittämien lentomeluvyöhykkeisiin verrattuna. Kuvassa sinisellä korostettuna kaavan mahdollistamat vielä rakentamattomat asumiselle ja yleiseen rakentamiseen osoitetut rakennuspaikat (asuminen näillä alueilla yhteensä noin 13 000 kem²).*

Tarkistukset:
Kaikille korttelialueille on rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 db.

NRO 2 Fingrid Oyj, lausunto saapunut 25.8.2019

Lausunto:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavasta.
Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausunto saapunut 4.9.2019

Lausunto:
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002288, LEHMUSTONTIE 81. KORSO, 87. VIERUMÄKI, 88. VALLINOJA
Alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin kaksi kilometriä.
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Alueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 k-m². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Asemakaavamuutosalue on varsin laaja ja uutta vesihuoltoa on rakennettava runsaasti. Alueella on v. 1986 rakennettu vesihuoltoverkosto, joka palvelee alueen nykyisiä kiinteistöjä. Alueen halki kulkee myös HSY:n pääviemäri (640 mm, rakennettu v. 1976), joka kulkee alueen läpi luoteesta kaakkoon. Vesihuollon järjestelmät tulee tarkoin huomioida jatkosuunnittelussa ja varmistaa pääviemärin toimintakyky sekä suojaus rakennustöiden aikana.
Lisäksi kaava-alueen halki kulkee KUVES-tunneli Keravan suunnasta lounaaseen Lehmustontien suuntaisesti. Tunneli kulkee maan alla, mutta mahdolliset siihen liittyvät rakenteet maanpinnalla tulee huomioida suunnittelussa. Tunnelin suojavyöhykkeen rajoitukset tulee huomioida louhintatöitä suoritettaessa.
Kaavamuutosalueella sijaitsee vuonna 2017 perustettu Tussinkosken luonnonsuojelualue. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi 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.
Kaavaselostuksessa tai asemakaavaselostuksen liitteenä esitetyssä vesihuollon esisuunnitelmassa ei ole jostain syystä esitetty uuden vesihuoltoverkoston metrimääräistä rakentamislaajuutta eikä rakentamiskustannusarviota. Esisuunnitelmasta arvioiden uutta verkostoa tulee rakentaa n. 2000 m, alustavan kustannusarvion ollessa tällöin n. 1 M€.

Vastine:
Asemakaava-alueen vesihuolto perustuu pääasiassa katualueella sijoittuvilla vesijohto- ja viemärilinjoilla. Nykyisiä putkilinjoja hyödynnetään, mikäli alueen katurakenteen uusiminen ei aiheuta tarvetta myös nykyisten putkien uudelleenrakentamiselle.

Alueen pohjoisosassa johtolinjat kulkevat viheralueella, jotta kiinteistökohtaisiin tai alueellisiin jäteveden pumppauksiin ei jouduttaisi turvautumaan. Lisäksi pohjoisosan Tussinkosken luonnonsuojelualueella jätevesiviemärin johtolinja kulkevat putkirasitealueella, joka varmistaa linjojen pysymisen toimintakuntoisina ja kunnossapidettävinä tulevaisuudessa.

Mikäli KUVES-tunnelin suojavyöhykkeellä suunnitellaan louhintaa, edellytetään kaava-alueen rakentajilta alueen rakentamisrajoitteiden huomioimista tonttien rakennuslupien hyväksymisen yhteydessä.

Tussinkosken suojelualueen rauhoitusmääräyksissä (Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017) todetaan: ”2.Sallitut toimenpiteet: Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu: … - asutuksen ja pellon läheisten suojelualueeseen kuuluvien metsänreunavyöhykkeiden (leveys 10-20 m) hallittu puustonhoito;..- alueella sijaitsevien teiden ja teknisten huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen. …” Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi ei rajoita alueen olemassa olevan eikä alueelle rakentuvan uuden vesihuollon käyttöä eikä kunnossapitoa.

Tarkistukset
Uuden vesihuoltoverkoston rakentamislaajuus ja rakentamiskustannusarvio esitetty selostuksen kohdassa 4.4.1 Taloudelliset vaikutukset.

Vantaa

NRO 4 HSL, lausunto saapunut 14.8.2019

Lausunto:
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on antanut kannanoton asemaakaavan muutoksesta nro 002288, Lehmustontie 28.2.20118 diaarinumerolla 86/10.02.03.00/2018 eikä HSL:llä ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon nähden lisättävää. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana ajoratapysäkkien tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus, lausunto saapunut 26.8.2019

Lausunto:

Asemakaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Rakennussuojelun tavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Alueen luontoarvot on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

Liikenne
Asuinalue tukeutuu Lehmustontiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Tierekisterin mukaan Lehmustontie on vielä hallinnollisesti maantie (yhdystie 11587) Tavitien ja Siepporinteen välillä. Tavitiestä etelään samoin kuin Siepporinteeltä pohjoiseen Anttilantielle saakka väylä on jo muutettu hallinnollisesti kaduksi. Asemakaavan saatua lainvoiman Vantaan kaupungin on syytä tehdä myös asemakaavaan sisältyvästä, katuosuuksien väliin jääneestä maantieosuudesta kadunpitopäätös. Kadunpitopäätös yksinkertaistaa myös etenemistä bussipysäkkien muuttamisessa. Asemakaavan mukaan Lehmustontien bussipysäkit on tarkoitus muuttaa pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Pysäkeistä kolme sijaitsee Lehmustontien maantieosuudella, jolloin niillä tehtävät muutokset edellyttäisivät toteuttamissopimuksen solmimista Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne-vastuualueen kesken. Bussipysäkkisuunnitelmat tarkistettaisiin tällöin ELY-keskuksessa. Kadunpitopäätöksen jälkeen tällaisia vaiheita ei enää tarvita. Heti Tavitien liittymän pohjoispuolella olevan bussipysäkkiparin osalta tulee ottaa huomioon, että ajoratapysäkkeinä pysäkit eivät enää voi sijaita toisiaan vastapäätä. Mikäli molemmilla ajoratapysäkeillä olisi bussi pysähtyneenä, tukkisivat ne tällaisessa tilanteessa koko väylän.
Meluntorjunta
Tosiasiallinen melualtistus alueella puoltaa yhtenäisen 35 dB ääneneristävyyden määräystä rakennusten ulkokuoren osalta kaikilla korttelialueilla. Y-korttelialueella käytetty sanamuoto meluntorjuntaa koskeva sanamuoto on syytä yhdenmukaistaa asuinkortteleita koskevaa vastaavaksi.
Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:
Vantaan kaupunki on valmis tekemään kadunpitopäätöksen Lehmustontielle välille Tavitie-Siepporinne asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Tarkistukset:
Kaikille korttelialueille on rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vaatimukseksi asetettu 35 dB. Y-korttelialueella käytetty meluntorjuntaa koskeva sanamuoto on yhdenmukaistettu asuinkortteleita koskevaa vastaavaksi.

NRO 6 Vantaan Energia Oy, lausunto saapunut 19.8.2019

Lausunto:
Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitesarjojen 1 - 2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Alueelle voidaan rakentaa nykyisten muuntamoiden jakelualueelle uutta pienjänniteverkkoa palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja sekä mahdollisen täydennysrakentamisen tarpeita. Kaava-alueella olevat muuntamopaikat on huomioitu kaavatyössä eikä uusille muuntamopaikoille nähdä tarvetta.
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.
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:
Maakaapeleiden sijainti on huomioitu.

Tarkistukset:
-

Vantaa

NRO 7 Vantaan kaupunginmuseo, lausunto saapunut 20.8.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta nro 002288. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla, uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla. Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

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

Vantaan kaupunginmuseo on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavan kahdessa osallistumisvaiheessa (7.3.2018 ja 9.10.2018). Kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteissään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lehmuston tilan rakennusten suojelutarpeet, jotka perustuvat vuonna 2018 valmistuneen Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin tuloksiin. Museo on laatinut inventoinnissa todettuihin arvojen perusteella kullekin suojeltavalle rakennukselle yksilöidyt suojelumääräykset (sähköposti kaavoittajalle 16.10 2018).

Kaavaehdotuksen karttaesityksessä on huomioitu kaikki suojeltavat rakennukset merkinnällä sr, johon liittyy suojelumääräys, joka on laadittu päärakennuksessa todettujen

arvojen perusteella. Suojeltavien talousrakennusten suojeluperusteet kuitenkin poikkeavat hieman päärakennuksen suojeluperusteista, jolloin myös tulevaisuuden korjaustöiden ohjauksessa painoarvo on eri tyyppisillä asioilla. Näin ollen museo esittää, että talousrakennuksille annettaisiin oma sr-2 merkintä ja sille yksilöity kaavamääräys. Museon aikaisemman ehdotuksen mukaisesti se voisi olla seuraavanlainen:

Sr-2 - suojeltu rakennus

”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja tilakokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.”

Vastine:

-

Tarkistukset:

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä Sr/2 ja sitä koskeva määräys koskemaan korttelissa 880037 sijaitsevaa kahta talousrakennusta. Aikaisempi Sr -merkintä on selkeyden vuoksi muutettu Sr/1 -merkinnäksi.

21 § **Tontin 94205/4 myyminen Hakunilasta / Ålandsbanken Lunastustontit I Ky / Asunto Oy Vantaan Mansikka / YIT Rakennus Oy / AK**

VD/3070/10.00.02.00/2014
AK/MH

Esitetään Hakunilasta tontin 94205/4 myymistä 927 165 eurolla Ålandsbanken Lunastustontit I Ky:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, johon on tulossa 57 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle alkuvuodesta 2020. Kohteen toteuttajana on YIT Rakennus Oy.

Vuonna 2014 kaupunki järjesti yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kaskelanrinteessä sijaitsevien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitettujen asuinkerrostalotonttien luovutuksesta tarjouskilpailun. YIT Rakennus Oy voitti kyseisen tarjouskilpailun.

Hakunila keskustan laajennus 1 -asemakaava-alueen (Kaskelanrinteen) rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueen rakentaminen on käynnistynyt loppusyksystä 2016. Alueelle on valmistunut 23 000 k-m2 asuntoja, joka on lähes 60 % alueen rakennusoikeudesta. Asuinkerrostalotontteja alueella on yhteensä 13.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m2. Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista. Kaupunki on luovuttanut tontit YIT:lle lukuun ottamatta tonttia 94205/4.

YIT Rakennus Oy:n suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 94205/4 omistusasuntokohdetta, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on **Ålandsbanken Lunastustontit I Ky**, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle Asunto Oy Vantaan Mansikka -nimiselle asunto-osakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Myytäväksi esitettävä tontti 94205/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m2, mutta sille on rakennuslupapäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 35 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 2 735 k-m2.

Asuntotontin 94205/4 autopaikat sijaitsevat vuonna 2018 valmistuneessa pysäköintitalossa. Pysäköintitalo sijaitsee LPA-tontilla 94205/2. Autopaikat ovat YIT:n omistuksessa, joka myy autopaikat asunto-osakeyhtiön asukkaille.

Korttelien 94205 ja 94207 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 94205 tontteja 2-15 ja korttelin 94207 tontteja 1-3 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa.

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla (328 €/k-m2), jota on korjattu elokuun 2019 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (339 €/k-m2), tontin 94205/4 kauppahinnaksi tulee 339 €/k-m2 x 2 735 k-m2 = 927 165 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 94205/4 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m2), mikäli tontin 94205/4 asemakaavan mukainen rakennusoikeus (2 700 k-m2) ylitetään. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Tontin 94205/4 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2020.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Ålandsbanken Lunastustontit I Ky:lle Hakunilan korttelin 94205 tontti 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 927 165 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/4 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2020 mennessä, raukeaa tontin 94205/4 myyntipäätös.

b) oikeuttaa Ålandsbanken Lunastustontit I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Mansikka -nimiselle yhtiölle Hakunilan korttelin 94205 tontti 4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta tontista 94205/4 myynti
- johtokartta tontista 94205/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

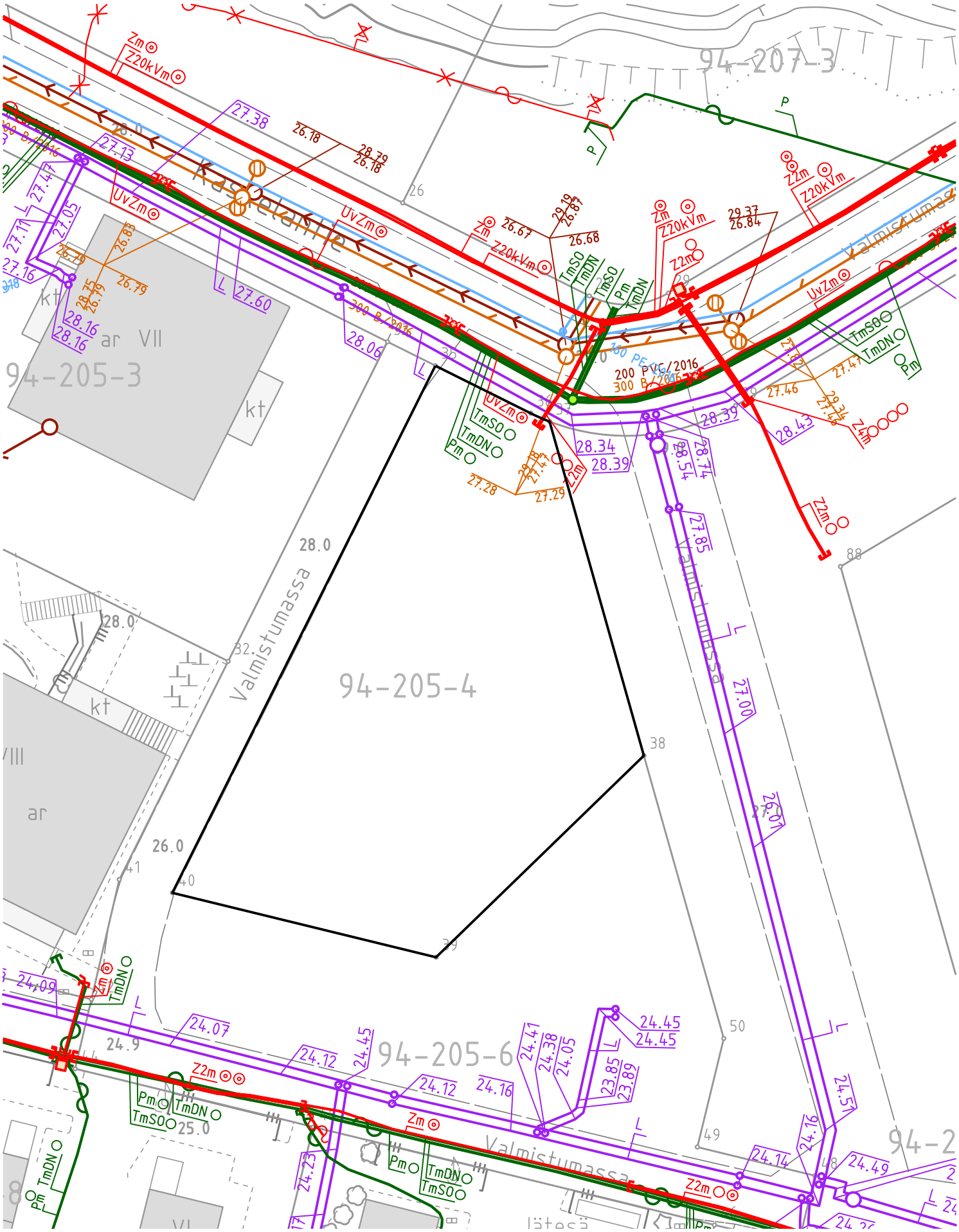
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN MYYNTI /
Ålandsbanken Lunastustontit I Ky/
Asunto Oy Vantaan Mansikka/
YIT Rakennus Oy

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94205

Tontti: 4
Pinta-ala 1651 m^2
Rakennusoikeus 2700 k-m^2



Vantaan kaupunki copyright Kiinteistöt ja asuminen tulosteen laatija 14.10.2019 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 10 50 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:500 mittakaava

22 § **Keimolanmäen tonttihaun päättäminen kerrostalotontista 22012/1 sekä tontin 22012/1 varaaminen Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon / AK**

VD/313/10.00.02.00/2019
AK/MH/JL

Esitetään Keimolanmäen tonttihaun päättämistä tuloksettomana sekä varataan tontti 22012/1 Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut arvottavaksi kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontin. Tontti 22012/1 sijaitsee Keimolanmäessä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 7 500 k-m2. Tonttihaun tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona. Tontti on mahdollista jakaa kahdeksi eri tontiksi tonttivarauksen jälkeen.

Tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille yksi tai kaksi toteuttajaa, jotka rakentavat tontille/tonteille kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja mahdollisesti myös osaomistus- tai asumisoikeusasuntoja. Tontin saaja/saajat valitaan arpomalla.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Omistusasumiseen sekä osaomistukseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään käypään hintaan 381 €/k-m2 eikä niitä myydä tonttirahastoille. Asumisoikeustuotantoon osoitettu tontti myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Autopaikat
Asuintontin 22012/1 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja pysäköintitontille (LPA-tontille) 22012/2. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 22012/1 sijaitseville autopaikoille sekä LPA-tontille 22012/2 tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen vähintään 10 % tontin 22012/1 autopaikoista.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Tonttihakuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että asuinrakennusten tulee olla vähintään B- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Asuntojen kokonaismäärästä

a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Tonttihakuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Tonttihaku järjestetään alkuvuodesta 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttihaku.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
_____

Tonttihaussa vaadittiin, että tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona.

Keimolanmäen tonttihakuun osallistui kaksi rakennuttajaa. Tonttia tarjottiin tonttihakuun osallistuneille rakennuttajille, siten että tontti olisi jaettu kahteen osaan ja toinen rakennuttaja olisi rakentanut tontille omistusasuntotuotantoa ja toinen asumisoikeustuotantoa. Rakennuttaja, joka olisi rakennuttanut omistusasuntotuotantoa, perui kuitenkin hakemuksensa. Tästä syystä kiinteistöt ja asuminen esittää, että Keimolan tonttihaku päätetään tuloksettomana.

Avain Asumisoikeus Oy on ilmoittanut kaupungille, että yhtiö olisi valmis toteuttamaan koko kohteen asumisoikeusasuntotuotantona, koska omistusasuntotuotantoa rakentavaa kumppania ei löytynyt. Yhtiön mukaan alueella on ollut kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asunnot toteutettaisiin noin 50 m^2 keskipinta-alalla, joten kohteeseen syntyisi myös merkittävä määrä perheasuntoja.

Kaupungin kannalta on perusteltavissa, että tontti rakennetaan kerralla valmiiksi, koska ns. käärmetalo toimii korttelin meluesteenä ja alueella on yhteinen pysäköintitalo. Lisäksi tontin rakentaminen kerralla valmiiksi on alueen muiden tonttien rakentumisen kannalta tärkeää ja asumisoikeusasuntotuotanto soveltuu hyvin tontille myös kaupungin näkökulmasta.

Edellä mainittujen seikkojen johdosta esitetään, että tontti varataan kokonaan Avain Asumisoikeus Oy:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) päättää Keimolan tonttihaku tuloksettomana.
b) varata Keimolan korttelin 22012 tontti 1 Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta tontista 20112/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

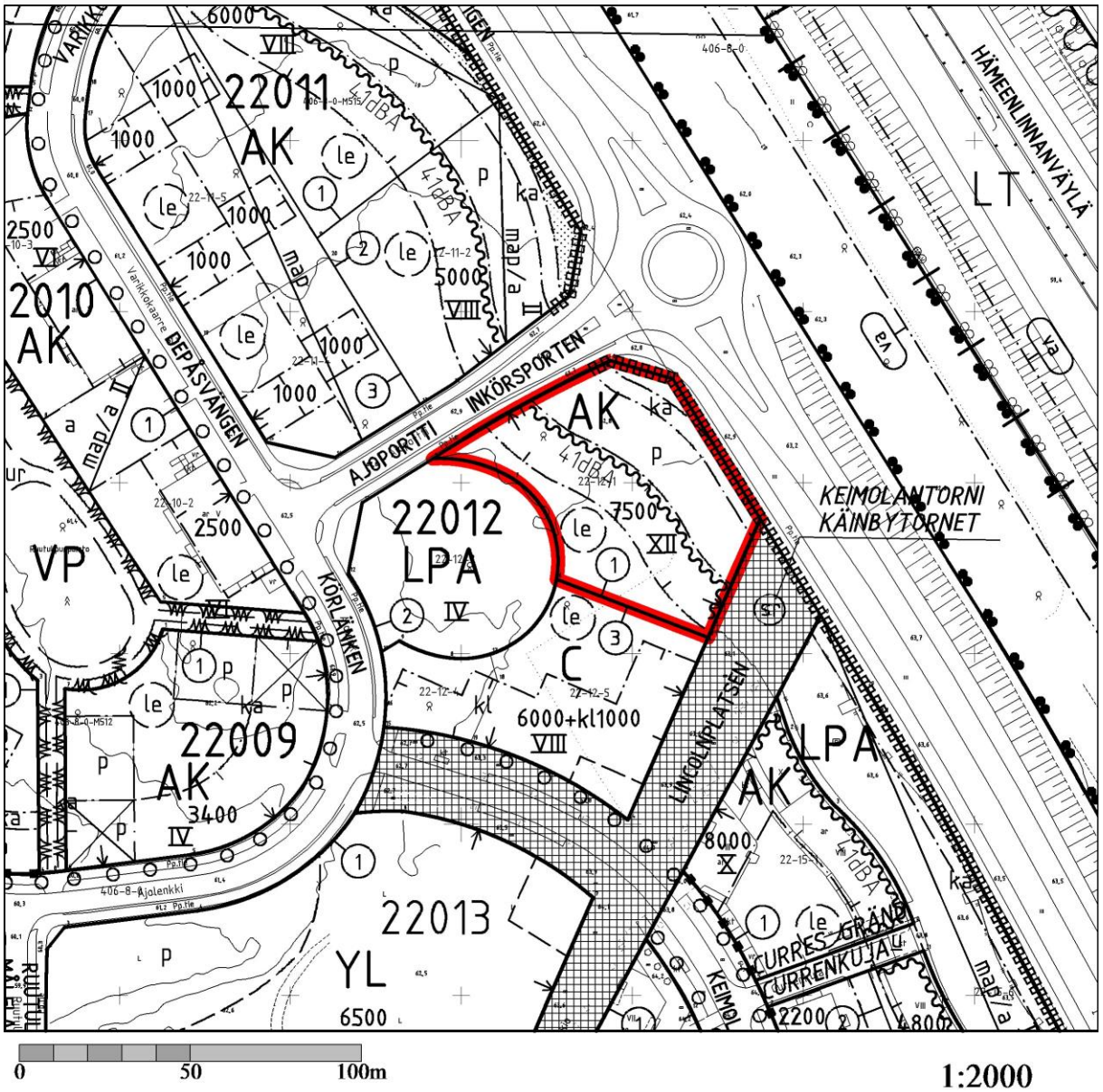
TONTTIVARAUS

Avain Asumisoikeus Oy

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22012

Tontti 1
Pinta-ala 4010 m^2
Rakennusoikeus 7500 k-m^2



23 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun neuvottelumenettelyn päättäminen / AK

VD/2320/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun neuvottelumenettelyn päättämistä tuloksettomana sekä oikeutetaan Kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja alueen toteuttamisesta ja suunnitteluvarauksen tekemisestä toimijoiden kanssa.

Vantaan kaupunki järjesti Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 9.8.2017 - 19.1.2018. **Kaupunginhallitus päätti 8.10.2018 § 18** lopettaa kilpailun tuloksettomana, koska kaikki kilpailuehdotukset hylättiin arvioinnin aikana. Samalla kaupunginhallitus antoi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle valtuudet sopia kilpailun II-vaiheeseen osallistuneen, voittajaksi alun perin esitetyn, arkkitehtitoimiston kanssa alueen suunnittelemisesta kaavoitustyön pohjaksi.

Kaupunginhallitus 29.4.2019 § 39 päätti järjestää Kormuniityn alueesta neuvottelumenettelyn, jonka tuloksena valitaan alueelle rakennuttaja, joka osallistuu alueen kumppanuuskaavoitukseen alkuperäisen kilpailun mukaisten suunnitelmien pohjalta. Lisäksi päätettiin, että tehdään erilliset päätökset alueen tonttien luovutuksista asemakaavoituksen etenemisen myötä. Alue käsittää Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94302 sekä sen viereisen VL-alueen. Alue on rajattu liitekartassa.

Vantaan kaupunki haki alueelle rakennuttajia neuvottelumenettelyllä 18.6. - 12.9.2019. Neuvottelumenettelyn tavoitteena oli löytää rakennuttaja tai useampi rakennuttaja yhdessä, jotka toteuttavat alueesta omaleimaisen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävän perheasuntopainotteisen alueen. Kaupungin tavoitteena on luoda alueesta arkkitehtonisesti laadukas ja omaleimainen perheasuntopainotteinen puurakenteinen asuinalue. Rakentamisella haetaan erilaisiin elämäntapoihin ja vaiheisiin toimivia asunto- ja asuinrakennustyyppejä vaihtoehdoksi tavanomaiselle kerrostalorakentamiselle.

Tonttien myyntihinta on määritelty etukäteen (AKR (townhouse): 400 €/k-m2) ja (AOR: 450 €/k-m2). Kaupungilla on lisäksi oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (myyntihinta €/k-m2), mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Neuvottelumenettelyyn ilmoittautui kaksi toimijaa. Toinen toimijoista ilmoitti, että ei ole kiinnostunut koko alueen tonteista ja toinen toimija ilmoitti, että ei ole valmis sitoutumaan kaikkiin kilpailuehtoihin. Koska kilpailun ehtoja ei pystytty toteuttamaan, neuvottelumenettely on tarkoituksenmukaista päättää tuloksettomana.

Lisäksi esitetään, että kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa alueen toteuttamisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan asia kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) päätetään Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun neuvottelumenettely tuloksettomana.
b) oikeutetaan Kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja liitekartan mukaisen Hakunilan kaupunginosan korttelin 94302 sekä sen viereisen VL-alueen kehittämisestä suoraan toimijoiden kanssa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

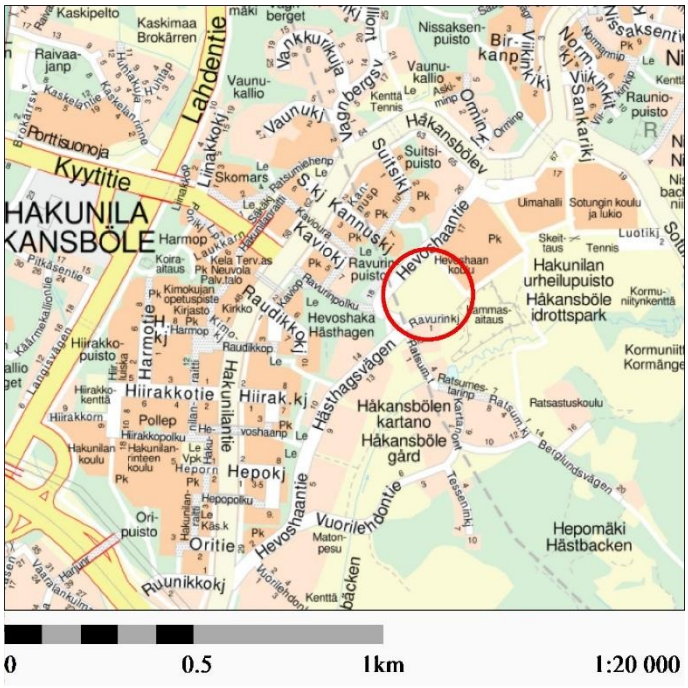
Liitteet:
- kartta alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

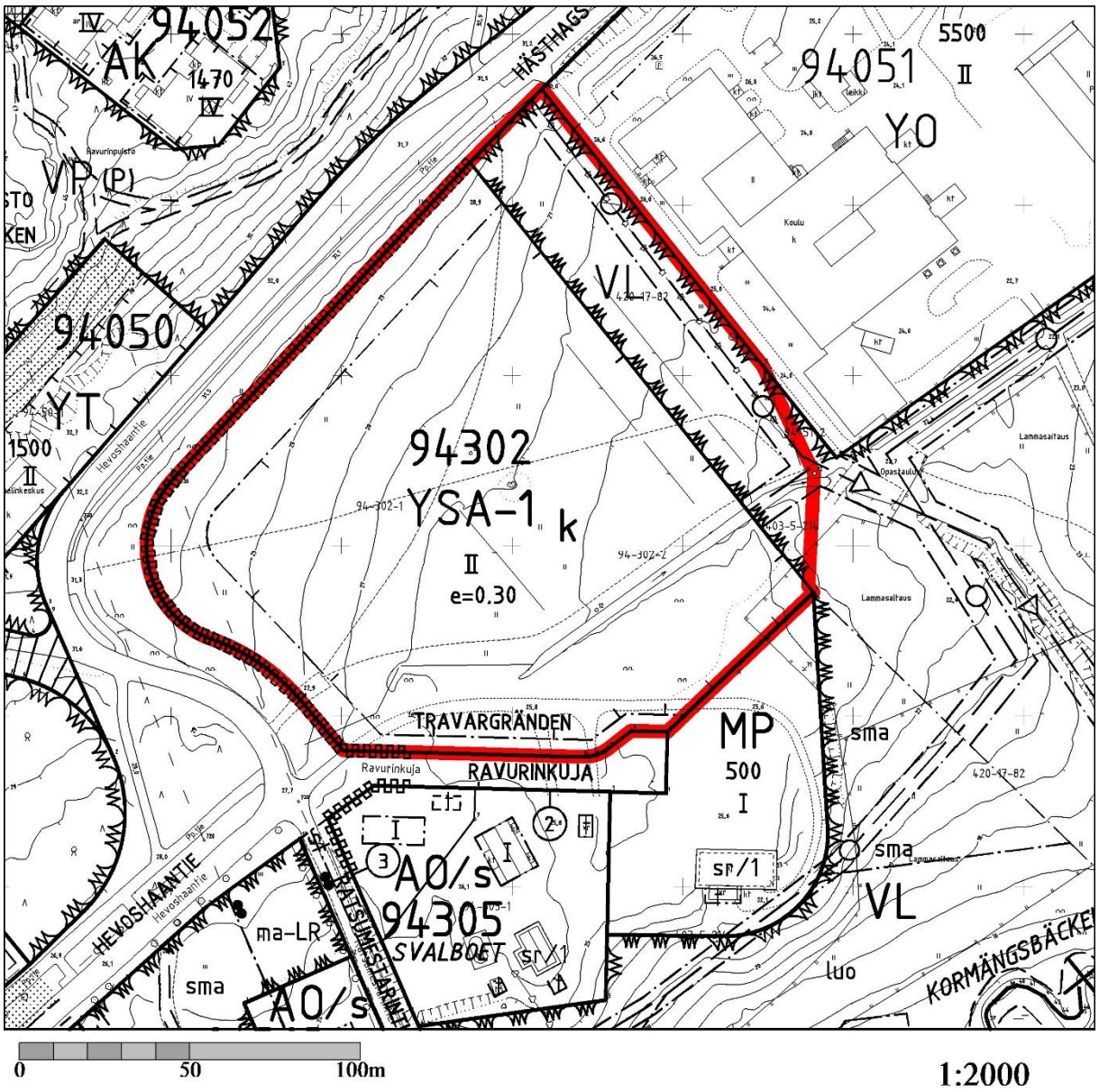


Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94302
ja VL-aluetta

Ote ajantasa-asemakaavasta



Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Ote asemapiirroksesta

24 § Tontin 86025/1 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / AK

VD/10279/10.00.02.00/2014
AK/JL

Esitetään tonttia 86025/1 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 30.9.2020 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 29.11.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Nikinmäen korttelin 86025 tontin nro 1 erillispientalon rakentamista varten. Tontin pinta-ala on 1488 m2 ja rakennusoikeutta sillä on 298 + 40 kerrosneliömetriä.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 14.12.2017.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosyksikkö on lähettänyt tontin ostajalle sähköpostilla muistutuksen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 29.11.2019.

Tontin omistajat ovat 8.10.2019 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen maaperän huomattavaan roskaantumisongelmaan sekä rakennushankkeen vastustamiseen naapuruston taholta. Maaperästä löytyneiden jätteiden aiheuttamista kustannuksista on sovittu tontin ostajan ja kaupungin kesken ja kaupunki on korvannut kyseisiä kustannuksia. Asia on kuitenkin viivästyttänyt rakennustöitä tontilla.

Tontin omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakentamisen valmiusaste on tällä hetkellä noin 65 %. Hankkeen arvioitu valmistumisaika on viimeistään 30.9.2020.

Em. syistä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 15. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-86-25-1 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 30.9.2020 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.9.2020 mennessä, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

25 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen lennonvarmistustutkaa varten Kiilassa / Air Navigation Services Finland Oy / AK

VD/8021/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/TJ

Esitetään uudistettavaksi maanvuokrasopimus, jolla on vuokrattu Air Navigation Services Finland Oy:lle maa-alue MSSR Hanskallio-nimistä tutka-asemaa varten. Alue sijaitsee kiinteistöllä 92-418-7-148 Kiilassa Hanskallion laella ja sen pinta-ala on noin 1 033 m2. Uusi vuokra-aika olisi 1.1.2020-31.12.2035 ja vuosivuokra 1 800 euroa.

Taustaa
Vantaan kaupunki on vuokrannut 12.2.2004 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Ilmailulaitokselle maa-alueen kiinteistöstä 92-418-7-148 ajalle 1.3.2004-31.12.2019 MSSR Hanskallio-nimisen lennonvarmistustutkan ja siihen liittyvien laitteiden sijoittamiselle. Sittemmin sopimus on siirtynyt Air Navigation Services Finland Oy:lle (jäljempänä ANS). ANS on Suomen valtion kokonaan omistama erityistehtäväyhtiö, jonka tehtävinä ovat Suomen lennonvarmistusjärjestelmän ylläpitäminen ja kehittäminen.

Alueen käyttö
Vuokratulle alueelle on sijoitettu MSSR (*Monopulse Secondary Surveillance Radar*) -tutka (radiomajakka) siihen liittyvine antenni-, varavoima- ym. laitteineen ja rakennelmineen. Voimassaolevassa vuokrasopimuksessa annettiin myös oikeus rakentaa ja ylläpitää tieyhteyttä vuokra-alueelle. Lisäksi sopimuksessa on uudelleenvuokrausoptio. Tällä hetkellä alueesta perittävä vuosivuokra on 1228,57 euroa.

Neuvoteltu uusi sopimus
Uuden vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.1.2020-31.12.2035. Uudella sopimuksella jatketaan suoraan vanhaa sopimusaikaa.
- Vuokra-alue on karttaliitteen osoittama n. 1033 m^2:n suuruinen maa-alue tilasta 92-418-7-148. Lisäksi kaupunki antaa ANSille oikeuden käyttää ja ylläpitää alueelle johtavaa tieyhteyttä, joka on osoitettu kartassa. Kaavoituksesta tai muusta vastaavasta seikasta johtuen tieyhteyden sijainti voi muuttua tulevaisuudessa.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 1800 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä vastaa matkaviestintukiasemien paikoista tällä hetkellä perittävää korvausta.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin matkaviestintukiasemien vuokrasopimusmallia.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki tekee Air Navigation Services Finland Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

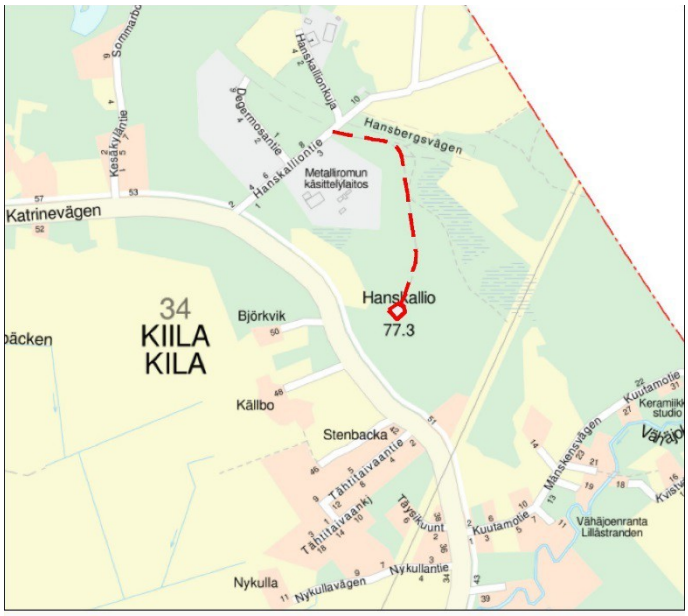
Liitteet:
- vuokrasopimusluonnos
- kartta vuokra-alueesta ja tieyhteydestä

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen/Pitkänen ja Lemponen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraus /
Air Navigation Services Finland Oy

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 1033 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-418-7-148 (punaisella rajattu)
sekä tieyhteys 92-418-7-148
ja 92-34-22-1 kohdalla (sinisellä rajattu)

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan xx päivänä xxxxkuuta 2019 pöytäkirjan xx §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Vuokralainen: **Air Navigation Services Finland Oy** (Y: 2767840-1)

PL 157, 01531 Vantaa

(jäljempänä Vuokralainen).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 1 033 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä **92-418-7-148.**

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus käyttää ja ylläpitää alueelle johtavaa tieyhteyttä, joka on osoitettu kartassa.

(jäljempänä Vuokra-alue).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan tutka-asemaa ja siihen liittyvien antenni- ja muiden laitteiden ja rakennelmien sijoittamista varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

1. Vuokra-aika

11111111 Vuokra-aika on **1.1.2020-31.12.2035.**
Vuokralaisen luopuessa tutka-aseman käytöstä ennen tämän vuokrasopimuksen päättymistä, voi se irtisanoa sopimuksen kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **1 800 euroa** vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen aloittamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellisen vuoden joulukuun indeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia,

maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentaminen

4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

4.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

6.1 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Edellisestä poiketen tutkan toimintaa vaarantavat ja häiritsevät puut Vuokralainen saa poistaa Vuokranantajaa kuulematta mahdollisesti tarvittavat luvat saatuaan. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

6.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

6.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

6.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

6.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

6.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella

katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

6.7 Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia eikä suorittaa läjityksiä Vuokra-alueelle.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

7.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman Kaupungin lupaa.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Tässä tarkoitetulla vuokrasuhteen alkamisjankohdalla tarkoitetaan osapuolten välisen aiemman vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa 1.3.2004.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

8.4 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

_____

Vuokralaisena hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

_____
Air Navigation Services Finland Oy:n
puolesta valtakirjalla

Liite: 1. Kartta vuokrattavasta maa-alueesta

26 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tonttijaon muutoksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 60030 tontin 13 uudet tontit 18, 19 ja 20 / AK**

VD/3638/10.01.00.00/2019
AK/KJ

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoon muutosta, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 28.5.2019 tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155. Ehdotus oli nähtävillä 11.-24.6.2019. Valituksen tekijät jättivät muistutuksen 14.6.2019. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutosehdotuksen 5.9.2019. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyytää lausuntoa. Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupungin lausunnon.

Muistutuksessa valituksen tekijät eivät hyväksyneet sitä, että tonttijaon muutosehdotuksen jälkeen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy nykyiseen tilanteeseen nähden. Muistuttajien mukaan asemakaavan toteutuminen vaarantuu, rakennusten sijoittelu ja muut toiminnot vaikeutuvat. Muistuttajat viittasivat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttävät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Kaupungingeodeetti katsoi, että muistutuksen perusteella nähtävillä ollutta tonttijaon muutosehdotusta ei ole perusteltua muuttaa. Tonttijaon muutosehdotus on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Kaupungingeodeetti päätti 5.9.2019 § 1022 hyväksyä tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155.

Naapurikiinteistön omistaja on valittanut kaupungingeodeetin päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkia antamaan lausunnon valituksen johdosta 8.11.2019 mennessä.

Kaupungingeodeetti ehdottaa, että hallinto-oikeudelle annetaan liitteenä olevan esityksen mukainen lausunto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto valituksesta, joka on tehty korttelin 60030 tontin 13 uusien tonttien 18, 19 ja 20 tonttijaon muutoksen nro 10155 hyväksymispäätöksestä

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valitusasiassa 05963/19/4107

- Valitus/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Valituksen liitteet/Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Tonttijaon muutos nro 10155, hyväksymispäätös
- Tonttijakokartta: tonttijaon muutos nro 10155
- Muistutus nähtävillä olleesta tonttijaosta nro 10155
- Ote asemakaavasta ja pohjakartasta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemakaavan nro 600100 kaavamääräykset

Täytäntöönpano: Helsingin hallinto-oikeus/lainkäyttösihteeri, kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kimmo Junttila, 0400 850237,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE Lausuntopyyntönne 05963/19/4107

ASIA **Lausunto tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 60030 tontin 13 uudet tontit 18, 19 ja 20, Vantaan kaupungin Hiekkaharjun kaupunginosa**

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 5.9.2019 § 1022 (VD/3638/10.01.00.00/2019) / Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20

VANTAAN KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen asemakaava nro 600100 on tullut voimaan 15.9.1980. Kortteliin 60030 on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982. Tässä tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 13.

Alueen maanomistajat ovat hakeneet tonttijakoon muutosta, mikä mahdollistaisi alueen jakamisen kolmeksi tontiksi. Toimitusinsinööri laati 28.5.2019 tonttijaon muutos-ehdotuksen nro 10155. Ehdotus oli nähtävillä 11.-24.6.2019.

Valituksen tekijät jättivät tonttijaon muutosehdotuksesta muistutuksen 14.6.2019. Muistutuksessa ei hyväksytty sitä, että tonttijaon muutosehdotuksen jälkeen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy nykyiseen tilanteeseen nähden. Muistuttajien mukaan asemakaavan toteutuminen vaarantuu, rakennusten sijoittelu ja muut toiminnot vaikeutuvat. Muistuttajat viittasivat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttivät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Tonttijaosta jätettiin myös toinen muistutus. Tämän toisen muistutuksen mukaan tonttijaon muutosehdotus lisää rakennuspaikkojen lukumäärää ja on siten asemakaavan vastainen. Lisäksi muistutuksessa todettiin, että rakennettavien asuntojen määrä ylittyy. Muistuttajat edellyttivät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Kaupungingeodeetti on hyväksynyt tonttijaon muutoksen 5.9.2019. Päätöksessä on todettu, että tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 §:n mukaan tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Vantaalla kaikki asemakaava-alueet täyttävät edellä mainitut kriteerit, joten sitova tonttijako on aina edellytys tontin lohkomiselle Vantaalla. Mikäli asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako, kuten tämän valituksen alaisella alueella, tai ei tonttijakoa lainkaan, laaditaan aina erillinen sitova tonttijako.

MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Kyseisen alueen omistajat ovat yksimielisesti hakeneet tonttijaon muutosta. Lisäksi tonttijaon muutoksen voidaan todeta edistävän ja mahdollistavan kyseisen alueen tarkoituksenmukaisen rakentamisen. Tonttijakojen muuttaminen asemakaavamääräysten sallimissa rajoissa on normaali käytäntö muokata aluetta muuttuviin rakennustarpeisiin.

MRL 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksien mukaan A16 asuntorakennusten korttelialueella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamääräyksissä ei ole esitetty A16 merkinnän mukaisella korttelialueella mitään muita rajoituksia koskien tonttien minimikokoa ja rakennusten määrää tontilla. Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Tonttijaon muutosehdotusta laadittaessa on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että nyt laaditulle tonttijaon muutokselle on lain mukaiset edellytykset ja että se on laadittu noudattaen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Muistutuksessa lisäksi mainittu autopaikkojen sijoittuminen istutettavalle alueelle on rakennuslupaan kuuluva asia eikä aseta estettä nyt laadittavalle tonttijaon muutokselle.

Nyt tehdyssä valituksessa mainitaan, että hyväksytty tonttijaon muutos vaikeuttaa korttelin tarkoituksenmukaista käyttöä. Lisäksi valituksessa epäillään, että tonttijaon muutosehdotus on perusteeton. Valittajien mukaan samaan aikaan tonttijakoalueella vireillä olevat rakennusluvat keinotekoisesti kiertävät asemakaavan määräyksiä. Nämä asiat ratkaistaan aikanaan rakennuslupamenettelyssä. Tonttijako perustuu asemakaavan määräyksiin ja sitä on hakenut alueen maanomistaja.

Valituksessa on mainittu, että tonttijaon muutosehdotus ei ole Hiekkaharjun asemakaavan alkuperäisen tarkoituksen mukainen. Lisäksi valittajien mukaan tonttijaon muuttaminen ei saa muuttaa asemakaavaa eikä oikeuta rakentamaan asemakaavasta poiketen. Tonttijaon muuttaminen liittyy Vantaan kaupungin haluun tiivistää rakentamista ilman lain tarkoittamia perusteita. Valituksessa edellytetään Hiekkaharjun asemakaavan muuttamista.

Valittajat ovat edellyttäneet, että tässä tapauksessa tulee noudattaa kiinteistönmuodostuslakia ja Maanmittauslaitoksen ohjeita. Kiinteistönmuodostuslakia noudatetaan tonttijaon hyväksynnän jälkeen tontin lohkomistoimituksessa.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungingeodeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

05963/19/4107

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
01 -10- 2019
Jätti... allekirj. ...

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Päätös johon haetaan muutosta

Vantaan kaupungingeodeetti Kimmo Junttila on tehnyt 5.9.2019 viranhaltijapäätöksen, että voimassa olevassa asemakaavassa (600100/15.9.1980) sijaitseva tontti 13 osoitteessa Hiekkatie 23 jaetaan kolmeksi uudeksi 603 m2:n suuruiseksi tontiksi. Alueelle on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982.

Kaupunginosa: 60 Hiekkaharju
Kortteli: 60030
Tonttinumero uusi: 18, 19, 20
Tonttijaon numero: 10155
Tonttijaon tyyppi: Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha: 13
Edellinen tonttijako: 1225
Asemakaavan numero: 600100
Asemakaavan nimi: HIEKKAHARJU
Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23

Asemakaavamääräys A16 tontille 13 ja taustaa

Jos tontti on pienempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa.

Jos tontti on yhtä suuri tai suurempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen lisäksi yhden asuinrakennuksen siten, että tontilla on korkeintaan kolme asuntoa.

Tontti 13 on yli 1000 neliömetriä. Jaettavaksi haetulla tontilla 13 oli ostohetkellä tammikuussa 2019 yksi yhden asunnon asuinrakennus, jonka lisäksi tontille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on kaksi asuntoa. Yhteensä rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme asuntoa.

Huhtikuussa 2019 Vantaan kaupungin rakennusvalvonta lähetti naapureille kuulemiskirjeen rakennuslupahakemuksen vireilletulon johdosta koskien tontti 13:ta. Rakennuspaikalle oli haettu rakennuslupaa kolmelle asuinrakennukselle, joissa olisi yhteensä kuusi asuntoa. Kaikki naapurit antoivat huomautuksen rakennushankkeesta. Toukokuussa 2019 rakennusliike purki tontilla olleen asuinrakennuksen. Kesäkuussa 2019 Vantaan kaupunki antoi kuulutuksen ja pyysi naapureilta muistutuksia työn alla olevan tonttijaon muutoksen johdosta koskien tonttia 13. Tontti 13 haluttiin jakaa kolmeen samansuuruiseen osaan. Kaupungingeodeetti hyväksyi tonttijaon muutoksen 5.9.2019 naapureiden vastustuksesta huolimatta kaavan vastaisesti.

Vaatimus

Pyydämme Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan viranhaltijapäätöksen jakaa voimassa olevassa sitovassa asemakaavassa määritelty tontti 13 kolmeksi uudeksi tontiksi ja rakennuspaikaksi, mikä tekisi mahdolliseksi tonttijaon muutoksen voimaantulon jälkeen rakentaa jaetuille tonteille yhteensä kolme rakennusta ja kuusi asuntoa eli kaksinkertaistaa asuntojen alkuperäisen lukumäärän.

Pyydämme Helsingin hallinto-oikeutta vahvistamaan, että alunperin asemakaavassa määrätylle tontille 13 ei voi rakentaa enempää asuinrakennuksia tai asuntoja kuin

kaavassa on alunperin määritelty yli 1000 m2:n tontille. Eli tontille 13 saa rakentaa korkeintaan kaksi rakennusta ja korkeintaan kolme asuntoa.

Perustelut viranhaltijapäätöksen kumoamiselle

Kaupungingeodeetti Junttila toteaa, että tontin jakaminen kolmeksi uudeksi tontiksi voidaan tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 80 §:n perusteella.

Kaupungingeodeetti toteaa viranhaltijapäätöksensä 6-kohdan ensimmäisessä virkkeessä, että "MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.".

Kaupungingeodeetilla ei ole esittää mitään MRL:n tarkoittamaa erityistä perusteltua syytä jakaa asemakaavatontti kolmeen osaan.

Tonttijaon muuttaminen ei tässä tapauksessa edistä, vaan vaikeuttaa korttelin ja kyseisen tontin tarkoituksenmukaista järjestelyä. Tontille 13 ei ole mitään estettä rakentaa asemakaavan alunperin tarkoittamalla tavalla. Rakennuspaikkojen, asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää ei voi lisätä keinottelemalla tonttijaolla asemakaava-alueella alkuperäisen kaavan tarkoituksen vastaisesti.

Kaupunki ilmoitti 1.2.2019 päivätyssä Rakennusman Oy:lle myöntämässään rakennuslupahakemuksen Lemmikkitie 20 rakennuspaikka 92-421-2-201 (LP-092-2018-04695) hyväksymispäätöksessä, että tämä sama rakennusliike on ostanut myös naapuritonttinsa numero 13 (421-2-202). Näin rakennusliike sai kaupungilta luvan naapureiden vastustuksesta huolimatta rakentaa alle 4 m lähemmäksi tontin 13 rajasta. Tontille 13 vireilläolevat rakennushankkeet on myös haettu rakennettavaksi alle 4 m samasta rajasta. Tällä tavalla voidaan tiivistää rakentamista tonttien välillä ja kiertää asemakaavan määräyksiä.

Rakennusman Oy omistaa lisäksi pienen 145 m2 määräalan, jonka se sai aiemmin oman naapuritonttinsa Lemmikkitie 20 oston yhteydessä ja joka oli kaavassa määrätty liitettäväksi tonttiin 13. (31.1.2019 rekisteröity hallintoyksiköksi 92-421-2-201-M501) Eli molemmat tonttien ja määräalan omistajat ovat samoja Rakennusman Oy:n henkilöitä/omistajatahoja ja uudessa tonttijaossa on jaettavana asemakaavassa tarkalleen sama alue, joka on merkitty kaavassa yhdeksi tontiksi 13. Mitään epäselvää ei ole voinut olla omistajien kesken kummankaan tontin (92-421-2-201 ja 421-2-202) ostojen yhteydessä tontin 13 asemakaavassa määräytyistä rajoista ja kaavamääräyksistä.

Alkuperäisen tonttijaon muuttamisen edellytyksenä on MRL 80 §:n mukaan, ettei alkuperäinen tontti sovi vallitseviin maanomistusoloihin. Lain tarkoitus ei ole se, että järjestelemällä asemakaavassa määritelty tontti tontinjakohakemusta ja rakennuslupahakemusta varten useamman henkilön nimiin, tontti voidaan jakaa sillä perusteella useampaan osaan. Rakennusliikkeen tarkoituksena on vain lisätä alkuperäisen kaavan tarkoittamaa asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää. Rakennusliikkeelle on myös taloudellisesti kannattavampaa rakentaa tontille 13 kuusi asuntoa kuin alunperin tontille kaavamääräyksen mukaiset kolme asuntoa.

Vireillä olevilla kolmella rakennuslupahakemuksella on jo huhtikuussa 2019 ennen tontin 13 tontinjakokuulemista haettu rakennusfirman omistajille/nimetyille sidoshenkilöille rakennuslupaa rakentaa tontille 13/rakennuspaikalle 92-421-2-202 kolme asuinrakennusta, joissa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa. Rakentajana on sama Rakennusman Oy.

Alkuperäisen tonttijaon muuttamisen edellytyksenä on MRL 80 §:n mukaan, ettei alkuperäinen tontti sovi asemakaavaan. Tonttijaon muuttaminen alkuperäisestä ei edistä tässä tapauksessa korttelin tai kyseisen tontin tarkoituksenmukaista järjestelyä, vaan vaikeuttaa sitä. Kaikki naapurit, paitsi rakennusliike itse yhtenä naapurina, ovat antaneet muistutuksen kuulemisvaiheessa vireillä olevan tontille 13 rakennettavan rakennushankkeen massiivisuudesta ja kaavassa määritellyn asuntojen lukumäärän kaksinkertaistamisesta ja vastustaneet jo rakennuslupahakemuksen kuulemisen yhteydessä tontin jakamista asemakaavan vastaisesti. Tontin jakaminen kolmeen osaa ja sen mahdollistama kaksinkertainen asuntojen lukumäärän ja asuntojen vaatimien toimintojen sijoittelu katsottiin vaarantavan kaavan toteutumista ja aihettavan monenlaisia ongelmia myös ympäristössä.

Kaupungingeodeetti perustelee päätöstään myös toteamalla, että "Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen." Edellinen ei pidä paikkaansa ja väite on muutenkin kummallinen. Sen mukaan rikkomalla asemakaavan ja MRL:n ja KML:n määräyksiä, menettelystä tulisi asemakaavan ja em. lakien mukaista.

Hiekkaharjun asemakaava-alueella, eikä tässä korttelissa ole annettu lupaa poiketa rakennuspaikkojen/asuinrakennusten, eikä asuntojen lukumäärästä, jotka on määritelty alunperin tietynkokoiselle A16-määräyksen alaisille tonteille. Koko Hiekkaharjun asemakaava-alueella on tehty muutamia tonttijakoja näille A16 määritellyille yli tuhannen neliön tonteille rakennuslupahakemuksen yhteydessä, mutta jaon on saanut tehdä asianosaisten ja naapureiden suostumuksella enintään kahteen osaan/rakennuspaikkaan, joissa on yhteensä kuitenkin enintään alkuperäiselle tontille määritelty rakennusten ja asuinhuoneistojen lukumäärä.

Kaupungingeodeetti toteaa perusteluissaan kappaleessa seitsemän myös, että ”Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksien mukaan A16 asuinrakennusten korttelialuuella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa.” Eli hän tulkitsee, että tonttijaon jälkeen näille kyseisille jaetuille kolmelle tontille voisi rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kolme asuntoa enemmän kuin alkuperäiselle tontille oli määritelty.

Tämä ei ole alkuperäisen Hiekkaharjun asemakaavan tarkoituksen mukaista, vaan liittyy ainoastaan Vantaan kaupungin haluun tiivistää rakentamista poiketen aikaisemmasta käytännöstä ja ilman lain tarkoittamia perusteita.

MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:
1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muuten sopimaton; taikka
2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Tässä tapauksessa ei ole ollenkaan kysymys MRL 80 §: n tarkoittamasta alkuperäisen tonttijaon sopeutumattomuudesta asemakaavaan (kaupunki on itse laatinut alkuperäisen tonttijaon) tai tonttijaon muuttamisesta ja tonttien järjestelemisestä uudelleen, vaan olemassa olevan asemakaavassa tarkoin rajoiltaan etukäteen määritellyn tontin jakamisesta kolmeen osaan, kolmeksi uudeksi tontiksi/rakennuspaikaksi, jotta tontille voitaisiin alkuperäisistä asemakaavamääräyksistä poiketen rakentaa puolta enemmän rakennuksia ja kaksinkertainen määrä asuntoja.

Silloinkaan, kun on kysymys tonttijaon muuttamisesta ja tonttien järjestelemisestä uudelleen, ei MRL 80 §:n ja siihen liittyvän hallituksen esityksen mukaan tonttijaon muuttaminen saa muuttaa asemakaavaa eikä tonttijako oikeuta rakentamaan asemakaavasta poikkeavalla tavalla.

Tässä tapauksessa pitää noudattaa myös kiinteistönmuodostamislakia perusteluineen sekä Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjan määräyksiä.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista (KML 32 § 2mom.). Tässä tapauksessa toteutuminen vaarantuu, koska kortteliin 60030 muodostuisi enemmän rakennuspaikkoja, kuin asemakaavassa on alunperin osoitettu. Tämä on koko Hiekkaharjun asemakaavan ja kiinteistönmuodostamislain ja sitä koskevan hallituksen esityksen vastaista.

Myös Maanmittauslaitos toteaa Toimitusmenettelyn käsikirjassa, että edes ohjeellisen asemakaavan alueella tontin lohkomisella ei saa lisätä rakennuspaikkojen määrää (kohta 2.5.1.2.2):

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/05/2_Lohkominen%202019-04.pdf

Tonttijaon muuttaminen vaatii Hiekkaharjun asemakaavan muutoksen

Asuinalueiden tiivistäminen ja rakennuspaikkojen sekä asuntomäärien lisääminen edellyttää asemakaavan muutosta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisen oikeusturvaa, oikeusvarmuutta ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan ja ne ovat kaikille samat.

Vantaalla 20.9.2019

LIITTEET
Kaupungingeodeetti Kimmo Junttilan päätös 5.9.2019 tonttijaosta (Liite 1)
Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta (Liite 2)
Kirjallinen huomautus rakennuslupahakemuksen kuulemisen johdosta (Liite 3)
Asemakaavamääräykset 600100/15.9.1980 (Liite 4)
Karttaote korttelista 60030 (Liite 5)
Toimitusmenettelyn käsikirja (Liite 6 sivut 1, 9 ja 10)
Nettiosoite:
(https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevallekayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja

Vanta **K 1565**

H1K1565

posti **Saantitodistuskirje**

Shipping Management by www.UNIFAUN.com

Unifaun Web Engine prod-201909021408

Lähettäjä Avsändare From
Vantaan kaupunki/Kaupunkimittaus/Sirpa Mänty
PL 1860

FI-01030 VANTAAN KAUPUNKI
Finland

Vastaanottaja Adressat To ☎

RS **EDI SSI**

Postimaksu maksettu
Suomessa
Porto Betalt
i Finland

Posti Oy

Posti Green

Päivämäärä Datum
06.09.2019

0,04 kg | m3

Attn:
Lähettäjän viite Avsändarens referens

Lisäpalvelut Tilläggstjänster

Maksaja muu kuin lähettäjä Betalaren annan än avsändaren

Maksajan sopimustunnus
Betalarens avtalskod

RS747766995FI

RS747766995FI - UNIFAUN ONLINE / 601094

SAANTITODISTUS MOTTAGNINGSBEVIS

PALAUTUSOSOITE RETURADDRESS

Vantaan kaupunki/Kaupunkimittaus/Sirpa Mänty
PL 1860
FI-01030 VANTAAN KAUPUNKI

VASTAANOTTAJAN NIMI JA POSTIOSOITE ADRESSATENS NAMN OCH POSTADRESS

LÄHETTÄJÄN VIITE AVSÄNDARENS REFERENS

Pvm, vastaanottajan/valtuutetun allekirjoitus ja nimenselvennys
Datum, adressatens/befullmäktigades underskrift och namnförtydligande

Lisätiedot Tilläggsuppgifter

Lähetys on luovutettu Försändelsen har överlåtits
- Vastaanottajalle / Till adressaten
- Valtuutetulle / Till befullmäktigade

Luovutusehto Villkor för överlämningen
- Vain vastaanottajalle henkilökohtaisesti / Endast till adressaten personligen

Luovuttajan allekirjoitus ja nimenselvennys
Överlämnares underskrift samnt namnförtydligande

Henkilöllisyys on tarkastettu / Identiteten kontrollerad
- Henkilökortti / Identitetskort
- Passi / Pass
- Ajokortti / Körkort
- Muu / Annan

Yrityksen/yhteison edustajana valtakirja ja/tai enint. 3kk aiemmin päivätty kaupparekisteriote tai vastaava mukaan.
Företagets/orgnisationens firmateckningsrätt påvisas med fullmakt och/eller ett registerutdrag eller motsvarande utdrag (daterat max. 3 mån tidigare).

Port Payé
Finlande
123900
Itella Posti Oy

EZONOMY
Itella Green

Liite 1

Vantaa

05.09.2019 VD/3638/10.01.00.00/2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20

60 kaupunginosan Hiekkaharju korttelin 60030 tontin 13 (uudet tontit 18, 19 ja 20) tonttijaon muutosehdotus nro 10155 on ollut 11.-24.6.2019 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti. Määräaikaan mennessä siihen tehtiin kaksi muistutusta.

Tonttijakoalueen rajanaapurikiinteistön omistajat ovat tehneet tonttijaon muutosehdotuksesta muistutuksen. Muistutuksessa ei hyväksytä sitä, että tonttijaon muutosehdotuksen jälkeen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy nykyiseen tilanteeseen nähden. Muistuttajien mukaan asemakaavan toteutuminen vaarantuu, rakennusten sijoittelu ja muut toiminnot vaikeutuvat. Muistuttajat viittaavat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttävät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Toisen muistutuksen ovat tehneet kiinteistön omistajat. Heidän mukaansa tonttijaon muutosehdotus lisää rakennuspaikkojen lukumäärää ja on siten asemakaavan vastainen. Lisäksi heidän mukaansa rakennettavien asuntojen määrä ylittyy. He edellyttävät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Alueen asemakaava nro 600100 on tullut voimaan 15.9.1980 ja siihen on alun perin piirretty ohjeelliset tonttijaon rajat. Alueelle on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982. Tuossa tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 13.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 §:n mukaan tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Vantaalla kaikki asemakaava-alueet täyttävät edellä mainitut kriteerit, joten sitova tonttijako on aina edellytys tontin lohkomiselle Vantaalla. Mikäli asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako tai ei tonttijakoa lainkaan, laaditaan aina erillinen sitova tonttijako.

MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Kyseisen alueen omistajat ovat yksimielisesti hakeneet tonttijaon muutosta. Lisäksi tonttijaon muutoksen voidaan todeta edistävän ja mahdollistavan kyseisen alueen tarkoituksenmukaisen rakentamisen.

MRL 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksien mukaan A16 asuntorakennusten korttelialueella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamääräyksissä ei ole esitetty A16 merkinnän mukaisella korttelialueella muita rajoituksia koskien tonttien minimikokoa ja rakennusten määrää tontilla. Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotusta laadittaessa on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että nyt laaditulle tonttijaon muutokselle on lain mukaiset edellytykset ja että se on laadittu noudattaen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Muistutuksessa lisäksi mainittu autopaikkojen sijoittuminen istutettavalle alueelle on rakennuslupaan kuuluva asia eikä aseta estettä nyt laadittavalle tonttijaon muutokselle.

Tonttijaon laatija esittää hyväksyttäväksi seuraavan tonttijaon muutosehdotuksen:

Kaupunginosa:	**60 Hiekkaharju**
Kortteli:	**60030**
Tonttinumero uusi:	**18, 19, 20**
Tonttijaon nro:	10155
Tonttijaon tyyppi:	Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha:	13
Edellinen tonttijako:	1225
Asemakaavan numero:	600100
Asemakaavan nimi:	HIEKKAHARJU

Päätös: Hyväksyn esityksen

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys Vantaa 05.09.2019

Allekirjoitus

Nimen selvennys Junttila Kimmo

Virka-asema Kaupungingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 6.9.2019

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava **Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi** viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.

Liite 2

Vantaan kaupunki / Kimmo Junttila /kirjaamo@vantaa.fi
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta /
Kaupunginosa: 60 Hiekkaharju
Kortteli: 60030
Tonttinumero uusi: 18,19, 20
Tonttijaon numero: 10155
Tonttijaon tyyppi: Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha: 13
Edellinen tonttijako: 1225
Asemakaavan numero: 600100
Asemakaavan nimi: HIEKKAHARJU
/ Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 haetun tonttijaon muutosta.
Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan max. 2 erillistä asuinrakennusta.Tonttijaon muutoksella haetaan jaettavalle tontille kolmea eri rakennuspaikkaa.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (KML 2§ kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on vähäinen.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee myös noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12).
Rakennuspaikalle ei saa muodostua enempää rakennuspaikkoja kuin kaavassa on osoitettu.
Rakennuspaikka on lisäksi rakennuskorttelissa muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista (KML 32 § 2 mom).

Tässä tilanteessa kaavan toteutuminen vaarantuu, kun jaettavaan korttelin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin asemakaavassa on osoitettu ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot vaikeutuvat myös tonttijaon muutoksen seurauksena.

Koko rakennuspaikalle on nykyisen vahvistetun asemakaavan A 16 määräyksen mukaan osoitettu yksi rakennuspaikka olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi eli tontilla saisi olla max. 2 erillistä asuinrakennusta ja max. 3 asuntoa.

Rakennuspaikalta on purettu kesäkuussa 2019 yhden perheen omakotitalo ulkorakennuksineen tulevan rakennushankkeen johdosta.

Tontille numero 13 on haettu vireillä olevalla rakennuslupahakemuksella rakennuslupaa rakentaa 3:lle erilliselle jaettavalle tontille asuinrakennus, jossa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa.

Tonttijaon muutoksella halutaan tässä tapauksessa lisätä vain rakennettavien rakennuspaikkojen ja asuntojen määrä. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu jo vireillä olevassa rakennuslupahakemuksessa siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätylle rakennupaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää ollenkaan esim. istutuksille. Autopaikat on sijoitettu istutuksille tarkoitetuille alueille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtumista ym. tonteille ei ole huomioitu.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää myös merkittävästi rakennettavan kohteen asukkaiden ja naapuriston viihtyisyyttä.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietylle rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

Mielestämme asemakaavassa osoitettua nykyistä ohjeellista tonttijakoa tulee ensisijaisesti noudattaa lohkomisessa tai toissijaisesti jakaa tontti enintään kahteen erilliseen tonttiin lisäämättä rakennuspaikkoja ja asuntojen lukumäärää. Eli kahdella tontilla olisi yhteensä 2 rakennusta ja 3 asuntoa.Tällä varmistetaan, että rakentaminen säilyy kaavan tarkoittamassa hengessä ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot saadaan järjestettyä.

Edellytämme, että tonttijako tehdään siten, että siinä noudatetaan asemakaavan määräyksiä ja KML: ää sekä sitä koskevaa HE: stä. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa kasvaa tonttijaon seurauksena.

Muussa tapauksessa tulemme valittamaan asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaalla 12.6.2019

Liite 3

Lupasihteeri/Heidi Mäntynen, heidi.mantynen@vantaa.fi
Vantaan rakennusvalvonta
Kielotie 20 C, 01300 Vantaa

09. 05. 2019

Kirjallinen huomautus rakennuslupahakemuksen johdosta /
Lupatunnus LP-092-2019-01510
Lupatunnus LP-092-2019-01511
Lupatunnus LP-092-2019-01512
/ Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23 A, B, C

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 vahvistetun asemakaavan vastaista rakentamista. Asuinrakennukset, autopaikat, terassit, pihavarastot ym. rakennukset tai niiden osat eivät saa sijaita kaavassa istutettavaksi osoitetulla tontin osalla.
Autopaikkojen sijainnit eivät saa supistaa asemakaavassa osoitettuja istutettavaksi tarkoitettuja tontin osia. Rakentaminen ei saa tiivistää alueen rakennetta asemakaavan alkuperäisen tarkoituksen vastaisesti. Lupahakemuksia sekä vireillä olevaa tonttijakoa ei pidä hyväksyä näillä lupahakemuksilla. Rakennuspaikalle laadittuja asemakaava-määräyksiä on kaikin osin noudatettava rakennuslupaa myönnettäessä.

Rakennuslupahakemuksessa haetuille asemakaavan määräyksistä poikkeamisille ei tässä tapauksessa ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) 171 §: n mukaista perustetta. Rakentamalla lisäksi alueille, jotka on osoitettu kaavassa istutusalueiksi, ei ole MRL:n mukaista. Tämä vaikuttaa merkittävästi yleiseen katukuvaan ja asumisviihtyisyyteen naapuristossa.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietylle rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

Koko rakennuspaikalle saa asemakaavan A 16 määräyksen mukaan rakentaa 3 asuntoa.

Rakennettavien asuntojen määrä yritetään saada maksimoitua 6:een asuntoon hakemalla rakennuspaikan jakoa kolmeen tonttiin. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätylle rakennupaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää juuri ollenkaan esim. istutuksille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtuminen pitää myös ottaa huomioon. Samoin tonttien väliset rajaojat pitää säilyttää osana hulevesijärjestelmää, jos vesiä ei pystytä luotettavasti muutoin hoitamaan. Hiekkatie 23 ja välisen rajaojan on tarkoitus johtaa vedet Lemmikkitie 20 ja Hiekkatie 23 väliseen raja-ojaan, josta vedet menevät ojassa olevaan kunnalliseen kaivoon. Lupahakemuksessa LP-092-2019-01510 pintävedet tontin itäpuolella on osoitettu poispäin talosta rajalle päin, mutta ei ole otettu kantaa, mihin pintavedet johdetaan. Pohjavesi on rakennuspaikan itä-pohjoiskulmalla korkealla.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää rakennettavan kohteen asukkaiden sekä naapuriston asuinmukavuutta. Kaupungin tulee vaalia Hiekkaharjun pientaloalueen viihtyisyyttä ja noudattaa asemakaavan määräyksiä.

Edellä mainittuun viitaten vaadimme, että rakennusvalvonta ei myönnä lupaa rakennushankkeelle lupahakemuksissa esitetyllä tavalla ja anna poiketa asemakaavamääräyksistä.

Vantaalla 8.5.2019

Liite 4

SM 9. 1. 1980 x

VANTAAN KAUPUNKI

HIEKKAHARJU

ASEMAKAAVA 1:2000
60. KAUPUNGINOSA HIEKKAHARJU
KORTTELIT 60001 - 60053
65. KAUPUNGINOSA SIMONKYLÄ
KORTTELIT 65000-65002, 65005-65009, 65013-65015, 65017-65019, 65021

TIKKURILA I ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Raatetien katualuetta, Koivukyläntien katualuetta Loikkotien risteyksessä ja puistoaluetta korttelin 5848 kohdalla

TIKKURILA II ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Sananjalantien katualuetta korttelin 5893 kohdalla

TIKKURILA III ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Hiirilammentien katualuetta korttelin 5898 kohdalla, Hiiriharjunpuistoa ja Sananjalantien katualuetta korttelin 5895 kohdalla sekä Leinikkipolkua.

TIKKURILA V ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65105 kohdalla

SIMONKALLIO ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65601 kohdalla

ASEMAKAAVAMERKINTÖJA JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
- Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelin osan ja alueen raja
- Ohjeellinen tontin raja
- Rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä osoittaa rakennusalan puoleista osaa
- Rakennusalan raja, joka yhtyy korttelialueen rajaan
- Rakennusalan raja, joka yhtyy ohjeelliseen tontin rajaan
- Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu- tai puistoalueen tai muun sellaisen alueen osan raja
- HIEK — Kaupunginosan nimi
- 60 — Kaupunginosan numero
- 5001 — Korttelin numero
- IELOTIE — Kadun tai alueen nimi
- III — Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku
- II ½ — Murtoluku osoittaa, kuinka suuri ylimmän kerroksen ala saa olla verrattuna rakennuksen pohjapinta-alaan.
- 5300 — Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä
- 200+200 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku edellisen lisäksi liiketilaksi, lasten päivähoitotilaksi, kerhotilaksi tai vastaavaksi palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan
- =0,6 — Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
- α 1 — Kattokaltevuus 20-40°
- Katualueen rajan osa, jonka yli ajoneuvoliikenne on kielletty
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräliikenteelle varattu katualue.
- Istutettava tontin tai alueen osa
- Istutettava tontin tai alueen osa, jolle on istutettava vähintään 3 metrin mittaisia puita riviin 6 metrin välein
- Maanalaisia johtoja varten varattava alue
- m — Myymälän tai liikkeen rakennusala
- h — Huolto- ja talousrakennuksen rakennusala
- h — Ohjeellinen huolto- ja talousrakennuksen rakennusala.
- p — Pysäköimispaikka
- p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Ohjeellinen rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä osoittaa rakennusalan puoleista osaa.
- mal — Rakennusala, jolle saa rakentaa maanalaisia työtiloja

600100

VANDA STAD

SANDKULLA

STADSPLAN 1:2000
60. STADSDEL SANDKULLA
KVARTEREN 60001 - 60053
65. STADSDEL SIMONSBÖLE
KVARTEREN 65000-65002, 65005-65009, 65013-65015, 65017-65019, 65021

DICKURSBY I ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Vattenklövervägens gatuområde, Björkbyvägens gatuområde vid Stenbräckensvägens korsning och parkområdet vid kvarteret 5848

DICKURSBY II ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Örnbräksvägens gatuområde vid kvarteret 5893

DICKURSBY III ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Mösskärrsvägens gatuområde vid kvarteret 5898, Mössåsparken och Örnbräksvägens gatuområde vid kvarteret 5895 samt Ranunkelstigen.

DICKURSBY V ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65105

SIMONSBERG ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65601

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 meter utanför det planeområde fastställelsen avser
- Gräns mellan delar av område, för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande
- Stadsdels gräns
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område
- Instruktiv gräns för tomt
- Byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den del, som tillhör byggnadsytan
- Byggnadsytas gräns, som ansluter till kvartersområdes gräns
- Byggnadsytas gräns, som ansluter till instruktiv tomtgräns
- Instruktiv gräns för byggnadsyta samt för del av trafik-, gatu- eller parkområde eller annat dylikt område
- Stadsdels namn
- Stadsdels nummer
- Kvartersnummer
- Namn på gata eller område
- Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav
- Bråktalet anvisar, hur stor översta våningens yta får vara i jämförelse med byggnadens grundareal.
- Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter
- Talserie, i vilken det första talet anger största tillåtna våningsyta i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta, som utöver det ovan nämnda får byggas som butik, barndagvårdsutrymme, klubblokal eller för liknande serviceändamål
- Tomtexploateringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen
- Taksluttning 20-40°
- Del av gatuområdes gräns, över vilken fordonstrafik är förbjuden
- För allmän gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.
- Del av kvarter eller område som bör planteras
- Del av kvarter eller område som bör planteras med minst 3 meter höga träd i rad med 6 meters mellanrum
- Område, som bör reserveras för underjordiska ledningar
- Byggnadsareal för butik eller affär
- Byggnadsareal för service- och ekonomibyggnad
- Instruktiv byggnadsareal för butik eller affär.
- Parkeringsplats
- Instruktiv parkeringsplats.
- Instruktiv byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den d som tillhör byggnadsytan.
- Byggnadsareal, på vilket får byggas underjordiska arbetsutrymm
- Trafikled under område

Alueen alittava liikenneväylä

Alueen ylittävä liikenneväylä

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

AK — Asuntokerrostalojen korttelialue

AK⁹ — Asuntokerrostalojen korttelialue, jolla kerrosalaan laskettavia liike- tai toimistotiloja saadaan sijoittaa kellarikerroksen tasoon kerrosluvun estämättä

A⁴ — Asuntorakennusten korttelialue, jolla jokaisella asunnolla on oltava näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 metriä

AR⁷ — Rivitalojen korttelialue, jolla asuinrakennusta kohti saa rakentaa korkeintaan 4 asuntoa

A¹⁶ — Asuntorakennusten korttelialue.
Jos tontti on pienempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa.
Jos tontti on yhtä suuri tai suurempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi yhden asuinrakennuksen siten, että tontilla on korkeintaan 3 asuntoa

AL¹ — Liikerakennusten korttelialue. Tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa enintään 1 asunnon

Y — Yleisten rakennusten korttelialue

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueilla ja teollisuusrakennusten korttelialueilla saadaan rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

P — Puistoalue

PL — Lasten leikkipuistoksi rakennettava puistoalue

Ohjeellinen leikkikenttä

Ohjeellinen palloilukenttä

LP — Pysäköimisalue

Vesialue

Asuntokerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olla välitön uloskäynti oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettavalle alueelle, jonka oh kooltaan oltava vähintään 30 prosenttia kerrosalasta

Valkoisenlähteentielle ja Talvikkitielle suuntautuvien, ko. kaduista alle 50 metrin etäisyydellä sijaitsevien asuinhuoneiden ikkunarakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB

Asuntokerrostaloissa kaikkien asuinhuoneiden ikkunarakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB

Asuntorakennusten (A^4 ja A^{16}) ja rivitalojen (Ar^7) korttelialueella ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Asuntorakennusten (A^{16}) ja rivitalojen (Ar^7) korttelialueella tontin rajalle katua tai muuta yleistä aluetta vastaan on istutettava pensasaita.

Asuntokerrostalojen (Ak ja Ak^9), asuntorakennusten (A^4 ja A^{16}), rivitalojen (Ar^7) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueilla on istutettava vähintään 3 metrin mittaisia puita siten, että tällaisten puiden määrä on vähintään 1 jokaista alkavaa tontin 200 neliömetriä kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asunnot, toimistot, liikehuoneistot:
  autopaikka kerrosalan 100 neliömetriä kohti
- oppi- ja hoitolaitokset:
  autopaikka kerrosalan 150 neliömetriä kohti
- asuntolat ja muut yleiset rakennukset:
  autopaikka kerrosalan 200 neliömetriä kohti

Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä 25 prosentille autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Vantaalla 21.5.1979

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
kaavoitusosasto

Pekka Wesamaa, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (01/60) vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut vuonna 1964 Oy Kunnallistekniikka Ab ja vuosina 1967-68 Maasto Oy. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa vuosina 1965-78.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
mittausosasto

Matti Soiniemi, kaupungingeodeetti vs.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.1979

Vahvistettu sisäasiainministeriössä 9 / 1 1980

Trafikled under område

Trafikled över område

Överkorsning av beteckning anger, att beteckningen avlägsnats

Kvartersområde för bostadshöghus

Kvartersområde för bostadshöghus, på vilket får placeras i våningsytan inräknade affärs- eller kontorslokaler i källarvåningens nivå utan hinder av våningsantalet

Kvartersområde för bostadsbyggnader, på vilket varje bostad bör ha till bostaden hörande mot insyn skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 3 meter

Kvartersområde för radhus, på vilket får byggnas högst 4 bostäder per bostadshus

Kvartersområde för bostadsbyggnader
Om tomten är mindre än 1000 kvadratmeter, får den bebyggas med en bostadsbyggnad med högst 2 bostäder
Om tomten är lika stor eller större än 1000 kvadratmeter, får den jämte befintlig bostadsbyggnad bebyggas med ytterligare en bostadsbyggnad så, att det på tomten finns totalt högst 3 bostäder

Kvartersområde för affärsbyggnader. I byggnad, som byggs på tomten, får inrymmas högst 1 bostad

Kvartersområde för allmänna byggnader

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader

Inom kvartersområdena för allmänna byggnader och kvartersområdena för industribyggnader får byggas för verksamheten nödvändiga bostäder.

Parkområde

Parkområde, som bör byggas som barnens lekpark

Instruktiv lekplan

Instruktiv bollplan

Parkeringsområde

Vattenområde

I bostadshöghus bör varje trapphus ha omedelbar utgång till den plats, som skall byggas för vistelse och lek och vars yta bör vara minst 30 procent av våningsytan

Ljudisoleringen i fönsterkonstruktionerna mot Vitbäcksvägen och Pyrolavägen i bostadsrum, som befinner sig under 50 meters avstånd från nämnda gator, bör vara minst 30 dB

Fönsterkonstruktionernas ljudisolering i bostadshöghusens samtliga bostadsrum bör vara minst 30 dB

Inom kvartersområden för bostadshus (A^4 och A^{16}) och radhus (Ar^7) får ej källare byggas helt eller till övervägande del över marknivån.

Inom kvartersområden för bostadshus (A^{16}) och radhus (Ar^7) bör häck planteras vid tomtgränsen mot gata eller annat allmänt område.

Inom kvartersområden för bostadshöghus (Ak och Ak^9), bostadshus (A^4 och A^{16}), radhus (Ar^7) och allmänna byggnader (Y) bör minst 3 meter höga träd planteras så, att antalet dylika träd är minst ett per varje påbörjad 200 kvadratmeter tomtyta.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- bostäder, kontors- och affärsutrymmen:
  en bilplats per 100 kvadratmeter våningsyta
- läro- och vårdsanstalter:
  en bilplats per 150 kvadratmeter våningsyta
- internat och andra allmänna byggnader:
  en bilplats per 200 kvadratmeter våningsyta

Byggnadsnämnden kan bevilja uppskov med skyldigheten att bygga bilplatser avseende högst 25 procent av bilplatserna och för högst 5 år per gång.

Vanda 21.5.1979

Vanda stads plane- och fastighetsverk,
planeavdelningen

Pekka Wesamaa, planearkitekt

Baskartan uppfyller de anspråk, som författningen (91/60) av den 4.2.1960 om planmätning och planebaskartor kräver. Kartläggningen har utförts år 1964 av Oy Kunnallistekniikka Ab och år 1967-68 av Maasto Oy. Vanda stads mätningsavdelning har kompletterat kartan år 1965-78.

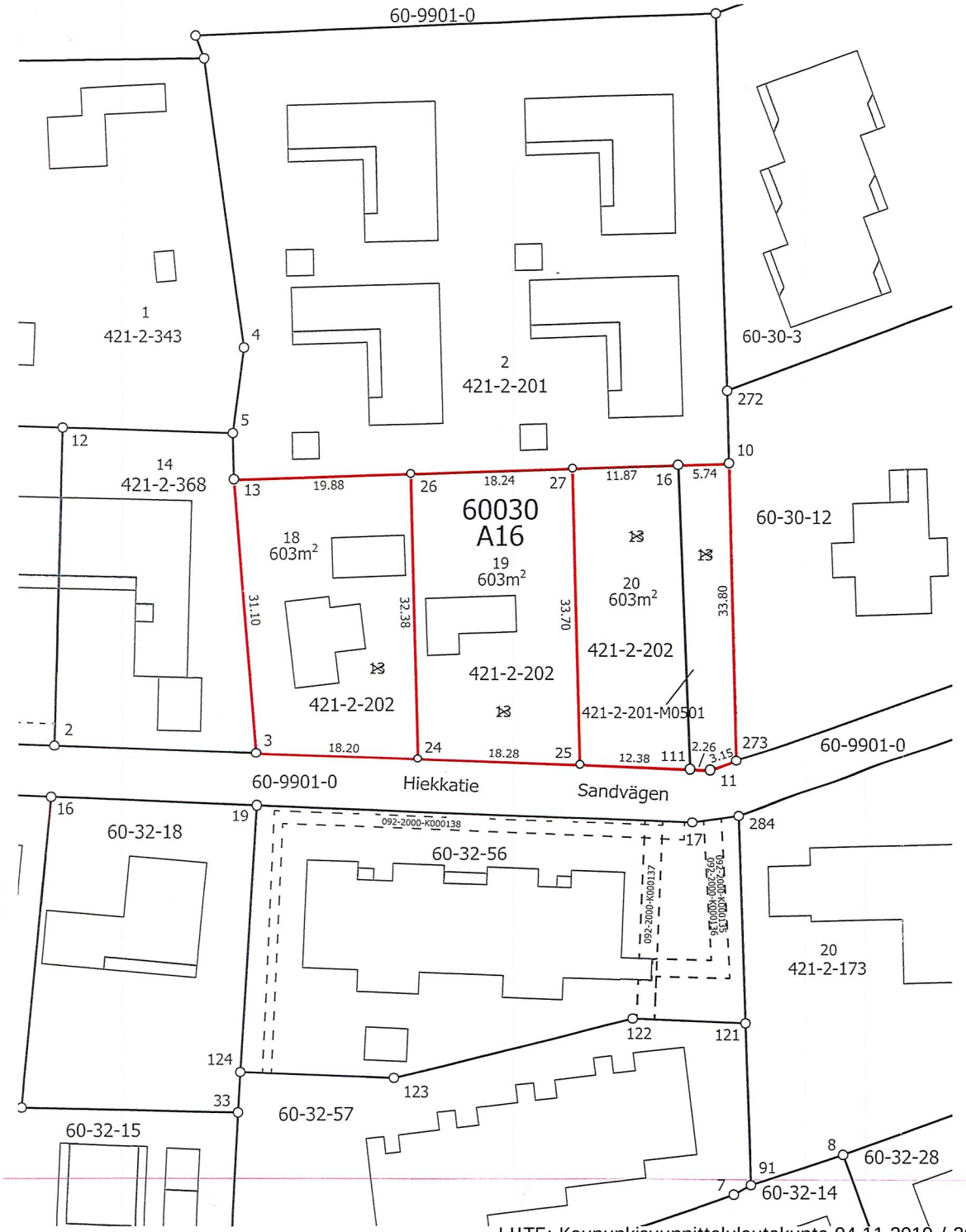
Vanda stads plane- och fastighetsverk,
mätningsavdelningen

Matti Soiniemi, stadsgeodet tf.

Godkänd av stadsfullmäktige 18.6.1979

Fastställd av ministeriet för inrikesärendena 9 / 1 1980

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 26 §



VANTAAN KAUPUNKI **1:500** **Tonttijaon muutos** **10155**

VANDA STAD **Ändring av tomtindelningen**

Kaupunginosa Stadsdel	60 HIEKKAHARJU 60 SANDKULLA
Kortteli Kvarter	60030
Tontit Tomterna	18, 19 ja 20
Asemakaava Detaljplan	600100 / 15.9.1980
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	1225 / 24.5.1982
Tonttijaon laati Tomtindelningen uppgjordes av	Virtanen Kai (Maanmittausteknikko)
Kaupungeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	Kimmo Junttila 5.9.2019 § 1022

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

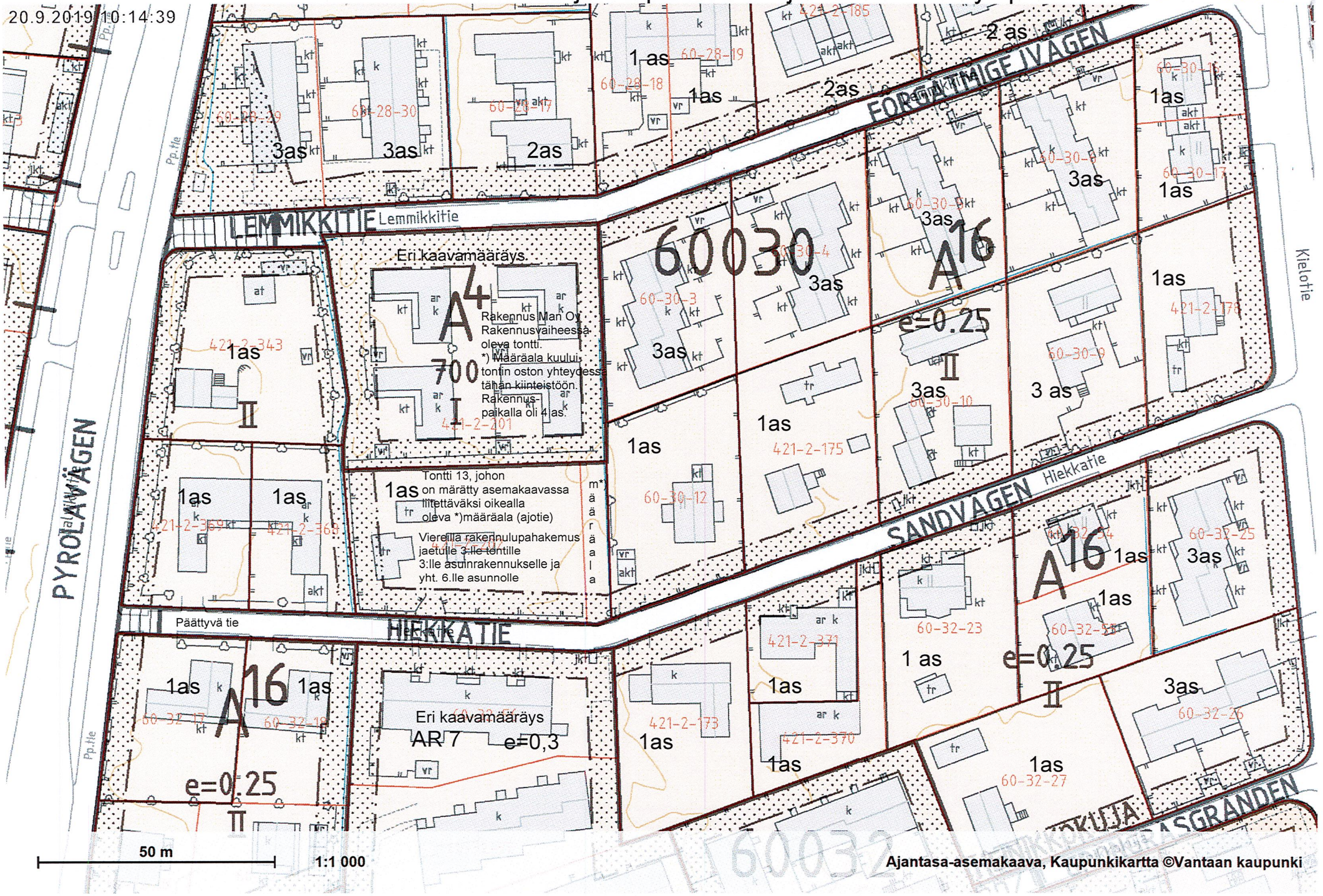
Tontti Tomt	Pinta-ala m2 Areal m2	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
18	603	092-421-0002-0202	603
19	603	092-421-0002-0202	603
20	603	092-421-0002-0201-M0501	189
		092-421-0002-0202	414

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
3	25501893.719	6687905.093
10	25501946.917	6687937.833
11	25501944.797	6687902.985
13	25501891.217	6687936.087
16	25501941.178	6687937.653
24	25501911.904	6687904.343
25	25501930.168	6687903.589
26	25501911.087	6687936.710
27	25501929.318	6687937.281
111	25501942.541	6687903.078
273	25501947.767	6687904.046

Ote korttelista 60030 ja naapurialueelta jaetun tontin 13 ympäriltä:

as = asunto



Liite 5

Sisällys

2 LOHKOMINEN 3

2.1 TOIMITUKSEN TIEDOT 3
2.1.1 Lohkomisen soveltamisala KML 20 § 3
2.1.2 Vireilletulo 3
2.1.3 Ennakkotieto lisätehtävistä tai sivutoimituksista 4

2.2 KOKOUKSEN TIEDOT 5

2.3 TIEDOTTAMINEN 5

2.4 KOKOUKSEN LAILLISUUS 5

2.5 EDELLYTYKSET 5
2.5.1 Osittamisrajoitukset yleisesti ja erityisesti asemakaava-alueella 5
2.5.2 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella 10
2.5.3 Yhteislohkominen ja siirtolohkominen KML 24 - 29 § 20
2.5.4 Keskeyttäminen tai lohkomisen jatkamisen lykkääminen 21
2.5.5 Raukeaminen ja sikseen jättäminen 22
2.5.6 Luovutuskirjasta poikkeaminen, puute tai virhe luovutuskirjassa 22
2.5.7 Omiin nimiin lohkomisen muuttuminen määräalan kaupaksi kesken lohkomistoimituksen 23
2.5.8 Omistusriitojen ratkaiseminen 24

2.6 TOIMITUSKARTTA 24

2.7 MAASTOTYÖT 24

2.8 VANHAT RAJAT 24
2.8.1 Lohkominen rajaamattoman maantien varressa 25
2.8.2 Rajankäynti 25

2.9 UUDET RAJAT 25
2.9.1 Luovutuskirjan tulkinta 25

2.10 KIINTEISTÖJAOTUKSEN MUUTOS 26
2.10.1 Määräalatunnukset lohkomisessa 26
2.10.2 Kantakiinteistön määrääminen 26
2.10.3 Lohkokiinteistön omistajan vaihtuminen toimituksen lopettamisen jälkeen ennen rekisteröintiä 27

2.11 OSUUDET YHTEISIIN ALUEISIIN 27
2.11.1 Yhteismetsäosuuden käsittely toimituksissa 27
2.11.2 Perus- ja säästöosuus 28
2.11.3 Soveltamisesimerkkejä 28

2.12 VANHAT OIKEUDET 29
2.12.1 Kohdistaminen 29

2.13 UUDET OIKEUDET 29
2.13.1 Kulkuyhteydet 29
2.13.2 Rasitteet 31

2.14 KORVAUKSET 31

2.15 KIINNITYKSET 31
2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen 31

2.16 VUOKRA- JA MUUT ERITYISET OIKEUDET 34

2.17 KUSTANNUSTEN OSITTELU 35

2.18 ASIAKIRJOJEN LÄHETTÄMINEN 35
2.18.1 Otteet asianosaisille 35
2.18.2 Ilmoitukset viranomaisille ja merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin 36

2.19 LOPETTAMINEN 36

2.20 TONTIN JA YLEISEN ALUEEN LOHKOMISEN ERITYISSÄÄNNÖKSIÄ 36
2.20.1 Tontin lohkominen 36

2.5.1.2.1 Lohkominen sitovan tonttijaon alueella

KML 32 § 1 mom. Sitovan tonttijaon alueella lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella sijaitsevaan määräalaan sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumusta tästä poikkeamiseen.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen lähtökohtaisesti toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (ks. KML 2 § kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella. Tällöin on otettava huomioon lainvoiman saaneissa aikaisemmissa toimituksissa määrätyt tonttien ja yleisten alueiden rajat. Pääsääntönä on siten, että tontin lohkomista ei saada toimittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin (kaavatontin) rajasta poikkeava *uusi kiinteistöraja*.

KML 20 §:n 1 momentin nojalla tonttia muodostettaessa voidaan toimitusinsinöörin (tai toimitusmiesten) päätöksellä poiketa sitovasta tonttijaosta vähäisessä määrin.

Sikäli kuin asianosaiset antavat suostumuksensa, saadaan tontin rajoihin tehdä sitovasta tonttijaosta poiketen *vähäisiä tarkistuksia* sen johdosta, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot taikka muu vastaava syy edellyttää poikkeamista. (KMA 20 § 2 mom.)

Lohkomalla muodostettava tontti voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä sekä määräaloja useista eri kiinteistöistä. Muutoin tontin lohkomista koskee, mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säädetty yhteislohkomisesta.

Rakennuslupa voidaan sitovan tonttijaon alueella myöntää vain kiinteistörekisteriin merkitylle tonttijaon mukaiselle tontille.(MRL 81 §) Rakentamisella ja kiinteistönmuodostuksella on näin ollen sitovan tonttijaon alueella selkeä yhteys.

Ks. 2.20.3 Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus

2.5.1.2.2 Lohkominen ohjeellisen tonttijaon alueella

KML 32 § 2 mom. Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on tosiasiallisesti vähäinen.

Vanhassa rakennuslaissa (370/1958) tarkoitettu rakennuskaava on MRL 213 §:n nojalla 1.1.2000 lukien voimassa MRL:ssa tarkoitettuina asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Ranta-alueita KML 32 §:n 2 momentissa säädetty rajoitus koskee siten, että MRL 73 §:ssä tarkoitetut ranta-asemakaavat rinnastuvat sääntelyllisesti muihin asemakaavoihin (ks. HE 110/1998 vp. sivu 5) Myös vanhan rakennuslain (370/1958) nojalla laaditut ja vahvistetut rantakaavat ovat MRL 214 §:n perusteella voimassa MRL:ssa tarkoitettuina ranta-asemakaavoina, joita KML 32 § koskee.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12) Rakennuspaikka on rakennuskorttelissa kuitenkin muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Tilanteita, joissa kaavan toteutuminen vaarantuu, saattaa syntyä esim. silloin, kun

- asemakaavassa tarkoitettu rakennusoikeuden määrä ylittyy rakennuskorttelissa tai rakennusten sijoittelu vaikeutuu lohkomisen seurauksena,
- kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin kaavassa ohjeellisesti on osoitettu, tai
- korttelin jäljelle jäävään osaan ei voida muodostaa tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja.

Kaavan toteutumisen vaikeutumista voidaan arvioida ohjeellisen tonttijaon rakennuskorttelissa asemakaavan ja tonttijaon tarkoituksen, kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen sekä muun korttelin jakautumisen valossa. (ks. Veikko O. Hyvönen, Defensor Legis, 1999:5 sivut 813 - 814)

Asemakaava-alueella muuta käyttötarkoitusta olevien alueiden siirtämistä rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi lohkomisen yhteydessä tulee välttää. Vaikka yhteiskäyttöoikeudet toteutetaan KML 154a §:ssä tarkoitettuina rasitteina, ei liioin yhteiskäyttöalueita tulisi siirtää rakennuspaikkakiinteistöjen osaksi.

On huomattava, että jäljempänä kohdassa 2.5.2.5. käsiteltävä KML 33 §:n 5 momentin säännös koskee asemakaavan sitovan tonttijaon ulkopuolisia alueita.

2.5.1.2.3 Yleisen alueen lohkominen

Yleisen alueen lohkominen on suoritettava siten, että toimitus ei vaaranna asemakaavan toteutumista. (KML 32 § 2 mom.) Yleinen alue on muodostettava voimassa olevan asemakaavan perusteella ottaen huomioon lainvoiman saaneissa kiinteistötoimituksissa määrätyt aikaisempien rekisteritonttien rajat sekä rekisteriin merkittyjen yleisten alueiden rajat. (KMA 20 § 1 mom.)

Mitä KML 20 §:n 2 momentissa on säännelty yhteislohkomisesta, koskee myös yleisen alueen lohkomista. Lohkomalla muodostettava yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

2.5.1.3 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan muodostamisesta lohkomalla asemakaava-alueen ulkopuolella on säädetty kaavoituspoliittisten osittamisrajoitusten näkökulmasta KML 33 §:ssä. Lain 34 §:ssä asetetaan toimitusinsinöörille informointivelvoite. Asiaa on tarkasteltu seuraavassa kohdassa 2.5.2., jossa lakitekstin sisältö on **lihavoitu.**

2.5.2 Rakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan lohkominen asemakaava-alueen ulkopuolella

KML 33 §. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi toimitusinsinöörin on katsottava, ettei toimituksella vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä KML 33 §:ssä tarkoitetusti. (ks. tarkemmin kohdat 2.5.2.1., 2.5.2.2., 2.5.2.3. ja 2.5.2.4 jäljempänä)

Rakentamisen ohjausjärjestelmässä rakennuspaikan käsitteellä on hyvin keskeinen asema. Käsite on myös varsin moninainen. Edellä kohdassa 2.5.1.2. käsitellyssä asemakaavan mukaisessa rakennuskorttelissa, joissa on ohjeellinen tonttijako, sijaitsevista alueista käytetään lakitekstissä rakennuspaikka -nimitystä, ks. esim. MRL 81 § 3 mom. tai KML 62 §. Tässä kappaleessa kuitenkin rakennuspaikalla tarkoitetaan sitovan tonttijaon ja ohjeellisen tonttijaon ulkopuolella olevaa rakentamiseen tarkoitettua aluetta. MRL 116 §:n 2 ja 3 momentissa on asetettu rakennuspaikan vaatimukset.

Rakennuspaikan käsitettä on tarkasteltava aina MRL:n säännösten kautta. Rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella osoitettu rakennusluvassa. Rakennuslupa puolestaan voi perustua myönnettyyn poikkeamislupaan tai suunnittelutarveratkaisuun. Lohkominen suoritetaan sellaisen kiinteistön muodostamiseksi, joka on tarkoitettu rakennuspaikaksi. Ratkaisun siitä, onko kiinteistö (tai muu alue) rakennuspaikka, tekee kuitenkin aina MRL:ssa tarkoitettu viranomainen MRL:n nojalla.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10155 hyväksyminen korttelin 60030 tonteille 18, 19 ja 20

60 kaupunginosan Hiekkaharju korttelin 60030 tontin 13 (uudet tontit 18, 19 ja 20) tonttijaon muutosehdotus nro 10155 on ollut 11.-24.6.2019 julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 39 §:n mukaisesti. Määräaikaan mennessä siihen tehtiin kaksi muistutusta.

Tonttijakoalueen rajanaapurikiinteistön omistajat ovat tehneet tonttijaon muutosehdotuksesta muistutuksen. Muistutuksessa ei hyväksytä sitä, että tonttijaon muutosehdotuksen jälkeen rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy nykyiseen tilanteeseen nähden. Muistuttajien mukaan asemakaavan toteutuminen vaarantuu, rakennusten sijoittelu ja muut toiminnot vaikeutuvat. Muistuttajat viittaavat myös muutosalueella vireillä oleviin rakennuslupahakemuksiin, joiden seurauksena asuntojen määrä kasvaa. He edellyttävät, että asemakaavan määräyksiä on noudatettava.

Toisen muistutuksen ovat tehneet kiinteistön omistajat. Heidän mukaansa tonttijaon muutosehdotus lisää rakennuspaikkojen lukumaaraa ja on siten asemakaavan vastainen. Lisäksi heidän mukaansa rakennettavien asuntojen määrä ylittyy. He edellyttävät kuntalaisten yhdenvertaista kohtelua.

Alueen asemakaava nro 600100 on tullut voimaan 15.9.1980 ja siihen on alun perin piirretty ohjeelliset tonttijaon rajat. Alueelle on hyväksytty erillinen sitova tonttijako nro 1225 24.5.1982. Tuossa tonttijaossa muutosalue oli osoitettu yhdeksi tontiksi nro 13.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 §:n mukaan tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Vantaalla kaikki asemakaava-alueet täyttävät edellä mainitut kriteerit, joten sitova tonttijako on aina edellytys tontin lohkomiselle Vantaalla. Mikäli asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako tai ei tonttijakoa lainkaan, laaditaan aina erillinen sitova tonttijako.

MRL 80 §:n mukaan sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Kyseisen alueen omistajat ovat yksimielisesti hakeneet tonttijaon muutosta. Lisäksi tonttijaon muutoksen voidaan todeta edistävän ja mahdollistavan kyseisen alueen tarkoituksenmukaisen rakentamisen.

MRL 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Alueen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksien mukaan A16 asuntorakennusten korttelialueella saa pinta-alaltaan alle tuhannen neliömetrin tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamääräyksissä ei ole esitetty A16 merkinnän mukaisella korttelialueella muita rajoituksia koskien tonttien minimikokoa ja rakennusten määrää tontilla. Tässä korttelissa ja muutoinkin koko kyseisellä asemakaava-alueella on tehty vastaavia, rakennuspaikkojen lukumäärää lisääviä tonttijakomuutoksia asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Tonttijaon muutosehdotusta laadittaessa on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n 4 momentin mukaan, jossa edellytetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan todeta, että nyt laaditulle tonttijaon muutokselle on lain mukaiset edellytykset ja että se on laadittu noudattaen voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Muistutuksessa lisäksi mainittu autopaikkojen sijoittuminen istutettavalle alueelle on rakennuslupaan kuuluva asia eikä aseta estettä nyt laadittavalle tonttijaon muutokselle.

Tonttijaon laatija esittää hyväksyttäväksi seuraavan tonttijaon muutosehdotuksen:

Kaupunginosa:	60 Hiekkaharju
Kortteli:	60030
Tonttinumero uusi:	18, 19, 20
Tonttijaon nro:	10155
Tonttijaon tyyppi:	Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha:	13
Edellinen tonttijako:	1225
Asemakaavan numero:	600100
Asemakaavan nimi:	HIEKKAHARJU

Päätös: Hyväksyn esityksen

Liitteet: Tonttijakokartta

Päiväys Vantaa 05.09.2019

Allekirjoitus

Nimen selvennys Junttila Kimmo

Virka-asema Kaupungingeodeetti

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus, tiedoksi saantitodistuksella: muistutuksen tekijä

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 6.9.2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen/Kaupunkimittaus
Kaupungingeodeetti Junttila Kimmo

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Valitusosoitus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava taikka lähetin välityksellä tai postitse taikka sähköpostitse toimitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, osoite Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi viimeistään ennen virka-ajan päättymistä kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

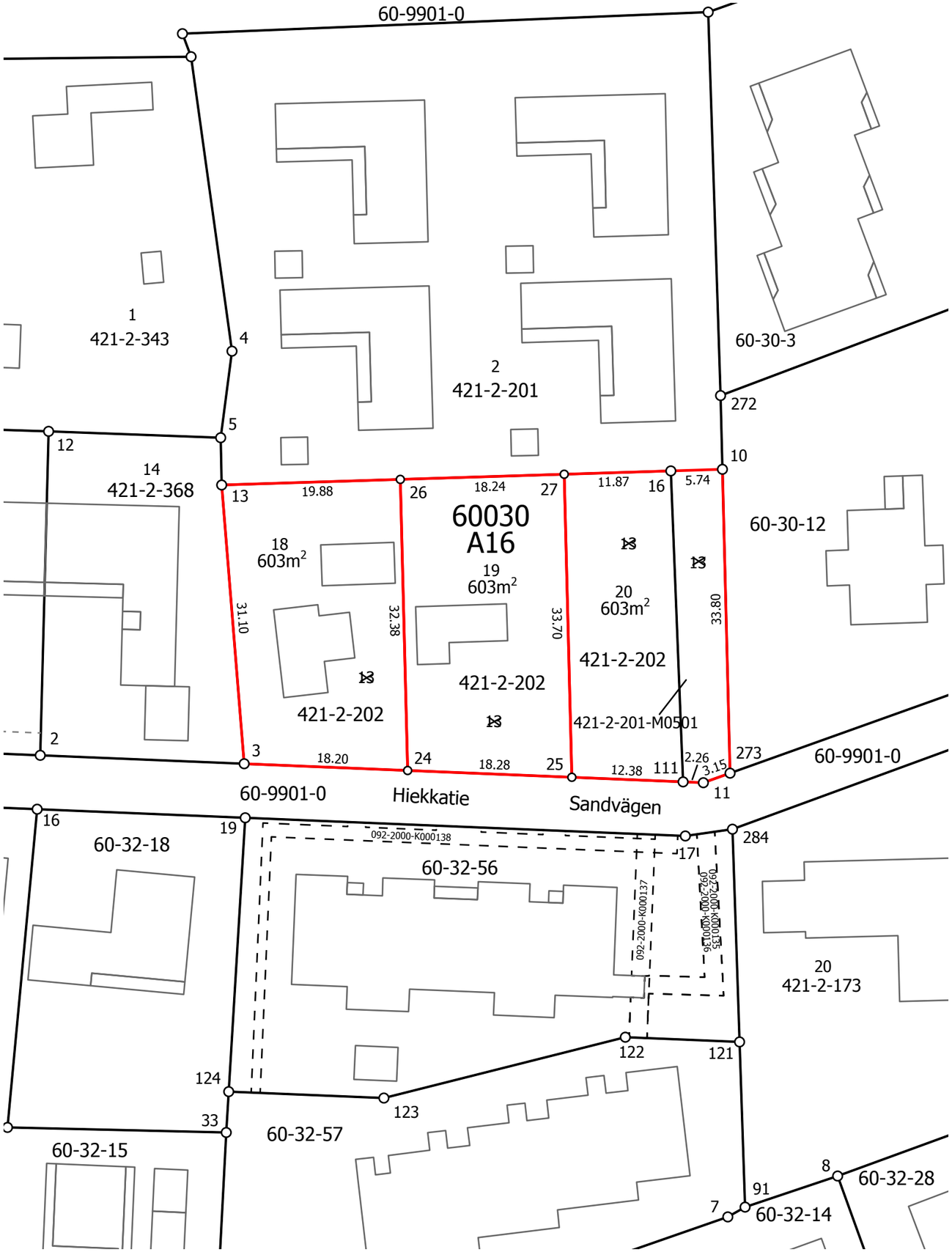
Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmä on valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitettava ja sen oheen liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valituskirjelmästä on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen. Valituskirjelmässä on mainittava valittajan, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 26 §

VANTAAN KAUPUNKI **1:500** **Tonttijaon muutos** **10155**

VANDA STAD **Ändring av tomtindelningen**

Kaupunginosa Stadsdel	60 HIEKKAHARJU 60 SANDKULLA
Kortteli Kvarter	60030
Tontit Tomterna	18, 19 ja 20
Asemakaava Detaljplan	600100 / 15.9.1980
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	1225 / 24.5.1982
Tonttijaon laati Tomtindelningen uppgjordes av	Virtanen Kai (Maanmittausteknikko)
Kaupungeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	Kimmo Junttila 5.9.2019 § 1022

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	Pinta-ala m2 Areal m2	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
18	603	092-421-0002-0202	603
19	603	092-421-0002-0202	603
20	603	092-421-0002-0201-M0501	189
		092-421-0002-0202	414

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
3	25501893.719	6687905.093
10	25501946.917	6687937.833
11	25501944.797	6687902.985
13	25501891.217	6687936.087
16	25501941.178	6687937.653
24	25501911.904	6687904.343
25	25501930.168	6687903.589
26	25501911.087	6687936.710
27	25501929.318	6687937.281
111	25501942.541	6687903.078
273	25501947.767	6687904.046

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 14.6.2019
Dn:o VD/3638/10.01.00.00/2019

Vantaan kaupunki / Kimmo Junttila /kirjaamo@vantaa.fi
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta /
Kaupunginosa: 60 Hiekkaharju
Kortteli: 60030
Tonttinumero uusi: 18,19, 20
Tonttijaon numero: 10155
Tonttijaon tyyppi: Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha: 13
Edellinen tonttijako: 1225
Asemakaavan numero: 600100
Asemakaavan nimi: HIEKKAHARJU
/ Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 haetun tonttijaon muutosta. Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan max. 2 erillistä asuinrakennusta.Tonttijaon muutoksella haetaan jaettavalle tontille kolmea eri rakennuspaikkaa.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (KML 2§ kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on vähäinen.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee myös noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12). Rakennuspaikalle ei saa muodostua enempää rakennuspaikkoja kuin kaavassa on osoitettu. Rakennuspaikka on lisäksi rakennuskorttelissa muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista (KML 32 § 2 mom).

Tässä tilanteessa kaavan toteutuminen vaarantuu, kun jaettavaan kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin asemakaavassa on osoitettu ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot vaikeutuvat myös tonttijaon muutoksen seurauksena.

Koko rakennuspaikalle on nykyisen vahvistetun asemakaavan A 16 määräyksen mukaan osoitettu yksi rakennuspaikka olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi eli tontilla saisi olla max. 2 erillistä asuinrakennusta ja max. 3 asuntoa.

Rakennuspaikalta on purettu kesäkuussa 2019 yhden perheen omakotitalo ulkorakennuksineen tulevan rakennushankkeen johdosta.

Tontille numero 13 on haettu vireillä olevalla rakennuslupahakemuksella rakennuslupaa rakentaa 3:lle erilliselle jaettavalle tontille asuinrakennus, jossa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa.

Tonttijaon muutoksella halutaan tässä tapauksessa lisätä vain rakennettavien rakennuspaikkojen ja asuntojen määrä. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu jo vireillä olevassa rakennuslupahakemuksessa siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätylle rakennupaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää ollenkaan esim. istutuksille. Autopaikat on sijoitettu istutuksille tarkoitetuille alueille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtumista ym. tonteille ei ole huomioitu.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää myös merkittävästi rakennettavan kohteen asukkaiden ja naapuriston viihtyisyyttä.

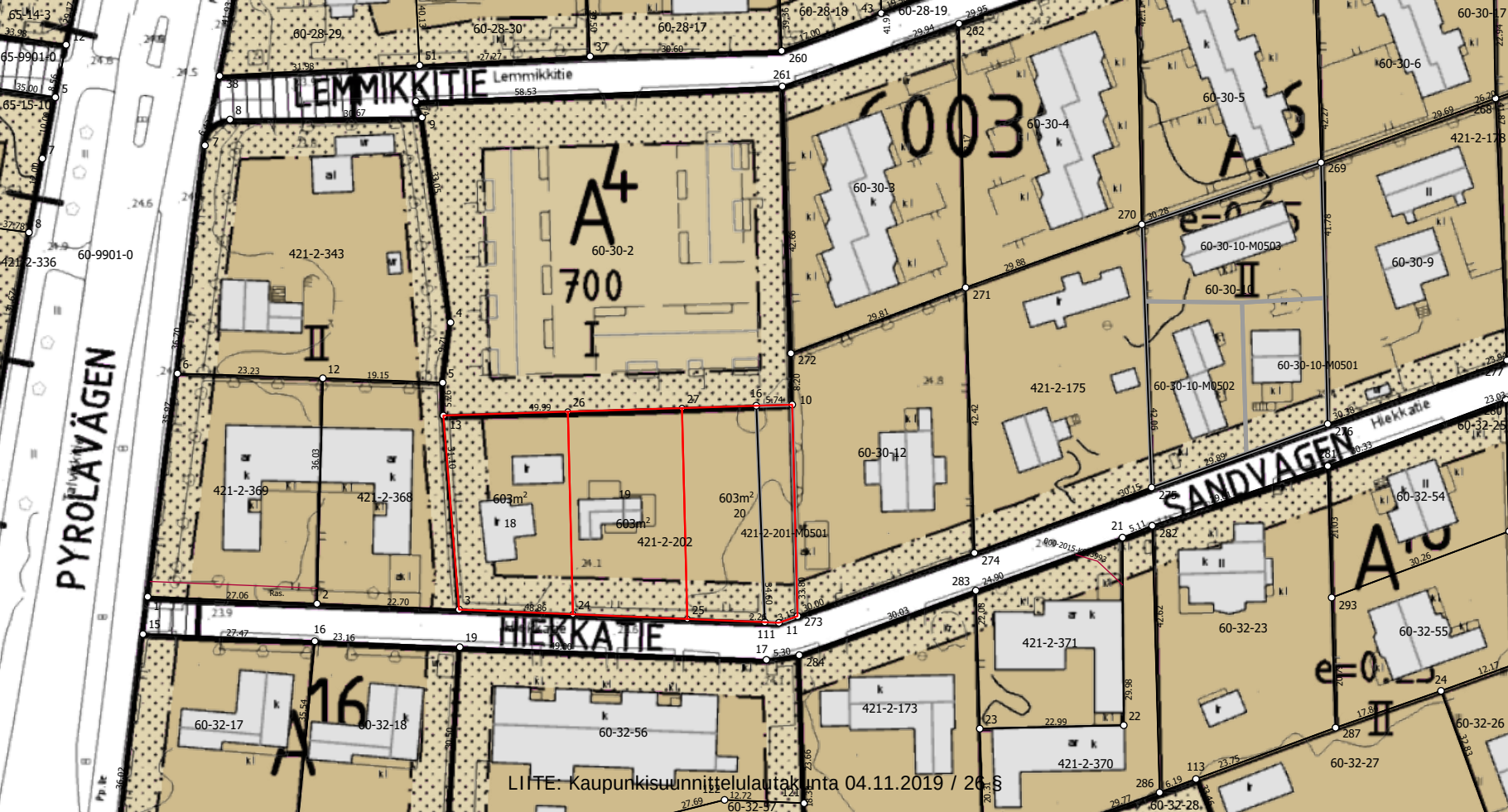
Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietylle rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

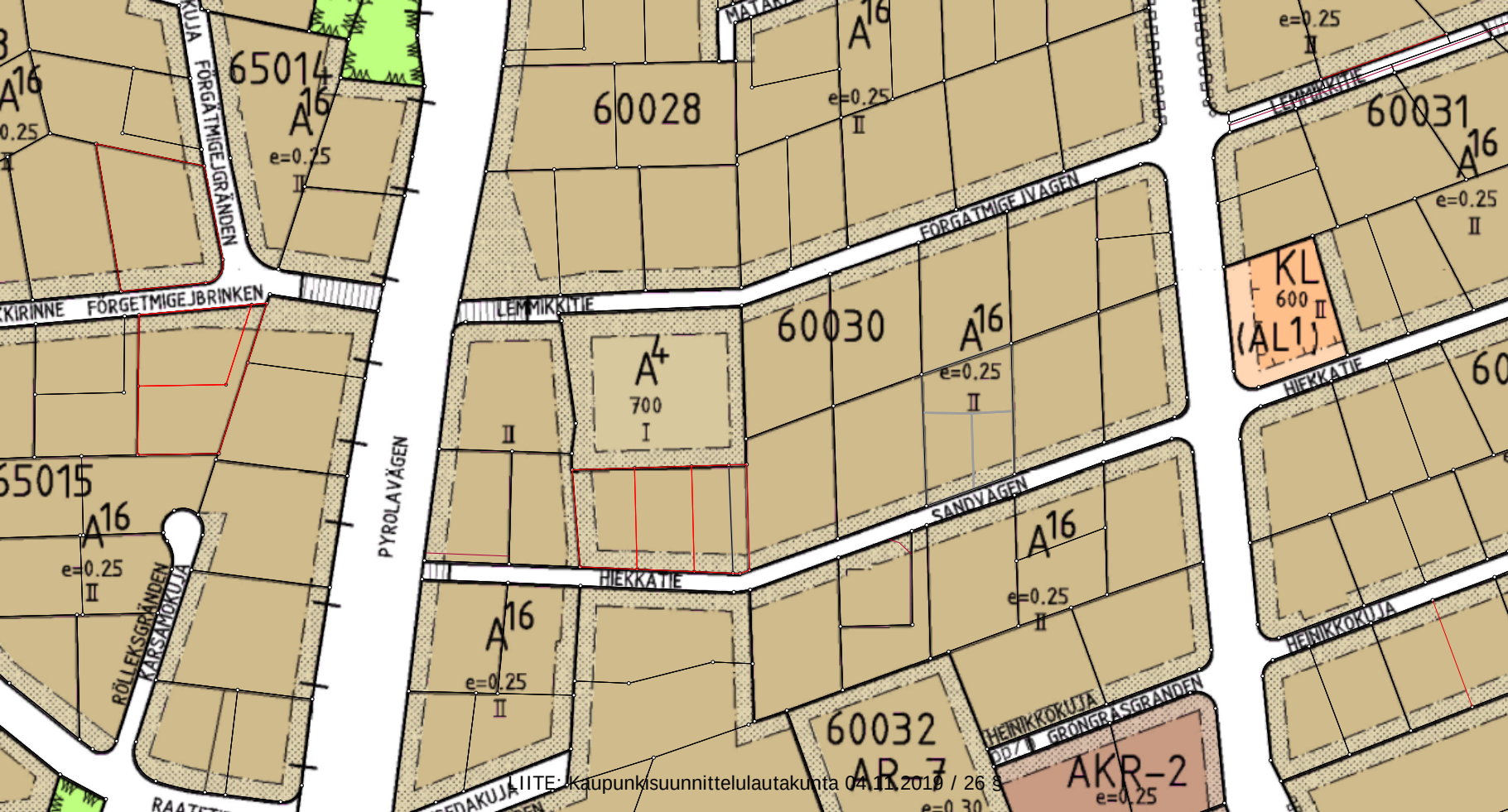
Mielestämme asemakaavassa osoitettua nykyistä ohjeellista tonttijakoa tulee ensisijaisesti noudattaa lohkomisessa tai toissijaisesti jakaa tontti enintään kahteen erilliseen tonttiin lisäämättä rakennuspaikkoja ja asuntojen lukumäärää. Eli kahdella tontilla olisi yhteensä 2 rakennusta ja 3 asuntoa.Tällä varmistetaan, että rakentaminen säilyy kaavan tarkoittamassa hengessä ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot saadaan järjestettyä.

Edellytämme, että tonttijako tehdään siten, että siinä noudatetaan asemakaavan määräyksiä ja KML: ää sekä sitä koskevaa HE: stä. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa kasvaa tonttijaon seurauksena.

Muussa tapauksessa tulemme valittamaan asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaalla 12.6.2019


LEMMIKKITIE
Lemmikkitie
PYROLAVÄGEN
HIEKKATIE
SANDVÄGEN
Hiekkatie
A4
700
I
II
603m²
421-2-343
421-2-369
421-2-368
421-2-202
421-2-201-M0501
421-2-175
421-2-371
421-2-173
421-2-370
60-30-2
60-30-3
60-30-4
60-30-5
60-30-6
60-30-9
60-30-10-M0503
60-30-10-M0501
60-30-10-M0502
60-30-12
60-32-17
60-32-18
60-32-56
60-32-23
60-32-54
60-32-55
60-32-26
60-32-27
60-32-28
60-32-57
60-28-29
60-28-30
60-28-17
60-28-18
60-28-19
60-9901-0
65-9901-0
65-15-10
421-2-336
421-2-178


65014
A16
e=0.25
II
FÖRGÄTMIGEJGRÄNDEN
FÖRGETMIGEJBRINKEN
65015
A16
e=0.25
II
RÖLLEKSGRÄNDEN
KÄRSÄMÖKUJA
PYROLAVÄGEN
60028
A16
e=0.25
II
FÖRGÄTMIGEJVÄGEN
LEMMIKKITIE
60030
A16
e=0.25
II
A4
700
I
II
SANDVÄGEN
HIEKKATIE
A16
e=0.25
II
A16
e=0.25
II
60032
AR-7
HEINIKKOKUJA
GRÖNGRÄSGRÄNDEN
AKR-2
e=0.25
60031
A16
e=0.25
II
KL
600
II
(AL1)
HIEKKATIE
HEINIKKOKUJA

SM 9.1.1980 x

VANTAAN KAUPUNKI

HIEKKAHARJU

ASEMAKAAVA 1:2000
60. KAUPUNGINOSA HIEKKAHARJU
KORTTELIT 60001-60053
65. KAUPUNGINOSA SIMONKYLÄ
KORTTELIT 65000-65002, 65005-65009, 65013-65015, 65017-65019, 65021

TIKKURILA I ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Raatetien katualuetta, Koivukyläntien katualuetta Loikkotien risteyksessä ja puistoaluetta korttelin 5848 kohdalla

TIKKURILA II ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Sananjalantien katualuetta korttelin 5893 kohdalla

TIKKURILA III ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Hiirilammentien katualuetta korttelin 5898 kohdalla, Hiiriharjunpuistoa ja Sananjalantien katualuetta korttelin 5895 kohdalla sekä Leinikkipolkua.

TIKKURILA V ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65105 kohdalla

SIMONKALLIO ASEMAKAAVAN MUUTOS
koskien Koivukyläntien katualuetta korttelin 65601 kohdalla

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

Kaupunginosan raja

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja

Ohjeellinen tontin raja

Rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä osoittaa rakennusalan puoleista osaa

Rakennusalan raja, joka yhtyy korttelialueen rajaan

Rakennusalan raja, joka yhtyy ohjeelliseen tontin rajaan

Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu- tai puistoalueen tai muun sellaisen alueen osan raja

HIEK — Kaupunginosan nimi

60 — Kaupunginosan numero

65001 — Korttelin numero

KIELOTIE — Kadun tai alueen nimi

III — Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku

II ½ — Murtoluku osoittaa, kuinka suuri ylimmän kerroksen ala saa olla verrattuna rakennuksen pohjapinta-alaan.

5300 — Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä

1200+200 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku edellisen lisäksi liiketilaksi, lasten päivähoitotilaksi, kerhotilaksi tai vastaavaksi palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan

e=0,6 — Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

α 1 — Kattokaltevuus 20-40°

Katualueen rajan osa, jonka yli ajoneuvoliikenne on kielletty

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräliikenteelle varattu katualue.

Istutettava tontin tai alueen osa

Istutettava tontin tai alueen osa, jolle on istutettava vähintään 3 metrin mittaisia puita riviin 6 metrin välein

Maanalaisia johtoja varten varattava alue

m — Myymälän tai liikkeen rakennusala

h — Huolto- ja talousrakennuksen rakennusala

h — Ohjeellinen huolto- ja talousrakennuksen rakennusala.

P — Pysäköimispaikka

P — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Ohjeellinen rakennusalan raja, jossa sakaramerkintä osoittaa rakennusalan puoleista osaa.

mat — Rakennusala, jolle saa rakentaa maanalaisia työtiloja

600100

VANDA STAD

SANDKULLA

STADSPLAN 1:2000
60. STADSDEL SANDKULLA
KVARTEREN 60001-60053
65. STADSDEL SIMONSBÖLE
KVARTEREN 65000-65002, 65005-65009, 65013-65015, 65017-65019, 65021

DICKURSBY I ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Vattenklövervägens gatuområde, Björkbyvägens gatuområde vid Stenbräckensvägens korsning och parkområdet vid kvarteret 5848

DICKURSBY II ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Örnbräksvägens gatuområde vid kvarteret 5893

DICKURSBY III ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Mösskärrsvägens gatuområde vid kvarteret 5898, Mössåsmarken och Örnbräksvägens gatuområde vid kvarteret 5895 samt Ranunkelstigen.

DICKURSBY V ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65105

SIMONSBERG ÄNDRING AV STADSPLAN
angående Björkbyvägens gatuområde vid kvarteret 65601

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 meter utanför det planeområde fastställelsen avser

Gräns mellan delar av område, för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande

Stadsdels gräns

Gräns för kvarter, del av kvarter och område

Instruktiv gräns för tomt

Byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den del, som tillhör byggnadsytan

Byggnadsytas gräns, som ansluter till kvartersområdes gräns

Byggnadsytas gräns, som ansluter till instruktiv tomtgräns

Instruktiv gräns för byggnadsyta samt för del av trafik-, gatu- eller parkområde eller annat dylikt område

Stadsdels namn

Stadsdels nummer

Kvartersnummer

Namn på gata eller område

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav

Bråktalet anvisar, hur stor översta våningens yta får vara i jämförelse med byggnadens grundareal.

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter

Talserie, i vilken det första talet anger största tillåtna våningsyta i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta, som får överstigas av det ovan nämnda får byggas som butik, barndagvårdsutrymme, klubblokal eller för liknande serviceändamål

Tomtexploateringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen

Taksluttning 20-40°

Del av gatuområdes gräns, över vilken fordonstrafik är förbjuden

För allmän gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.

Del av kvarter eller område som bör planteras

Del av kvarter eller område som bör planteras med minst 3 meter höga träd i rad med 6 meters mellanrum

Område, som bör reserveras för underjordiska ledningar

Byggnadsareal för butik eller affär

Byggnadsareal för service- och ekonomibyggnad

Instruktiv byggnadsareal för butik eller affär.

Parkeringsplats
Instruktiv parkeringsplats.

Instruktiv byggnadsytas gräns, där taggbeteckningen visar den del, som tillhör byggnadsytan.

Byggnadsareal, på vilket får byggas underjordiska arbetsutrymmen

Trafikled under område

Alueen alittava liikenneväylä

Alueen ylittävä liikenneväylä

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

AK — Asuntokerrostalojen korttelialue

AK⁹ — Asuntokerrostalojen korttelialue, jolla kerrosalaan laskettavia liike- tai toimistotiloja saadaan sijoittaa kellarikerroksen tasoon kerrosluvun estämättä

A⁴ — Asuntorakennusten korttelialue, jolla jokaisella asunnolla on oltava näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 metriä

AR⁷ — Rivitalojen korttelialue, jolla asuinrakennusta kohti saa rakentaa korkeintaan 4 asuntoa

A¹⁶ — Asuntorakennusten korttelialue.
Jos tontti on pienempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa.
Jos tontti on yhtä suuri tai suurempi kuin 1000 neliömetriä, saa sille rakentaa olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi yhden asuinrakennuksen siten, että tontilla on korkeintaan 3 asuntoa

AL¹ — Liikerakennusten korttelialue. Tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa enintään 1 asunnon

Y — Yleisten rakennusten korttelialue

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueilla ja teollisuusrakennusten korttelialueilla saadaan rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

P — Puistoalue

PLE — Lasten leikkipuistoksi rakennettava puistoalue

Ohjeellinen leikkikenttä

Ohjeellinen palloilukenttä

LP — Pysäköimisalue

Vesialue

Asuntokerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olla välitön uloskäynti oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettavalle alueelle, jonka on kooltaan oltava vähintään 30 prosenttia kerrosalasta

Valkoisenlähteentielle ja Talvikkitielle suuntautuvien, ko. kaduista alle 50 metrin etäisyydellä sijaitsevien asuinhuoneiden ikkunarakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB

Asuntokerrostaloissa kaikkien asuinhuoneiden ikkunarakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB

Asuntorakennusten (A^4 ja A^{16}) ja rivitalojen (Ar^7) korttelialueella ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria.

Asuntorakennusten (A^{16}) ja rivitalojen (Ar^7) korttelialueella tontin rajalle katua tai muuta yleistä aluetta vastaan on istutettava pensasaita.

Asuntokerrostalojen (Ak ja Ak^9), asuntorakennusten (A^4 ja A^{16}), rivitalojen (Ar^7) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueilla on istutettava vähintään 3 metrin mittaisia puita siten, että tällaisten puiden määrä on vähintään 1 jokaista alkavaa tontin 200 neliömetriä kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asunnot, toimistot, liikehuoneistot:
  autopaikka kerrosalan 100 neliömetriä kohti
- oppi- ja hoitolaitokset:
  autopaikka kerrosalan 150 neliömetriä kohti
- asuntolat ja muut yleiset rakennukset:
  autopaikka kerrosalan 200 neliömetriä kohti

Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä 25 prosentille autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Vantaalla 21.5.1979

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
kaavoitusosasto

Pekka Wesamaa, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (01/60) vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut vuonna 1964 Oy Kunnallistekniikka Ab ja vuosina 1967-68 Maasto Oy. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa vuosina 1965-78.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
mittausosasto

Matti Soimiemi, kaupungingeodeetti vs.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.1979

Vahvistettu sisäasiainministeriössä 9 / 1 1980

Trafikled under område

Trafikled över område

Överkorsning av beteckning anger, att beteckningen avlägsnats

Kvartersområde för bostadshöghus

Kvartersområde för bostadshöghus, på vilket får placeras i våningsytan inräknade affärs- eller kontorslokaler i källarvåningens nivå utan hinder av våningsantalet

Kvartersområde för bostadsbyggnader, på vilket varje bostad bör ha till bostaden hörande mot insyn skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 3 meter

Kvartersområde för radhus, på vilket får byggnas högst 4 bostäder per bostadshus

Kvartersområde för bostadsbyggnader
Om tomten är mindre än 1000 kvadratmeter, får den bebyggas med en bostadsbyggnad med högst 2 bostäder
Om tomten är lika stor eller större än 1000 kvadratmeter, får den jämte befintlig bostadsbyggnad bebyggas med ytterligare en bostadsbyggnad så, att det på tomten finns totalt högst 3 bostäder

Kvartersområde för affärsbyggnader. I byggnad, som byggs på tomten, får inrymmas högst 1 bostad

Kvartersområde för allmänna byggnader

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader

Inom kvartersområdena för allmänna byggnader och kvartersområdena för industribyggnader får byggas för verksamheten nödvändiga bostäder.

Parkområde

Parkområde, som bör byggas som barnens lekpark

Instruktiv lekplan

Instruktiv bollplan

Parkeringsområde

Vattenområde

I bostadshöghus bör varje trapphus ha omedelbar utgång till den plats, som skall byggas för vistelse och lek och vars yta bör vara minst 30 procent av våningsytan

Ljudisoleringen i fönsterkonstruktionerna mot Vitbäcksvägen och Pyrolavägen i bostadsrum, som befinner sig under 50 meters avstånd från nämnda gator, bör vara minst 30 dB

Fönsterkonstruktionernas ljudisolering i bostadshöghusens samtliga bostadsrum bör vara minst 30 dB

Inom kvartersområden för bostadshus (A^4 och A^{16}) och radhus (Ar^7) får ej källare byggas helt eller till övervägande del över marknivån.

Inom kvartersområden för bostadshus (A^{16}) och radhus (Ae^7) bör häck planteras vid tomtgränsen mot gata eller annat allmänt område.

Inom kvartersområden för bostadshöghus (Ak och Ak^9), bostadshus (A^4 och A^{16}), radhus (Ar^7) och allmänna byggnader (Y) bör minst 3 meter höga träd planteras så, att antalet dylika träd är minst ett per varje påbörjad 200 kvadratmeter tomtyta.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- bostäder, kontors- och affärsutrymmen:
  en bilplats per 100 kvadratmeter våningsyta
- läro- och vårdsanstalter:
  en bilplats per 150 kvadratmeter våningsyta
- internat och andra allmänna byggnader:
  en bilplats per 200 kvadratmeter våningsyta

Byggnadsnämnden kan bevilja uppskov med skyldigheten att bygga bilplatser angående högst 25 procent av bilplatserna och för högst 5 år per gång.

Vanda 21.5.1979

Vanda stads plane- och fastighetsverk,
planeavdelningen

Pekka Wesamaa, planearkitekt

Baskartan uppfyller de anspråk, som författningen (91/60) av den 4.2.1960 om planmätning och planebaskartor kräver. Kartläggningen har utförts år 1964 av Oy Kunnallisteknniikka Ab och år 1967-68 av Maasto Oy. Vanda stads mätningsavdelning har kompletterat kartan år 1965-78.

Vanda stads plane- och fastighetsverk,
mätningsavdelningen

Matti Soimiemi, stadsgeodet tf.

Godkänd av stadsfullmäktige 18.6.1979

Fastställd av ministeriet för inrikesärendena 9 / 1 1980

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2019 / 26 §

27 § Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle rakennusvalvontamaksua koskevassa asiassa / HP

VD/1655/02.03.00.02/2019
HP/TH

Aiempi käsittely
P.K. on hakenut rakennuslupamaksun palauttamista. Lupamaksun palauttaminen liittyy P.K.:lle vuonna 2007 myönnettyyn lupaan, joka koski kahden asuinrakennuksen rakentamista ja pinta-alaltaan 90 m2 kokoisen asuinrakennuksen purkamista. Toinen hankkeeseen sisältyvä asuinrakennus on jäänyt rakentamatta, mutta paikalta, jonne se olisi kiinteistöllä sijoittunut, on purettu asuinrakennus.

P.K. katsoo hakemuksessaan, että rakennuslupamaksu tulee palauttaa, koska rakentamista ei ole aloitettu ja lupa on rauennut. Rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen perustellen päätöstä sillä, että rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus ja purkaminen on sisältynyt rakentamatta jääneen rakennuksen rakennuslupamaksuun. Purkaminen ei siten ole erillinen toimenpide.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hylännyt P.K.:n tekemän oikaisuvaatimuksen päätöksellään 10.6.2019 § 8. P.K. on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle, joka pyytää asiassa lausuntoa. P.K. katsoo valituksessaan muun ohella, että rakentamista ei ole aloitettu rakentamatta jääneen rakennuksen osalta, purkamista ei ole sisällytetty rakennuslupamaksuun ja lupaotteessa on mainittu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 27

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto.

Hakija on hakenut lupaa rakennuksen rakentamiselle ja rakentaminen on edellyttänyt vanhan rakennuksen purkamista. Rakennuksen purkamisen edellytykset on tutkittu rakennuslupaa myönnettäessä, joten luonnollisestikaan erillistä lupaa ei ole tarvittu, mutta ilman rakennuslupaa purkamislupa olisi tarvittu.

Vantaan rakennusvalvontataksassa todetaan, että mikäli rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on osittain rauennut, määrätään palautettavan maksun suuruus siitä valvontamaksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua. Koska hakija on ryhtynyt toimenpiteisiin rakennusluvan mukaisten toimenpiteiden suorittamiseksi, luvan ei voida katsoa rauenneen. Sillä seikalla, että hakija ei ole saattanut töitä loppuun ei ole merkitystä asiassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa lausuntonaan lisäksi kaikkeen oikaisuvaatimukseen annetussa päätökseen esitettyyn.

Edellä esitetyin perustein kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä.

Käsittely:
Apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään siten, että pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.
Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- Pöytäkirjanote: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 § 8

Täytäntöönpano: ote Helsingin hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267 329
tommi.hietanen[at]vantaa.fi

04365/10/2205

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
17. 07. 2019
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

[redacted]gmail.com> aika 16.07.2019 23:37:26

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Oikaisuvaatimus liitteineen

Hei, ohessa oikaisuvaatimuksen tiedostot ja yhteystiedot.
t. [redacted]

[redacted]

Oikaisuvaatimus Helsingin hallinto-oikeudelle.pdf
Kaupunkisuunnittelulautakunta, päätös.pdf
2. jatkoluvan päätösote, sivu 1.jpeg
Aloituskokouspöytäkirja, sivu 2.jpeg
Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle.pages
Palautuspyyntö rakennuslupa.pages
Päätösote, sivu 2.jpeg
Viranhaltijapäätös.pdf
Vastaanottotosite, kirjaamo.jpeg
Rakennuslupalasku.jpeg
Virkamäki-Hietanen.pdf
Päätösote, sivu 3.jpg
Rakennuslupa, selitesarake.jpg

04365/10/2205

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
17. 07. 2019
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Oikaisuvaatimus Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hylkäyspäätökselle oikaisuvaatimuksesta Vantaan rakennusvalvonnan viranomaispäätökseen VD/1655/02.03.00.02/2019

Ote päätöksestä:

*"P.K. katsoo hakemuksessaan, että rakennuslupamaksu tulee palauttaa, koska rakentamista ei ole aloitettu ja lupa on rauennut. Rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen perustellen päätöstä sillä, että **rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus ja purkaminen on sisältynyt rakentamatta jääneen rakennuksen rakennuslupamaksuun. Purkaminen ei siten ole erillinen toimenpide**."*

Lihavoitu osa sisältää virheellistä tietoa.

Rakentamista ei ole missään vaiheessa aloitettu rakentamatta jääneen rakennuksen osalta.
Ensinnäkin; purkamista ei ole sisällytetty rakennuslupamaksuun.
Lupaotteessa mainitaan purkamisilmoitus, joka on eri asia kuin lupaan sisällytetty purkaminen.
Rakennuslupamaksussa ei myöskään mainita sanallakaan purkamisesta, siellä on ainoastaan senhetkiset rakennuskohtaiset perus- ja pinta-alamaksut.
Nyt kun tarkistin eri kuntien rakennustaksoja, **rakennuslupaan sisältyvä purkulupa tai purkamisilmoitus** maksaa nykypäivänä muutaman kympin.
Vuonna 2007 Vantaan rakennustaksassa sitä ei ole veloitettu, eli sitä ei ole sisällytetty rakennuslupaan.

Esimerkki taksasta eräässä kunnassa;

4.2 Rakennuksen purkaminen niin, että se sisältyy rakennuslupahakemukseen (MRL 127§), maksu 46 euroa/rakennus.

4.3 Rakennuksen purkamisilmoitus (MRL 127§),maksu 46 euroa/purkamisilmoitus. (Ilmajoki)

"127 §

Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

***Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa**, tämän lain mukainen katusuunnitelma tai yleisistä teistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma*

edellyttävät rakennuksen purkamista. *Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.*

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista."

Ilmoitus on siis riittänyt purkamiseen (127§ lihavoitu osa).

Lisäksi aloituskokouspöytäkirjaan silloinen rakennustarkastaja [redacted]oli merkinnyt, että ennen rak. 4:n alottamista on pidettävä oma aloituskokous (seurantakokous). Sellaista ei koskaan edes suunniteltu pidettäväksi. Eihän rakentamista ole voitu aloittaa ilman em. rakennuksen aloituskokousta. Rakennekuvatkin olisi pitänyt toimittaa ennen aloittamista, mutta rakennesuunnitelmia ei ole edes tehty.

Täysin perusteeton on siis väite, että rakennustyöt olisi aloitettu purkamalla vanha rakennus.

Purkaminen kylläkin on erillinen toimenpide, vaikkakin kytkeytyy nimenomaan 1. vaiheeseen. Vanha rakennus oli pakko purkaa sen huonokuntoisuuden ja homevaurioiden vuoksi, mutta jo sijaintikatselmuksessa tarkastusinsinööri Vanhala syksyllä 2008 mainitsi, että vanha rakennus pitää purkaa, ennen tekeillä olleeseen rakennukseen muuttoa. Palomääräykset eivät olisi antaneet mahdollisuutta jättää vanhaa rakennusta niille sijoilleen 1. vaiheen valmistuttua.

Leimatuissa lupakuvissa on selkeä vaiheistus merkittynä; 2. vaiheena vanhan talon purku.

3. vaiheeen, rak. 4:n rakentamista ei aloitettu. Vanhan rakennuksen purkamisen selittäminen 3. vaiheen aloittamiseksi on täydellisen virheellinen.

"Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvontataksan mukaan 25 §:n d) kohdassa todetaan, että jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Rakennuksen purkaminen ei ole ollut erillinen toimenpide vaan se on sisältynyt rakennustöihin.1)*Koska rakennustyöt on aloitettu, ei rakennuslupamaksun palauttaminen ole mahdollista raukeamisen vuoksi rakennusvalvontataksan 25 §:n d) kohdan perusteella.2)*

Lisäksi on huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 2 momentin mukaan erillistä lupaa rakennuksen purkamiselle po. kaltaisessa tilanteessa ei tarvita, jos on olemassa voimassa oleva rakennuslupa. Rakennuksen purkamisasia käsitellään siten rakennusluvan yhteydessä.3)*

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, jonka perusteella olisi syytä muuttaa rakennusvalvontajohtajan tekemää päätöstä.4)* *Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.* "

Kommentit päätösehdotuksen perusteluihin;

1)* Totta, että purkaminen sisältynyt rakennustöihin (vaihe 1. / **ei vaihe 3.**)

2)* Totta, rakennustyöt on aloitettu ja saatettu päätökseen vaiheissa 1. ja 2., mutta koska vaihetta 3. ei ole aloitettu, rakennuslupamaksu tulee palauttaa siltä osin, mitä pykälä asiasta sanoo, ja jonka perusteella palautusta olen hakenut.

3)* Varmasti totta, mutta miten tämä mahtaa liittyä asiaan, tai voi ylipäätään olla mikään hylkäysperuste haetun rakennuslupamaksun palautukselle?

4)* Perusteita on esitetty monia ja kaikki päteviä, mutta jos viranomaistaho haluaa väntää viimeiseen asti omaa virheellistä päätöstään maaliin, en voi muuta kuin tehdä valitusta toisensa perään ja katsoa, löytyykö minun näkökulmastani mielivaltaiseen ja perusteettomaan päätökseen oikeudenmukaista ratkaisua korkeammissa päätöselimissä.

Eli näinollen haen Helsingin hallinto-oikeudelta Vantaan rakennusbyroon päätöksen oikaisua siten, että minulle velvoitetaan maksettavaksi hakemani rakennuslupamaksun palautusta 25§:n kohdan d) perusteella.

Muita asiaan liittyviä huomionarvoisia seikkoja:

- Ensimmäiseen palautushakemukseen rakennusvalvontajohtaja antoi sähköpostitse sellaisen perusteen hakemuksen eväämiselle, mikä ei koskenut minun nimenomaista tapaustani. Eli väärän tiedon, johon sittemmin kysellessäni en vastausta enää saanut.

- Toisella kerralla peruste oli se, mikä edellä olevasta on luettavissa. Tulee vaikutelma, että ensimmäistä virhelausumaa yritetään paikata virheellisellä päätöksellä.

- Sitten kun 24.2. olin toimittanut henkilökohtaisesti oikaisuvaatimuksen Vantaan kirjaamoon kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi, päätöksen tehnyt rakennusvalvontajohtaja laittaa 26.2. hakuun rakennuslakimiehen pestin Vantaan rakennusvalvontaan.

- Myöhemmin saan tiedon, että tätä minun oikaisuvaatimustani on valittu valmistelemaan rakennusvalvontajohtajan toimeen valitsema rakennuslakimies. Käytännössä siis minun oikaisuvaatimukseni jalostetaan päätöksen tehneen alaisen toimesta kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn. Tästä saatoin jo arvata, miten tämä toinen Vantaan rakentamiseen liittyvä toimielin tulisi todennäköisesti oikaisuvaatimukseeni suhtautumaan. Ja ns. "nahkapäätöshän" sieltä tuli.

- Ihmettelen, miten päätöksen saaminen on voinut kestää melkein 4 kuukautta oikaisuvaatimuksen toimittamisesta, kun kuntalaissa on mainittu, että oikaisuvaatimus pitäisi pyrkiä ottamaan mahdollisimman nopeaan käsittelyyn, mieluiten jo seuraavaan kokoukseen. Tänä aikana kokouksia on ollut jo useampia, mutta minun asiani ei ole pöydällä ollut kuin vasta kesäkuussa, ja päätös postitettu juuri juhannuksen alla, jolloin ihmiset yleensä viettävät lomiaan, eivätkä ole välttämättä parhaassa iskussa valituskirjelmien laatimiseen, tai mahdollisen virka-avun saamiseen, mikäli nyt ylipäänsä postilaatikon ääreen lomaltaan kerkiävät.

- Päätöksen liitekopioista puuttui muutama oikaisuvaatimukseeni toimittama liuska, mm. päätösotteita ja rakennusvalvontalasku, joten herää epäilys, onko ne jätetty toimittamatta eteenpäin.

- Kaikki edellä mainittu on murentanut minun luottamustani Vantaan rakennuselimiin pahemman kerran. Nyt niin selvältä tuntuvasta asiasta on tehty mahdollisimman vaikea ja hermoja rassaava. Oikeudentuntoisena henkilönä en voi antaa asian vaan olla, vaikka helpommalla pääsisi. Pitäisi jotain tolkkua tähän hommaan saada.

- Lopputarkastuksessa (yli vuoden myöhässä rakennusvalvonnan vetkuttelun vuoksi) selvisi, että minun pitää hakea vielä muutoslupaa, ettei rak. 4:ää rakenneta, vaikka rak.lupa rauennut jo reilua vuotta aiemmin. Ja siitä pitäisi vielä jotain maksaa. Rak. valvonnan [redacted]2. jatkolupapäätöksestä näkee, ettei minulla ollut aikomusta vaihetta 3 toteuttaa. Hän kävi tontilla muutama päivä ennen jatkoluvan myöntämistä ja näki sekä tiesi tilanteen. Hänen olisi silloin viranomaisena pitänyt kertoa, että minun tulee hakea muutoslupaa, jolloin kaikelta tältä sotkulta olisi voitu välttyä. Ei rakentaja voi millään tietää kaikkia byrokratian koukeroita, kyllä ne rakennusvalvontaviranomaisen pitäisi tuntea, ja toimia rakentajan parhaaksi ohjeistamalla oikeisiin toimenpiteisiin.

- Tuntuu olevan lievästi sanottuna levällään asiat Vantaan rakennusvalvonnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tiedot:

[redacted]

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta ote pöytäkirjasta 10.06.2019

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje 1
Pöytäkirjan kansilehti 2
8 § Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / HP 4
- Oikaisuvaatimus 25.2.2019 6
- Rakennuslupamaksun palautuspyyntö 14.2.2018 8
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 11

Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

_____

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 10.6.2019 klo 17.03–19.57
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1-2, 4-8, 10-41)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti		Heinänen Juha-Pekka	x (pois § 6-9, klo 18.56-19.00)
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa		Päärni Reijo	x
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§ 1-25, 27-41)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan		Halonen Solveig	x
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (§ 1-2, 4-8, 10-41)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Armi Vähä-Piikkiö, kiinteistöjohtaja vs.	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Groth Anna, viestintäpäällikkö	x
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Janne Juntunen, projektijohtaja	klo 17.03-17.13
Gilbert Koskela, projektijohtaja	klo 17.03-18.20
Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti	klo 17.03-18.50

Sonja Sahlsten, asemakaava-arkkitehti	klo 17.03-18.50	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.6.2019 klo 11.00 mennessä

Maija Vanhanen Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.6.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

8 § Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / HP

VD/1655/02.03.00.02/2019
HP/TH

P.K. on hakenut rakennuslupamaksun palauttamista. Lupamaksun palauttaminen liittyy P.K.:lle vuonna 2007 myönnettyyn lupaan, joka koski kahden asuinrakennuksen rakentamista ja pinta-alaltaan 90 m2 kokoisen asuinrakennuksen purkamista. Toinen hankkeeseen sisältyvä asuinrakennus on jäänyt rakentamatta, mutta paikalta, jonne se olisi kiinteistöllä sijoittunut, on purettu asuinrakennus.

P.K. katsoo hakemuksessaan, että rakennuslupamaksu tulee palauttaa, koska rakentamista ei ole aloitettu ja lupa on rauennut. Rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen perustellen päätöstä sillä, että rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus ja purkaminen on sisältynyt rakentamatta jääneen rakennuksen rakennuslupamaksuun. Purkaminen ei siten ole erillinen toimenpide.

Oikaisuvaatimus
P.K. viittaa oikaisuvaatimuksessaan hakemuksessa esitettyyn. Oikaisuvaatimuksessa todetaan lisäksi, että rakennustöitä ei aloitettu purkamalla rakennusta ja että rakennuksen purkaminen sisältyy lupaan ilmoitusmenettelyllä. Lisäksi rakennus olisi pitänyt purkaa joka tapauksessa.

Päätösehdotuksen perustelut
Rakennusvalvontataksan mukaan 25 §:n d) kohdassa todetaan, että jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Rakennuksen purkaminen ei ole ollut erillinen toimenpide vaan se on sisältynyt rakennustöihin. Koska rakennustyöt on aloitettu, ei rakennuslupamaksun palauttaminen ole mahdollista raukeamisen vuoksi rakennusvalvontataksan 25 §:n d) kohdan perusteella.

Lisäksi on huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 2 momentin mukaan erillistä lupaa rakennuksen purkamiselle po. kaltaisessa tilanteessa ei tarvita, jos on olemassa voimassa oleva rakennuslupa. Rakennuksen purkamisasia käsitellään siten rakennusluvan yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, jonka perusteella olisi syytä muuttaa rakennusvalvontajohtajan tekemää päätöstä. Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- hakemus rakennuslupamaksun palauttamiseksi
- oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
Tommi Hietanen, puh. 043 8267 329
tommi.hietanen[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

OIKAISUVAATIMUS

Koskee viranhaltijapäätöstä;

§ 4/2019 19.01.2019 VD/1655/02.03.00.02/2019

Rakennuslupamaksun palautuspyyntö / [redacted]

Rakennusvalvontajohtajan päätös perusteluineen nähtävissä viranhaltijapäätöksen kopiossa.

Lausun päätöksen johdosta seuraavaa:

Rakennuksen 4 rakennustöitä ei ole aloitettu purkamalla vanha rakennus. Vanhan rakennuksen purku on sisällytetty koko rakennuslupaan ilmoitusmenettelyllä, eikä sen purkamisen voi katsoa olevan kytköksissä rak. 4:ään.
Lisäksi vanha rakennus olisi pitänyt purkaa joka tapauksessa, jo pelkästään palomääräysten vuoksi.

Lisäksi pätevät kaikki perustelut, mitä on kirjoitettu palautuspyynnön liitteessä.

Katson, että rakennusvalvontajohtajan tulkinta on virheellinen, ja että hakemani rakennusvalvontataksan palautus suoritetaan minulle täysimääräisenä.

Mainittakoon vielä, että alunperin lähetin hakemukseni rakennusvalvonnan kirjaamoon sähköpostitse 14.1. (Muuten sama hakemus, mutta puuttui sotu ja osoite).
En saanut vastausta (pari aikaisempaa asiakyselyäni vuoden sisään oli jäänyt myös vastausta vaille), ja 22.1. lähetin reklamaation, aiheena VANTAAN RAKENNUSVALVONTAVIRASTOLLE KOSKIEN VASTAAMATTA JÄTTÄMISTÄ RAKENTAMISTA KOSKEVIIN KYSELYIHIN YMS.

22.1. Pekka Virkamäki vastasi sekä aikaisempiin kyselyihin, että palautuspyyntöön.

Vastaus palautuspyyntöön oli:

"Rauetettavasta luvasta voi hakemuksesta saada 50 % takaisin taksan mukaan. Taksan kohta koskee vain voimassa olevia lupia. Lupanne ei ole enää voimassa joten mahdollisuutta maksun palautukseen ei ole."

Lähetin välittömästi vastineeni, jossa totesin olevani asiasta eri mieltä ja laitoin liitteeksi poiminnat lakitekstistä Vantaan rakennusvalvontataksasta.

En saanut vastausta.

Soitin eduskunnan oikeusasiamiehen neuvovalle lakimiehelle, joka kehotti pyytämään rakennusvalvonnasta muutoksenhakukelpoisen päätöksen.

Pyysin sitä sähköpostitse, mutta hiljaista oli.

Viimein tivaamiseeni sain vastauksen kirjaamon sihteeriltä, joka kehotti toimittamaan hakemuksen rakennusvalvontaan, jolloin rakennusvalvontajohtaja tekee asiassa päätöksen.

Lopulta lähetin kirjallisen palautuspyynnön liitteineen ja sain viimeinkin viranhaltijapäätöksen, jota nyt vaadin oikaistavaksi.

Ihmetyttää, miten sama viranomainen antaa samassa asiassa kaksi erilaista lausuntoa hylkäyksen perusteeksi.

Molemmat ovat mielestäni perusteettomia.

Vantaa 25.2.2019

Liitteet: Palautuspyyntö liitteineen
Viranhaltijapäätös
(Koskien vanhan rakennuksen purkua);
Rakennuslupapäätösote (2 sivua)
Rakennuslupa, selitesarake

PALAUTUSPYYNTÖ RAKENNUSLUPAMAKSUSTA TOTEUTUMATTOMAN RAKENNUKSEN OSALTA

Rakennuslupa 81-270-07-A
2. jatkolupa 81-0420-15-AJ umpeutunut 24.5.2018

Palautuksen hakija: [redacted]

Hakijan sotu [redacted]

Hakijan osoite: [redacted]

Palautettava määrä;

Perusmaksu 360,00
Asuinrakennus 173 x 3,70 = 640,10

Haettava palautus yhteensä 1.000,10 euroa

Tilinumero, jolle palautus maksetaan: [redacted]

Jos hakemus jostain syystä hylätään, Vantaan rakennusvalvonta lähettäköön hakijalle muutoksehakukelpoisen päätöksen hakijan osoitteeseen ilman turhia viivytyksiä.

Paikka, päiväys ja hakijan allekirjoitus

Vantaa 14.2.2018

[redacted]

Liitteet: Alkuperäisen laskun kopio
Hakemuksen perustelut

Liite palautuspyyntöön

Palautuspyynnön perustelut:

Rakennuslupa oli jo alunperin vaiheistettu:

1. RAK3 + sauna + terassi
2. Vanhan rakennuksen purku
3. RAK4 + pihatyöt

Kohdat 1 ja 2 ovat toteutuneet.

RAK4 on jäänyt toteuttamatta.

Aloituskokouksessa Vantaan rakennusvalvonnan Matti Teppo merkitsi asiakirjaan, että RAK4:n osalta pidetään uusi aloituskokous.
RAK4:stä ei ollut myöskään tehty rakennesuunnitelmia, eikä arkkitehdin työpiirustuksia. LVI-suunnitelmat oli rakennukseen tehty ja leimattu.

Viimeisenä luvan vaiheistuksessa ollutta RAK4:ää ei oltu siis edes aloitettu.

Toisen jatkoluvan käsitellyt Matti Lehtinen merkitsi lupaan, ettei jatkolupaa enää myönnetä (mitä hieman kyllä ihmettelin).
Tällöin ei olisi ollut enää edes mahdollista toteuttaa RAK4:ää vanhalla luvalla, mikäli sen olisi halunnut rakentaa.

Vantaan rakennusvalvonnan sivuilta löytyvästä rakennusvalvontataksasta en löydä sellaista kohtaa, minkä perusteella minun hakemukseni olisi hylättävä.

Ohessa ote lakitekstistä;

25 § Maksun palauttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

- - - - - - - -

Rakennusluvan raukeaminen

c) Jos rakennuksen rakentamista varten myönnetyn rakennusluvan

voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamista tarkastustoimenpiteistä, kuitenkin enintään 40 %.

d) Jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.
- - - - - - - - - - - -

Rakennusluvan raukeaminen osiossa kohta d) vastaa minun tapaustani. Tästä lakitekstistä en hakemallakaan löytänyt kohtaa, missä mainitaan palautuksen edellytykseksi, että lupa on voimassa.
Päinvastoin, kirjoitetaan rauenneesta luvasta.

Minä olen tehnyt hakemukseni sen pohjalta, miten asia on lakitekstissä sanottu, joten pidän erittäin vahvasti perusteltuna, että tuo maksu minulle palautetaan toteutumattoman rakennuksen osalta.

Vantaalla 14.2.2018

[redacted]

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
    - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
    - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
    - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. 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 henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa 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.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.