



**Vantaa**

# 002521 HARKKOKUJA 2

PAKKALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002521. Kaavoitus on tullut vireille 23.5.2023.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Kortteli 51101 ja katualuetta kaupunginosassa 51 Pakkala (kumoutuvan asemakaavan kortteli 51101, kaupunginosassa 51 Pakkala).

### Tonttijaon muutos:

Kortteli 51101 kaupunginosassa 51 Pakkala.

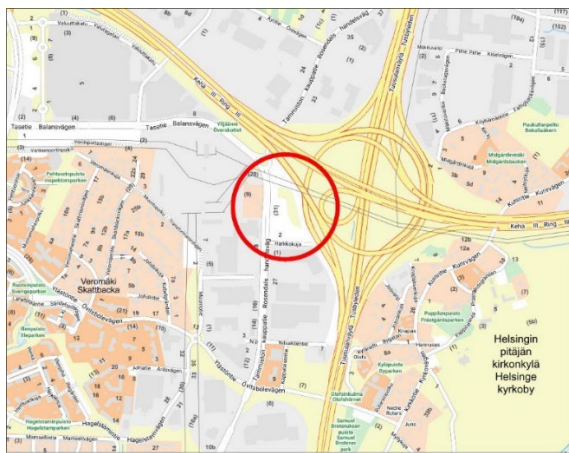
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 51101 käyttötarkoituksen muuttaminen toimistorakennusten korttelialueesta (KT) liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeudeksi tulee 10 400 kerrosneliometriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama 18 000 kerrosneliometriä, samalla kerrosten lukumäärä vähenee VI:sta II:een. Tontin lounaisnurkasta noin 30 m<sup>2</sup> liitetään Harkkokujan katualueeseen.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

### Kaavan laatija:

Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko (24.4.2024 saakka)  
Ville Leppänen, asemakaava-arkkitehti (25.4.2024 alkaen)

### KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tuusulanväylän ja Kehä III:n eritasoliittymän viaressä, rajoittuen Tammiston kauppatiehen ja Harkkokujaan.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 1.7.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 23.5.2023 ja sai numeron 002521.
- Mielipiteet pyydettiin 27.6.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 3.9.2024. Lautakunta päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 18.9.–17.10.2024. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus taholta, joka antoi myös lausunnon.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 17.10.2024 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja niitä saatiin 5 kpl.

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. Tiivistelmä</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lähtökohdat</b> .....	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	8
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>14</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
<b>4. Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>17</b>
4.1 Kaavan rakenne.....	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.6 Nimistö.....	22
<b>5. Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake</b> .....	<b>24</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset</b> .....	<b>26</b>

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Viitesuunnitelma ARCO Architecture Company Oy

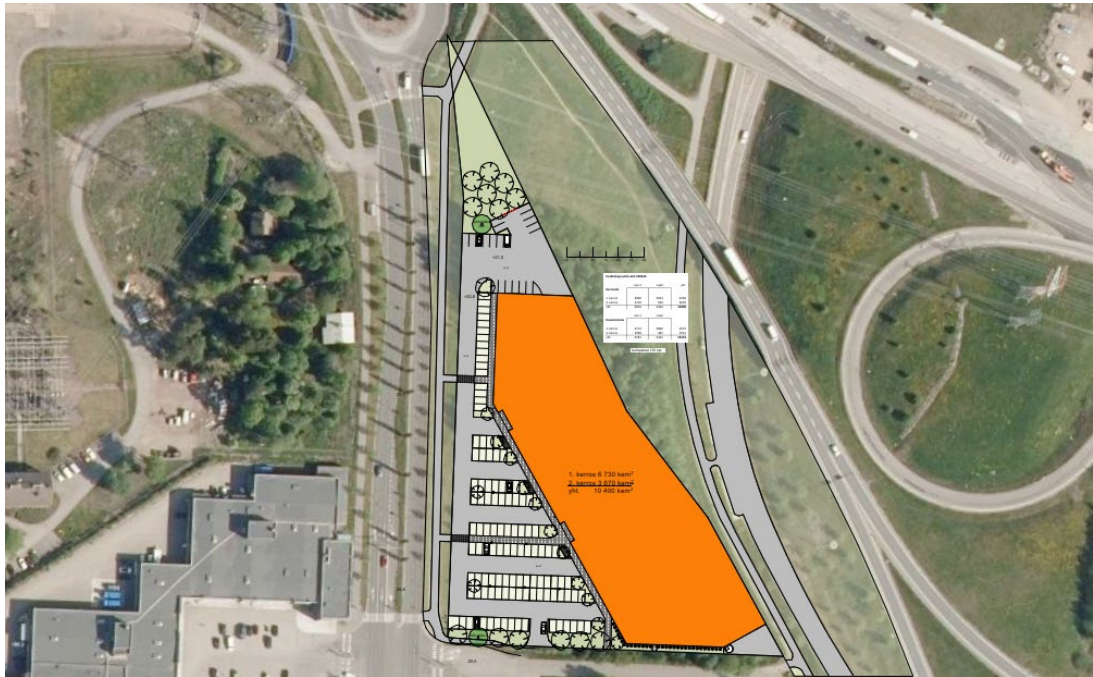
**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)**

- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, kooste asemakaavoitus
- Hiilineutraaliusselvitys asemakaavoitus, Agon Shala
- Meluselvitys Akukon Oy
- Kaupallinen selvitys WSP Finland Oy
- Liikennetuotoslaskelma WSP Finland Oy

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-  
TERIAALISTA**

- Kaukolämpöverkkoselvitys Vantaan Energia Oy
- Sähköverkkoselvitys Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- Voimalinjaselvitys Fingrid Oyj

## 1. TIIVISTELMÄ



*Viitesuunnitelman asemapiirustus.*

Kaavamuutoksella muodostetaan liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Täten mahdollistetaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen, toimistotilojen, vapaa-ajanpalvelutilojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotilojen myymälätiloineen rakentaminen alueelle.

Korttelin rakennusoikeus on 10 400 kerrosneliömetriä, joka on vähemmän kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama 18 000 kerrosneliömetriä, samalla kerrosten lukumäärä vähenee VI:sta II:een. Tontin lounaisnurkasta noin 30 m<sup>2</sup> liitetään Harkkokujan katualueeseen.

Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden alentamisen yhteisvaikutuksen myötä maan arvo pysyy jotakuinkin samana kuin ennen, ja maankäyttösopimusta ei tarvita. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

Syynä rakennusoikeuden alentamiselle on se, että KM-maan arvo on suurempi ja rakennusoikeutta vähentämällä vältetään maankäyttösopimukselta, lisäksi myymälätilaa oheistoimintoinen alueelle soveltuu luonnostaan vähemmän kuin toimistoa. Toimiston määrä vähenee muutoksessa merkittävästi.

Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskusta-hakuista erikoistavarakauppaa eikä päivittäistavarakauppaa. Toimistoja kerrosalasta saa olla 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Alueen pohjoisosaan on merkitty vaara-aluemerkintä (va) sähkölinjojen vuoksi. Tämä rajoittaa alueen käyttöä mm. rakentamisen ja kasvillisuuden sijoittamisen suhteen.

Rakennuksen tulee sijoittua tontin koillisreunalle. Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä, kestäviä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia. Erityisesti Tuusulanväylän ja Kehä III:n suuntaan julkisivusta tulee tehdä mielenkiintoinen arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.



Resurssiviisuus on otettu kaavassa huomioon hiilineutraaliutta edistävillä määräyksillä, lisäksi kaavassa on määräys vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä.

Kaavassa on määräyksiä mm. Tuusulanväylältä, Kehä III:lta ja Tammiston kauppatieiltä kantautuvasta liikennemelusta ja hiukkaspäästöistä sekä lentomelusta.

Alueelle liitytään Harkkokujan puolelta, koska Tammiston kauppätien puolelta liittyminen on kielletty. Alueen pysäköinti on järjestetty tontin länsi- ja pohjoispuolelle. Autopaikkojen määrä 1 ap / 80 m<sup>2</sup> perustuu alueen suhteellisen hyvään sijaintiin joukkoliikenteeseen nähden. Kaavassa määrätään myös, että kävelyn ja pyöräilyn reitit tulee järjestää turvallisiksi rakennuksen sisäänkäynneille.

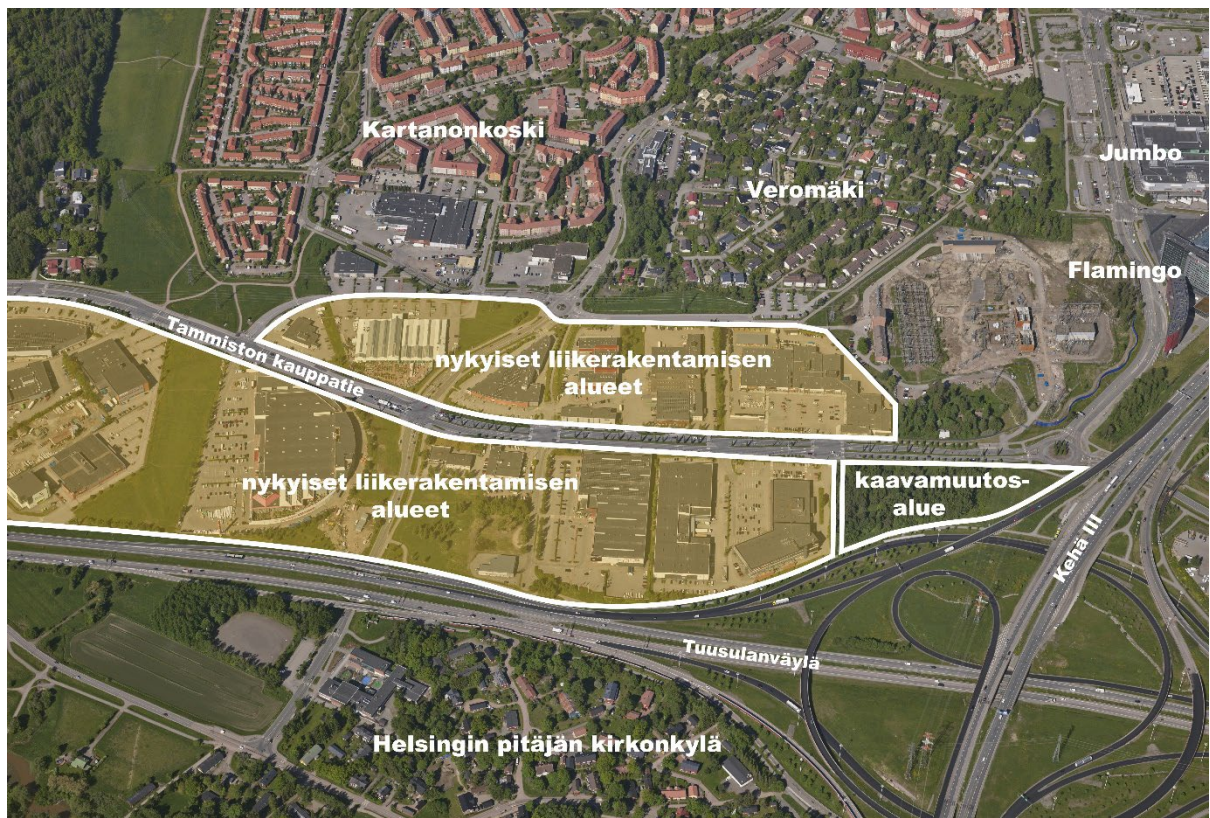
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pakkalan kaupunginosa sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Tuusulanväylän länsipuolella, rajoituen lännessä Ylästön ja etelässä Tammiston kaupunginosiin.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Pakkalan kaupunginosan koilliskulmaukseen, autoliikenteellisesti keskeiselle paikalle Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainaloon kauppakeskus Jumbo ja vapaa-ajankeskus Flamingon kaakkoispuolelle.



#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Kuninkaan kartaston mukaan alue on ollut 1700-luvun lopulla viljelymaisemaa. Pitäjänkartassa vuodelta 1933 näkyy, että alue on ollut vielä peltoa maalaismaisemassa. Tuusulanväylän ja Kehä III:n rakentaminen sekä erityisesti niiden välisen eritasoliittymän rakentaminen on muuttanut alueen maisemaa merkittävästi 1900-luvun puolestavälistä alkaen. Kaavamuutosalue on metsittynyt avoimesta viljelymaisemasta viime vuosikymmenien kuluessa.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Kaavoitettava alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta metsäistä vettä läpäisevää pintaa.

### **Maaperä**

Alueen maaperä on silttiä ja savea.

### **Topografia**

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +19,6 ja 21,5 metrin välillä.

### **Luontoarvot**

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen ja Tuusulanväylän välissä sijaitsee jouhuluikan (elinvoimainen) ainut kasvupaikka Vantaalla. Kasvupaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Alueelta on kartoitettu muutamia arvopuita, joista kaksi on määrätty kaavassa säilytettäväksi.

## **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Pakkalassa asui vuoden 2021 alussa 10324 henkeä. Alueen väkiluku kääntyi nousuun 2000-luvulla. Väkiluku on noussut vuodesta 2000 noin 8500:lla. Asutus keskittyy Kartanonkosken, Veromäen, Sandbackan ja Pakkalanrinteen alueille. Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta. Pakkalassa suurin osa (72 %) asukkaista on 16–64-vuotiaita ja 7–15-vuotiaita kouluikäisiä 10,8 %, iäkkäämpää yli 65-vuotiasta väestöä 9,3 %. Lapsiperheiden määrä alueella on hieman lisääntynyt vuoden 1999 runsaasta 52 %:sta vuoteen 2020 runsaaseen 53 %:iin. Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

### **Asuminen**

Lukuun ottamatta kaava-alueen viereistä Veromäen pientaloaluetta Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Pakkalan asunnoista puolet on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

### **Palvelut ja työpaikat**

Koko Aviapoliksen suuralueella oli vuonna 2020 noin 38 000 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen merkittävimpiä työpaikkakeskitymiä ovat muun muassa lentokenttä, HKFoods Oyj:n elintarviketehdas ja Jumbon kauppakeskus. Kehäradan myötä alueen merkitys asuin- ja työpaikkana on korostunut. Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueiden yhteydessä on kattavasti kouluja ja muita lähipalveluita.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteykseen, eritasoliittymän kainaloon. Ympäristöön sijoittuu luoteis- ja eteläpuolella runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista.

Harkkokujan välittömässä läheisyydessä ei ole asukkaita, koska lähiympäristö on kaupan aluetta ja liikennealuetta. Sen sijaan lähialueella Pakkalassa on jo tiivistä asutusta ja kilometrin säteellä Harkkokujusta on asukkaita 1 200. Kahden kilometrin etäisyydellä asukkaita on jo yli 10 000 ja kolmen kilometrin etäisyydellä lähes 27 000. Viiden kilometrin etäisyydellä asukkaita on 86 000. Lähialueen asukasmäärä on Aviapoliksen kehityksen myötä voimakkaassa kasvussa.

2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle, on tullut paljon liikerakentamista. Lähiympäristön asuinalueet ovat vuosikymmenten aikana laajentuneet ja kasvaneet. Kartanonkosken lisäksi Pakkalan ja Tammiston kaupunginosat ovat olleet 2000-luvulla Vantaan asuntorakentamisen painopistealueita. Aviapoliksen suuraluetta kehitetään tällä hetkellä tiivistyvänä asuin- ja työpaikka-alueena.

Tammiston–Pakkalan alue on kehittynyt seudulliseksi kaupalliseksi keskuksiksi. Alueelle on sijoittunut myös muuta yritystoimintaa. Pakkalan asuntoalueita ovat ajallisessa järjestyksessä *Veromäki* (1950–1960-luvut), *Sandbacka* (1990-luku), *Kartanonkoski* (2000–2008) ja *Pakkalanrinne* (noin 2005–).

Kaupunginosan halki kulkee Ylästöntie, joka on osa keskiaikaisperäistä Turun–Viipurin maantietä eli Suurta rantatietä (Kuninkaantietä). Pohjoispuolella kulkee Kehä III. Helsinki-Vantaan lentoasemalle on matkaa 3–4 kilometriä.

### **Kaupunkikuva**

Kaava-alue on puustoinen rakentamaton tontti, sen pohjoisreunaa rajaavat voimalinjat.

Sähköaseman ja siitä lähtevien voimalinjojen lisäksi keskeinen maamerkki alueella on Tasetien pohjoispuolella sijaitseva Flamingon viihdekeskuksen 13-kerroksinen hotellitorni sekä luoteessa Jumbon kauppakeskuksen kahteen kerrokseen rakennettu liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus.

### **Virkistys**

Kaavamuuotosalueen lähin virkistysalue on Veromäen asutukseen liittyvä Pehtoorinpuisto noin kilometrin päässä. Muita virkistysalueita sijoittuu Kartanonkosken ja Tammiston välimaastoon. Sieltä on Krakanojan ja Vantaanjoen reittien kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

### **Liikenne**

#### Autoliikenne

Tammiston kauppatie on kaava-alueen vieressä kulkeva pääkatu ja se on koko matkallaan Vantaan runsasliikenteisin katu. Liikennemäärät vaihtelevat katuosuuksittain. Tammiston kauppaticien nykyiset liikennemäärät kaava-alueen kohdalla ovat pienemmät kuin kadun eteläpäässä. Liikennemäärä on kiinteistön kohdalla n. 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Harkkokujaalla on tällä hetkellä hyvin vähän liikennettä. Harkkokujan kautta on yksi ajoyhteys kadun eteläpuolen kiinteistön pysäköintialueelle sekä rakennuksen huoltoon. Suurempi osa eteläpuolen kiinteistön liikenteestä kulkee tontin eteläosan liittymän kautta.

Suurmuuntajien erikoiskuljetusreitti kulkee Tammiston kauppaticellä kiinteistön ohi.

#### Kävely ja pyöräily

Tammiston kauppaticien kumpaakin reunaa kulkee tällä hetkellä yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Pyöräilyn tavoiteverkossa pääpyöräreitti 1 -tasoinen yhteys kulkee Tammiston kauppaticien vartta kadun länsireunalla. Harkkokujaalla ei tällä hetkellä ole erillistä jalankululle ja pyöräilylle varattua väylää.

#### Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu kestävän liikkumisen alueen reunalle, jossa joukkoliikenne on vaihtoehto henkilöautoilulle. Lähimmät bussipysäkit Tammiston kauppaticellä sijaitsevat noin 150 metrin päässä kiinteistöltä. Tuusulanväylän ja Kehä III:n varrella on bussipysäkit lyhimmillään alle 100 metrin päässä ja pisimmillään noin 800 metrin päässä kiinteistöltä.

Tuleva Vantaan ratikka kulkee vähän matkan päässä Rälssitien ja Tasetien kautta. Lähimmälle ratikkapysäkillä on matkaa linnuntietä alle 600 metriä. Todellisuudessa kävely matka kiinteistöltä lähimmälle ratikkapysäkillä muodostuu hieman yli 700 metriä pitkäksi.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m<sup>3</sup>.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +76 ja ylin on noin +84. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

### Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Tammiston halki Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen vedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin ojia pitkin hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiverkostossa vedet johtuvat etelää Tuusulanväylän alitse ja lopulta avo-ojassa Keravanjokeen.

## Kaukolämpö

Kaava-alue voidaan liittää Vantaan Energian kaukolämpöverkkoon.

## Sähköverkko

Kaava-alue voidaan liittää Vantaan Energia Sähköverkkojen sähköverkkoon. Johtojen omistaja tulee kuulla ja esittää heille risteämäläusuntopyynnöt.

Asemakaava-alueen pohjoisosa on lunastettu johtoalueeksi ja alueella on kiinteistön käytön rajoitus. Tämä on huomioitu kaavaratkaisussa.

## Ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee Yleiskaavan 2020 lentomeluviyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB). Liikennemelua sekä pienhiukkasia alueelle tulee Tammiston kauppatieältä ja Tuusulanväylältä. Alue sijoittuu liikennemelualueelle 65–70 dB päivällä (klo 7–22) ja yöllä (klo 22–7) 55–65 dB.

### 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

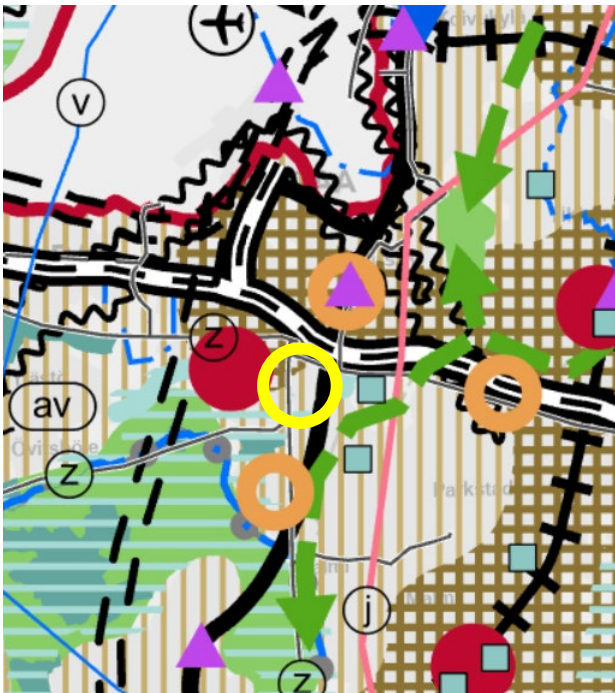
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet 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.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Uusimaa-kaava 2025



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023.

Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Pohjoispuolelle on merkitty voimajohto.

Tuusulanväylä on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi tieksi ja Kehä III moottoriväyläksi.

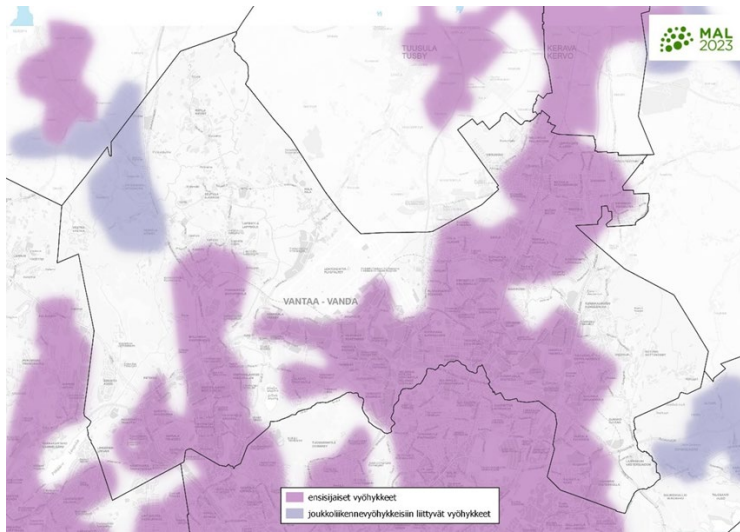
### MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahto-tila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan



osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.



Kartta MAL 2023 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaavamuutosalue sijoittuu ensisijaisesti kehitettävästi vyöhykkeelle.

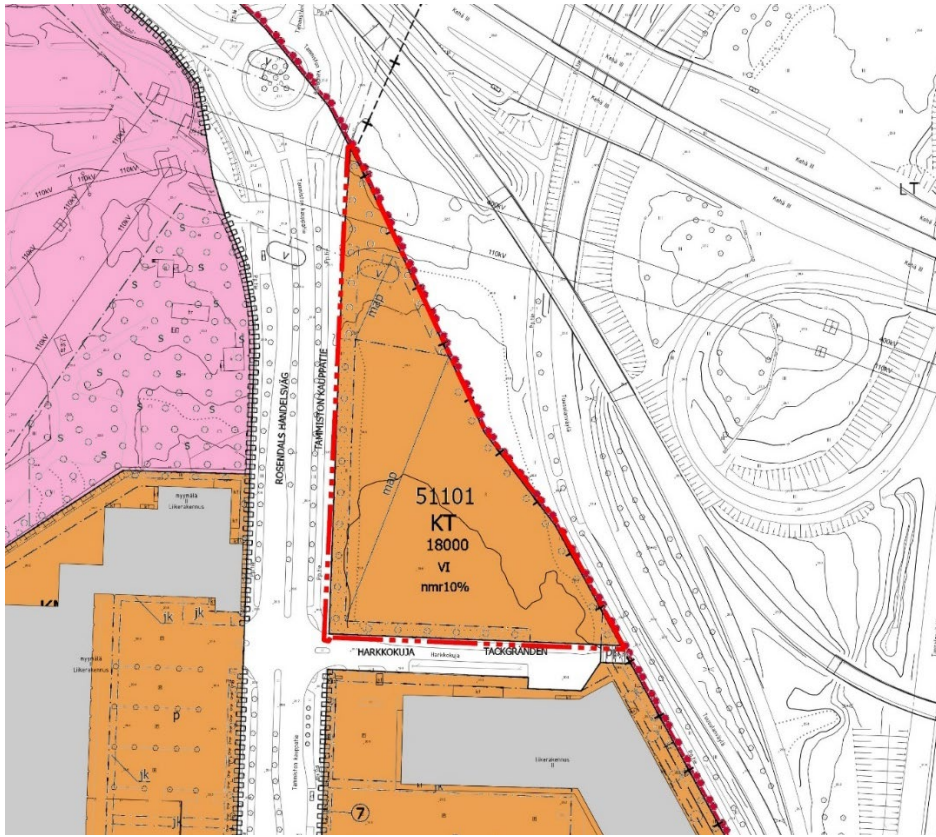
### Yleiskaava 2020



Yleiskaavassa alue on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Alueen pohjoisosassa kulkee voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

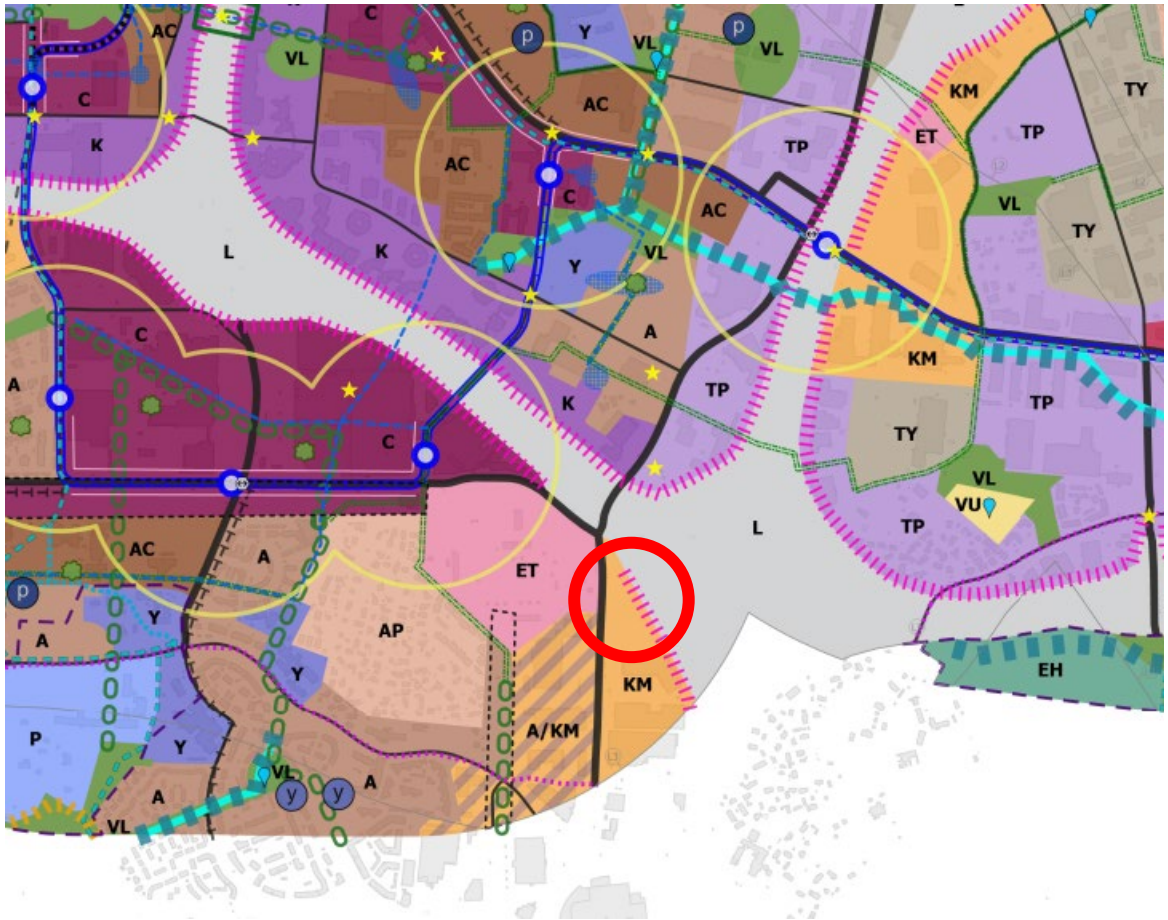
Tuusulanväylä ja Kehä III on merkitty liikennealueiksi (L). Kaava-alueen länsipuolella on Tammiston kauppatie, joka on katukuvan kehittämisvyöhykettä. Sen länsipuolella oleva Tammiston sähköaseman tontti on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), jonka eteläpuolella on asumisen ja kaupallisten palveluiden aluetta (A/KM).

## Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavamuuos nro 001499, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2000. Alue on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jonka kokonaisrakennusoikeus on 18 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa kuusikerroksisen toimistorakennuksen, jonka rakennusoikeudesta 10 % saa olla käyttötarkoitukseen liittyviä näyttely- tai myymälätiloja. Lisäksi tontille saa rakentaa 400 k-m<sup>2</sup> käsittävän ravintolan. Autopaikoitus on mahdollista järjestää maanalaiseen pysäköintitilaan. Alueen pohjoiskärjessä on vaara-alueen raja -merkintä, jonka alle on istutettava tiheä pensasistutus. Tontin etelä- ja länsiosaa rajaa noin viisi metriä leveä alueen osa -merkintä, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Alueen itäreunaan on istutettava puurivi. Alueen autopaikoitus on tarkoitettu järjestettäväksi maanalaisena pysäköintinä.

## Vantaan ratikan kaavarunko



Kaavamuutosalue sijaitsee kaupallisten palveluiden alueella (KM). Kaavarungossa alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue ja rakentaminen tulee toteuttaa korkealaatuisesti. Rakentaminen tulee kytkeä ratikkakaupungin kestävän liikkumisen järjestelmään.



Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset, Vantaanportti, Tammisto ja Porttipuisto:

- Alueille saa sijoittaa sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.



Vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna. Merkintä osoittaa alueen hahmottamisen ja identiteetin kannalta suurmaisemassa korostuvan merkittävän rakennetun ympäristön muodostaman reunan, jota tulee jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa. Tarkemmassa suunnittelussa reunan rakennettuun ympäristöön ja/ tai maisemaan liittyvä luonne tulee tunnistaa ja määrittää sille kehittämisperiaatteet.



Pääkatu tai tie. Tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä. Keskustojen läpiajava liikenne pyritään ohjaamaan pääkaduille ja teille sekä liikennealueena merkityille väylille.

**Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy)**

Selvityksen lopputuloksena oli, että kokonaisuutena arvioiden kaupalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi nykyisessä kaupan palveluverkossa. Alueelle suunnitellaan sellaista kauppaa, joka ei hakeudu keskustaan, ja mitoituksen ollessa vähäinen hankkeen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi keskustan nykyisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Asemakaavan mahdollistama kaupan mitoituksen kasvu on alueellisella ja seudullisella tasolla pientä ja laadultaan kaupan alueelle soveltuvaa, joten sillä ei ole kokonaispalveluverkkoon tai kaupan rakenteeseen kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan myötä alueelle saadaan lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille. Toteutumattomia kaavavarantoja on alueella hyvin vähäisesti, eli nykyisissä kaupan kortteleissa ei ole juurikaan tilaa uudelle kaupan rakentamiselle. Näin ollen hanke parantaa toimivan kilpailun edellytyksiä.

Harkkokuja 2:n lähimarkkina-alueen asukasmäärä on suuri ja se on edelleen kasvussa. Näin ollen markkina-alueella on kysyntää kaupan tarjonnan laajentumiselle. Asemakaavahanke vastaa hyvin paikalliseen eli Vantaan lähimarkkina-alueen kysyntään ja on kokonaiskysyntään nähden pieni. Näin ollen hanke jättää mahdollisuuksia myös muiden hankkeiden toteuttamiseen sekä tarjonnan että kysynnän näkökulmasta

**Liikennetuotoslaskelma (WSP Finland Oy)**

Selvityksen lopputuloksena oli, että Tammiston kauppatie ei ruuhkaudu asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa. Selvitys on liitteenä kaavan verkkosivuilla.



## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kiinteistö Oy Harkkokuja 2:n jättämä kaavamuuoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.7.2022. Kaavamuutos sai kaavoitusohjelmassa numeron 002521 ja kaavoitus tuli vireille 25.3.2023.

### 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: yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- 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.

OAS-vaiheessa mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta. Mielipiteet koskivat mm.

- rakennuksen sijaintia
- melusuojausta
- luonnon monimuotoisuutta
- voimajohtojen suoja-alueita
- tarvetta muuntamolle
- maanalaisen infrastruktuurin huomioimista.

Mielipiteiden koonti kokonaisuudessaan löytyy kaavan verkkosivuilta.

Asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 3.9.2024. Lautakunta päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 18.9.–17.10.2024.

#### Lausunnot, muistutukset ja niiden huomioiminen

Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 17.10.2024 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja niitä saatiin 5 kpl. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta jätettiin lisäksi yksi muistutus taholta, joka antoi myös lausunnon.

Lausunnot eivät edellyttäneet suuria muutoksia. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa peräänkuulutettiin mm. kaupan ja ilmanlaadun määräysten tarkentamista, joukkoliikenteen huomioimista hiilineutraalisuusselvityksessä ja pohjakartan päivittämistä. HSL puolestaan lausui huolensa Tammiston kauppap tien ruuhkaisuudesta, ja tähän liittyen on liikennelaskelmia päivitetty. Sähköverkko-yhtiöiden lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaavaan.

Lausuntojen ja muistutusten koonti löytyy kaavan verkkosivuilta.



## Tehdyt tarkistukset ja muutokset

Liitteeksi lisätty liikennetuotoslaskelma, joka osoittaa, että Tammiston kauppatie ei ruuhkaudu kaavamuutoksen myötä (kaavan verkkosivuilla). Selostukseen lisätty osio Liikennetuotoslaskelma (WSP Finland Oy).

Hiilineutraalisuusselvitykseen lisätty kuvaus alueen joukkoliikennetarjonnasta. (Kaavan verkkosivuilla.)

Asemakaavakartasta ja -määräyksistä korjattu teknisiä virheitä:

- pohjakartta päivitetty
- Tuusulanväylää koskevan asemakaavan LR-alueen reunamerkintä poistettu tästä asemakaavakartasta
- vaihdettu *pyöräpaikat* sanaksi *polkupyöräpaikat* kahdesta määräyksestä
- tonttinumero vaihdettu numerosta 1 numeroksi 3
- puuttuva kadunnimi Harkkokuja lisätty asemakaavakartalle

Asemakaavamääräys *"Liiketiloiille osoitetusta kerrosalasta enintään 49 % (5096 k-m<sup>2</sup>) voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle."* on muutettu muotoon *"Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle."*

Asemakaavamääräys *"rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity"* muokattu muotoon *"rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity"*.

Lisätty kaavamääräys *"Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys riittävän ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa"*.

Asemakaavaselostus päivitetty päivitettyjen määräysten mukaiseksi.

Asemakaavaselostuksen MAL-sopimusta koskeva osio s. 9 alkaen on vaihdettu koskemaan vahvistunutta MAL 2023 -sopimusta edellisen MAL 2019 -sopimuksen sijasta.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisellätykset ja päivittäiset palvelut.

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### **3.3.2 Muut tavoitteet**

#### **Vihertehokkuus**

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuuden tavoitetaso kaava-alueella on 0,9.

#### **Maanomistajien ja osallisten tavoitteet**

Maanomistajan alkuperäisenä tavoitteena oli käyttötarkoituksen muuttaminen liike ja/tai toimistotilaksi ja rakennusoikeutta noin 6000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitteluprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet ja lopputulos (käyttötarkoituksen muutos KT:stä KM:ksi ja 10 400 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta) vastaa maanomistajan tavoitetta.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu muillakin Tammiston kauppaticn tonteilla klytettyyn ratkaisuun, jossa pysykointikenttly sijaitsee rakennuksen edessly, jolloin se on helppo lytytly. Suuresti vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole laadittu. Ratkaisussa on huomioitu selkeat klyvelyreitit Tammiston kauppaticltly rakennuksen sislynklyynnille. Rakennus suojaa aluetta Tuusulanvlyllyn melulta. Alueen pohjoisosa jlyly rakentamattomaksi voimalinjan suoja-alueen vuoksi. Tontille ajo tapahtuu Harkkokujalta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Kiinteistly Oy Harkkokuja 2:n omistamalle alueelle rakentamista 10 400 k-m<sup>2</sup>, josta toimistorakentamista saa olla korkeintaan 1500 k-m<sup>2</sup>. Myly liikerakentamisen tarvitsemaa vlyhlyistly varastointia on mahdollista sijoittaa tulevaan liikerakennukseen.

#### 4.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vlyhlytlyiskaupan suuryksiklyn (KM), on pinta-alaltaan 1,35 hehtaaria. Rakennusoikeus on 10 400 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku e=0,77.

autopaikkoja: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

pylyrlypaikkoja: 1 kpl / 50 k-m<sup>2</sup>

### 4.2 YMPYRISTLYN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan liikerakennus noudattaa ymplyrlyivlyn kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennuksen sijainnista ja arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia mlylyrlyksily.

Suunnittelualueen vihertehokkuudeksi on mlylyrlyttly 0,9. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamlylyrlykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessly pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Viitesuunnitelman asemapiirustus.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue kaavan lounaisosassa on Harkkokujan katualuetta.

#### 4.3.1 Korttelialueet

**KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

##### *Rakentaminen*

Alueella kielletään päivittäistavarakaupan ja seudullisesti merkittävän keskustahakuisen erikoistavarakaupan sijoittaminen, mutta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloineen.

Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Rakennus tulee sijoittaa tontille siten, että se myötäilee tontin koillisreunaa. Julkisivujen pitää olla materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Tuusulanväylän suuntaan mm. arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovai-pan ääneneristyksen melusuojausten toteuttamisesta.

##### *Resurssiviisaus*

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että vähintään osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia materiaaleja.

Kaavassa on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma ja viher-tehokkuudeksi vähintään 0,9, jonka yhteydessä lasketaan myös hulevesien viivytysmäärät ja osoitetaan niiden johtaminen yleiseen hulevesijärjestelmään.

Piha-alueelle istuttavista puista osan tulee olla suureksi kasvavia, myös kaava-alueen puustoa tulee hyödyntää. Kaavaan on merkitty kaksi kaupunkikuvallisesti arvokasta puuyksilöä, jonka juuristoa ei saa vahingoittaa. Puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena ja ne on suojattava rakentamisen aikana.

Rakennusluvan yhteydessä varmistetaan, että rakennuksen energiatehokkuus on vähintään luokassa B.

Liikerakennuksen katto tulee toteuttaa osin tai kokonaan kasvikattona ja/tai kattoa on hyödynnettävä paikallisesti uusiutuvan energian tuotantoon.

Vähintään osa rakennuksen käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin. 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.

#### *Kulkuyhteydet*

Jalankulkuyhteydet sisäänkäynneiltä tulee olla sujuvat ja turvalliset yhteydet ympäröiville kävely- ja pyöräteille ja pysäköintialueelle. Tontille liitytään autolla Harkkokujalta.

#### *Auto- ja pyöräpaikat*

Autopaikkoja tulee olla liike- ja toimistotiloissa 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> ja pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin siten, että pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 6 paikkaa sähköautojen latauspisteille, lisäksi latauspalvelu tulee toteuttaa vähintään 20 %:lle pysäköintipaikoista.

Pysäköintialueen pinnan tulee ainakin osittain olla vettä läpäisevää materiaalia, ja pysäköintialueen ja kadun väliin tulee istuttaa joko puita ja pensaita tai rajata tontti muuten kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen, niiden tulee olla sijainniltaan hyvin saavutettavissa ja vähintään puolet tulee olla sijoitettu sateelta suojattuun tilaan runkolukittaviin telineisiin.

#### *Ympäristöhäiriöt*

Rakennusten ulko- ja sisäpuolen äänitasoero lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään  $\Delta LA$  32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään  $\Delta LA$  28 dB.

Tieliikenteen melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A) ja kokoontumistiloissa päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

## **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 joukkoliikennedyteyksiensä varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

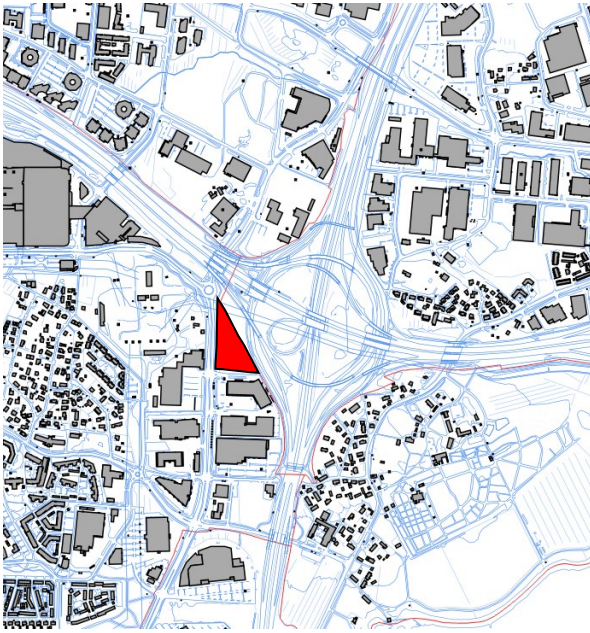
### **4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön**

Kaavamuutos täydentää liikerakentamisen ketjua Tammiston kauppätien varrella. Uusi liikeraennus sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja rakentuessaan vähentää osaltaan Tuusulanväylältä kantautuvaa liikennemelun määrää Veromäen pientaloalueella.



## Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Pakkalan kaupunginosaan Kehä III:n ja Tuusulanväylän eritasoliittymän lounaiskainaloon.

Rakentaminen sijoittuu Tuusulanväylää, Kehä III:a ja Tammiston kauppätietä kulkevien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

## Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen, julkisivumateriaaleista ja -laadusta on kaavassa määräksiä. Korttelista saadaan vehreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

## Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee jonkin verran lisää työpaikkoja. Liikerakentaminen lisää lähialueen palveluja.

Kaavahanke lisää liiketilaa Tammiston kauppätien varressa ja kasvattaa osaltaan Tammiston-Pakkalan alueen kaupallista vetovoimaa.

## Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä; kunnallisteknisiä muutoksia ei juurikaan tarvita. On hyvä, että tyhjillään ollut tontti saataisiin kaavamuutoksella rakennettua. Kaavamuutos edistää yleiskaavan mukaisen toiminnan toteuttamista ja sopii hyvin täydentämään Tammiston alueen palveluja.

## Virkistys

Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet noin kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistykseen toimintoja tai sille varattuja alueita. Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrä ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

## Liikenne

### Autoliikenne

Harkkokuja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä, ja se on myös kestävästi saavutettavissa. Harkkokujan lähialueella on paljon asukkaita ja sinne on asuinalueilta kävely- ja pyörätiet. Lisäksi se on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähin ratikkapysäkki tulee olemaan noin 600 metrin päässä suunnittelukohteesta. Nykyinen lähin runkolinjan pysäkki on 600 metrin päässä, tulevan ratikkapysäkin läheisyydessä. Muut lähimmät bussipysäkit ovat suunnittelualueen vieressä.

Suunnitelman mukaan kaikki tontin autoliikenne käyttää Harkkokuja. Harkkokujan liikennemäärä lisääntyy, mutta muutos ei aiheuta liikenteen toimivuuteen ongelmia Harkkokujalla eikä Tammiston kauppatielle.

Kaava-alueen muutokset eivät vaikuta suurmuuntajien erikoiskuljetusreittiin Tammiston kauppatielle.

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa sovelletaan kaupungin voimassa olevaa ohjeistusta. Vantaan ratikan rakentamispäätöksen myötä voidaan soveltaa pysäköintipaikkanoormeja, joissa huomioidaan etäisyys tulevaan ratikkalinjaan. Kaikki pysäköintipaikat sijoitetaan tontille.

#### Joukkoliikenne

Harkkokujan läheisiin pysäkkeihin pääsee mm. Aviapoliksen asemalta, Tikkurilasta, Myyrmäestä ja Ylästöstä sekä Helsingin puolelta kaikkien Tuusulanväylää kulkevien linjojen myötä.

Kaavan tuoma lisärakentaminen alueella tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuo alueelle lisää joukkoliikenteen potentiaalisia käyttäjiä. Kaava edistää siten joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta alueella.

#### Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkijoilla ja pyöräilijöillä on yhteys tontille myös Tammiston kauppatieltä pohjoisempaa sekä Tuusulanväylän varren jalankulun ja pyöräilyn väylältä. Suunnitelmassa on esitetty Harkkokujan pohjoisreunaan yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Myös pyöräilyn ja jalankulun verkosto on hyvä. Sujuvat reitit etenkin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta ja edellytyksiä alueella.

Kaava-alue on esteettömyyden perustason aluetta. Esteettömyys on syytä huomioida yhteyksien suunnittelussa joukkoliikenteen pysäkeiltä palveluiden pääoville.

#### **Vesihuolto**

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita. Tontin itäreunan välittömässä läheisyydessä maantialueella kulkee huleveden keräilyviemäri, mikä tulee huomioida tonttia rakennettaessa.

#### **Ympäristöhäiriöt**

Kaavassa on otettu huomioon liikennemelun vaikutukset ja niiden torjunta toimistotilojen ulkovaippaa koskevissa määräyksissä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävän meluselvitys.

Liikenteen pienhiukkaspäästöt on otettu huomioon. Rakennuksen raittiin ilman otto on määrätty suunnattavan siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity.

#### **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisin metsittyneelle rakentamattomalle alueelle. Alueella on arvopuurekisterin mukaisia arvopuita yhdeksän kappaletta. Kaavassa rakentaminen ja pysäköinti sijoittuu niin, että arvopuista on merkitty säilytettäväksi kaksi puuyksilöä, jotka on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi, joiden juuria ei saa vaurioittaa. Puut tulee hoitaa ja säilyttää elinvoimaisena ja ne tulee suojata rakentamisen aikana.

Tontin pohjoisosassa vaara-alueen alla oleva tontin osa säilytetään kasvillisuudeltaan niittymäisenä. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

### Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutoksessa on otettu huomioon hiilineutraaliuden kannalta tärkeitä kaavamääräyksiä. Myös vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4. Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö ei muutu.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska nykyinen rakennusoikeus laskee 7 600 k-m<sup>2</sup> ja sallitun liiketilan määrä nousee 8 200 k-m<sup>2</sup>, jolloin ei synny merkittävä arvonnousua, eikä maankäyttösopimusta tarvita. Katualueen luovutuksesta tarvitaan sopimus.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet asemakaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen ARCO Architecture Company Oy:n viitesuunnitelmaan.

Noste Kiinteistökehitys Oy

Miikka Alastalo

Laura Vatanen

Ville Kero

Sponda Oyj

Sampo Ahlsten

ARCO Architecture Company

Petteri Piha

WSP  
Katja Koskela  
Juho Kero

**Vantaan kaupunki:**

## Asemakaavoitus:

Merja Häsänen	aluearkkitehti, vs. 4.9.2024 lähtien
Johanna Rajala	aluearkkitehti 4.9.2023 saakka
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko 24.4.2024 saakka
Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti 25.4.2024 alkaen

## Yleiskaavoitus:

Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasunnittelija
------------------	------------------------

## Kadut ja puistot:

Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri

## Rakennusvalvonta:

Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
---------------	-----------------

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2024

Ville Leppänen  
asemakaava-arkkitehti

Merja Häsänen  
aluearkkitehti, vs.

## 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	16.8.2024
Kaavan nimi	Harkkokuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	002521
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3657	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3657

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3657</b>	<b>100,00</b>	<b>10400</b>	<b>0,76</b>	<b>0,0000</b>	<b>-7600</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3628	99,8	10400	0,76	-0,0029	-7600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0029	0,2			0,0029	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

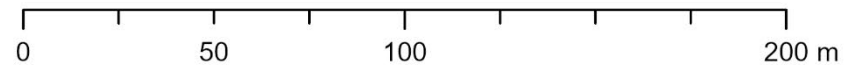
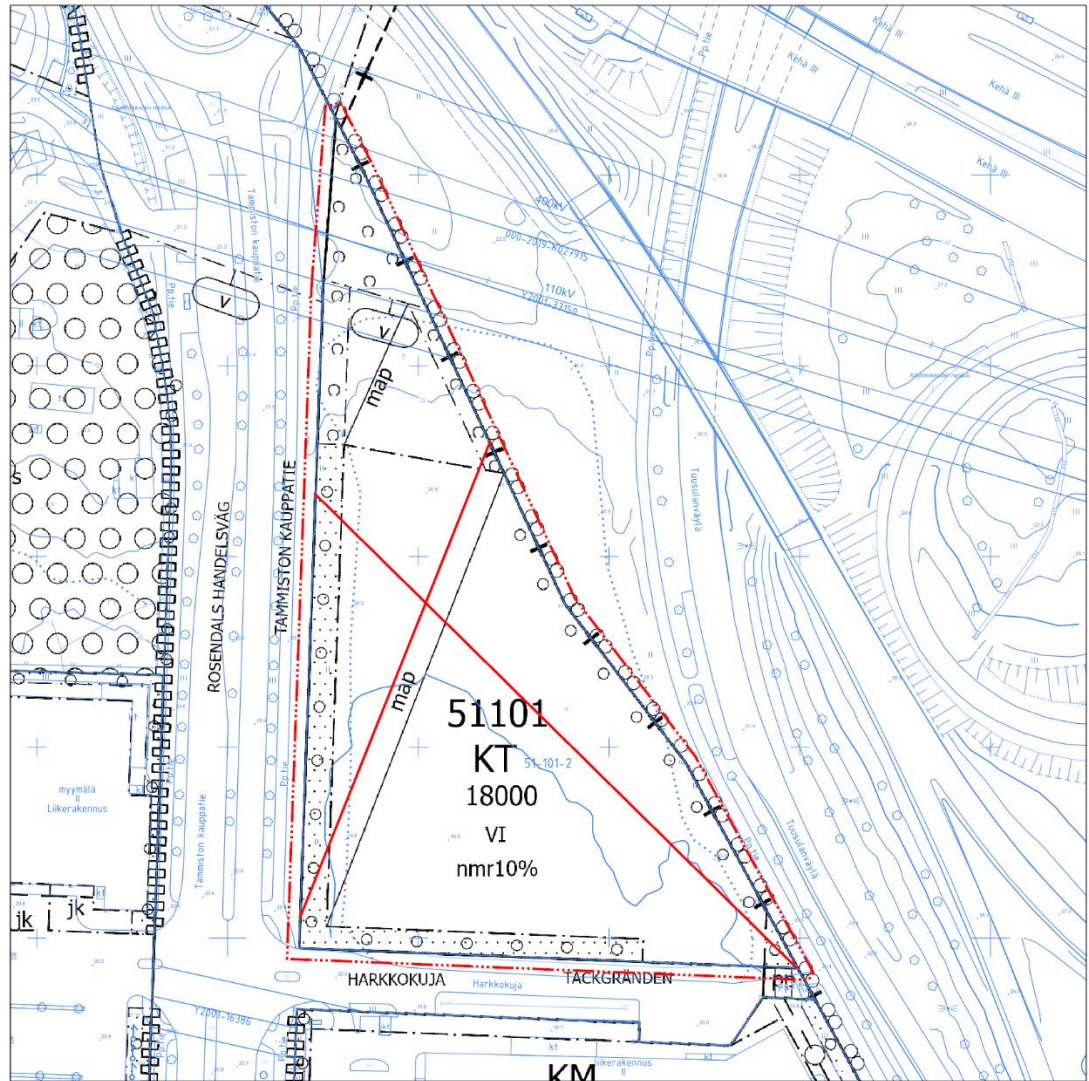
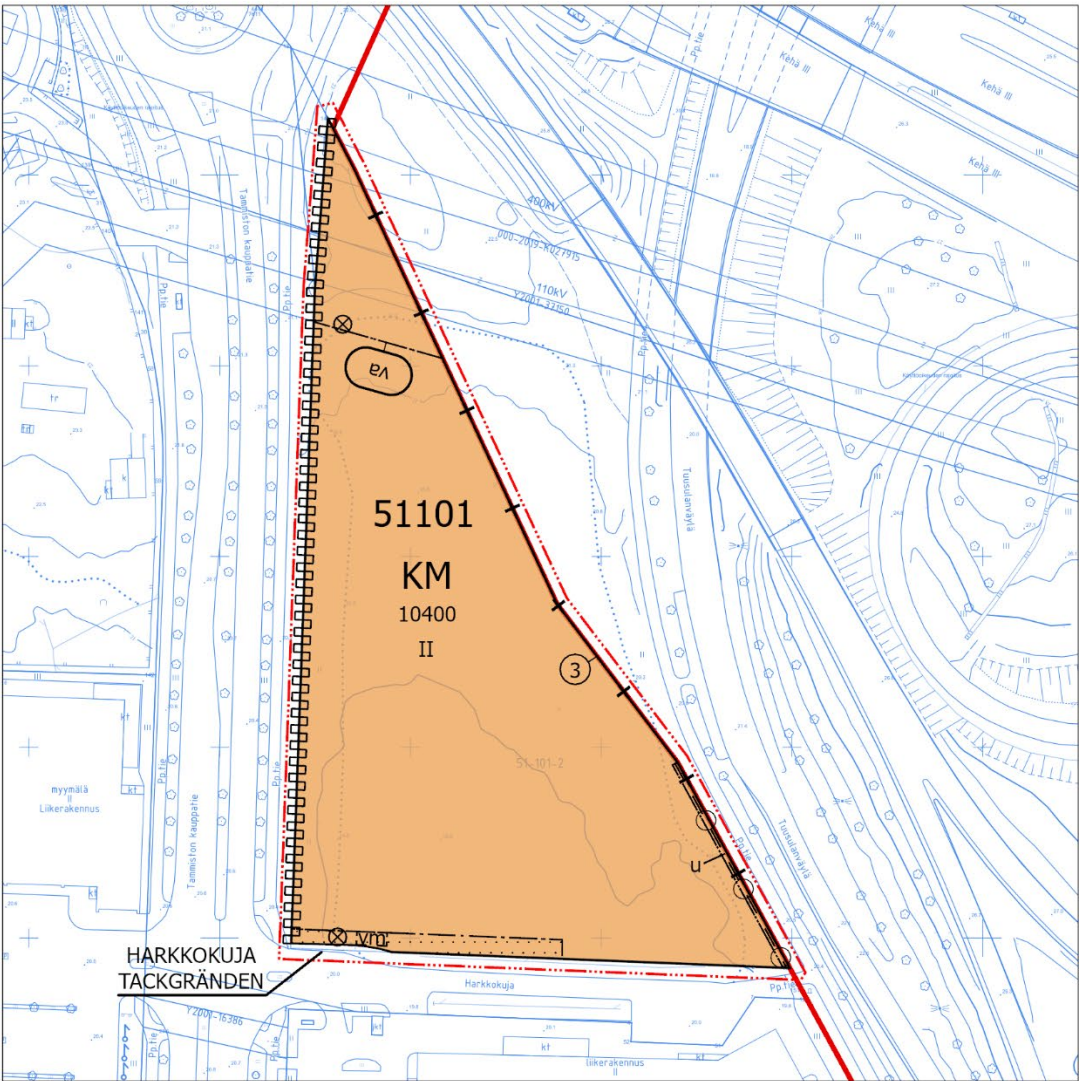
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3657</b>	<b>100,00</b>	<b>10400</b>	<b>0,76</b>	<b>0,0000</b>	<b>-7600</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	1,3628	99,8	10400	0,76	-0,0029	-7600
KM	1,3628	100,0	10400	0,76	1,3628	10400
KT					-1,3657	-18000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,0029	0,2			0,0029	
Kadut	0,0029	100,0			0,0029	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KM

**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja, toimistotiloja, vapaa-ajanpalvelutiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja myymälätiloineen.

Toteutuneesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta enintään 49 % voi olla tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa painottunutta laajan tavaravaliokiman kauppaa tai muuta kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle.

Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 1500 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennuksen tulee myötäillä tontin koillisreunaa.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkyvät Tuusulanväylän ja Kehä III:n suuntaan.

Vähintään osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja.

Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä sekä helposti huollettavia, mikä on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Tuusulanväylän suuntaan julkisivusta tulee tehdä mielenkiintoinen arkkitehtuurin ja valaistuksen keinoin.

Rakennusten sisäänkäynneiltä tulee olla sujuvat ja turvalliset jalankulkuyhteydet kävely- ja pyöräilyreiteille ja pysäköintialueelle.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytymäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Osa piha-alueelle istuttavista puista tulee olla suureksi kasvavia puita.

Ympäristörakentamisessa hyödynnetään kaava-alueen puustoa.

Rakennuksissa tulee toteuttaa vähintään B-energiatohokkuusluokan energiatohokkuus. Energiatohokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Liikerakennuksen katto tulee toteuttaa osin tai kokonaan kasvikkatoisena ja/tai kattoa on hyödynnettävä paikallisesti uusiutuvan energian tuotantoon.

Vähintään osa rakennuksen käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin. 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.

## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**

I området är det tillåtet att placera affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme, kontorslokaler, fritidsservicelokaler och produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar med tillhörande butikslokaler.

Upp till 49 % av den realiserade våningsytan för det huvudsakliga användningsändamålet kan vara handel med ett brett varusortiment med fokus på specialvaror som kräver mycket utrymme, eller annan handel som med hänsyn till handelns karaktär är motiverad att placeras utanför områden för centrumfunktioner.

I området får inte placeras lokala specialvaruaffärer av regional betydelse som är centruminriktade.

På området får ingen dagligvaruaffär placeras.

På området får byggas kontorslokaler sammanlagt högst 1500 m<sup>2</sup>-vy av den totala byggrätten.

Byggnaden ska följa tomtens nordöstra kant.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas. Särskilt vyerna från Tusbyleden och Ring III ska tas i beaktande.

Åtminstone en del av byggmaterialen ska vara material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp.

Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta, vilket ska anvisas i samband med bygglovet.

Fasaden mot Tusbyleden ska göras intresseväckande med arkitektoniska medel och belysning.

Från byggnadernas entréer ska det finnas smidiga och trygga gångförbindelser till gång- och cykelvägarna och parkeringsområdet.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

En del av de träd som planteras på gårdsområdet ska vara träd som blir stora.

I miljöbyggandet utnyttjas planområdets trädbestånd.

Byggnaderna ska förses med en energieffektivitet för minst energiprestandaklass B. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Affärsbyggnadens tak ska delvis eller helt byggas som gröntak och/eller taket ska utnyttjas för produktion av lokalt förnybar energi.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utsluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomtarna.

Rakennusten ulko- ja sisäpuolen äänitasoero lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään  $\Delta$ LA 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään  $\Delta$ LA 28 dB.

Tieliikenteen melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan äänenieristyksen melusuojausten toteuttamisesta.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnitella siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylitä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys riittävän ilmanlaadun toteutumisesta sisätiloissa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 6 paikkaa sähköautojen latauspisteille. Pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 20 %:lle pysäköintipaikoista.

Pysäköintialueen pinnan tulee ainakin osittain olla vettä läpäisevää materiaalia.

Pysäköintialueen ja kadun väliin tulee istuttaa joko puita ja pensaita tai rajata tontti muuten kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Polkupyöräpaikkojen on oltava sijainniltaan hyvin saavutettavissa. Kaavavaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa sateelta suojattuun tilaan runkolukittaviin telineisiin.

Skilnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst  $\Delta$ LA 32 dB i möteslokaler samt minst  $\Delta$ LA 28 dB i kontors- och affärslokaler.

Vägbullernivån får inte överstiga dagsriktvärdet (kl 7–22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.

Vägbullernivån får inte överstiga dagsriktvärdet (kl 7–22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i möteslokaler.

I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje bullerskydd förverkligas.

Byggnadens friskluftsintag skall planeras så att gränsvärdet för småpartiklar i ineluften inte överskrider. I samband med bygglovet ska en utredning om uppnåendet av tillfredsställande luftkvalitet inomhus presenteras.

Minimiantalet bilplatser:  
Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 80 m<sup>2</sup>-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Av parkeringsplatserna ska minst 6 platser reserveras för laddningspunkter för elbilar. För parkeringsplatserna ska beredskap skaffas för laddningspunkter för minst 20 % av parkeringsplatserna.

Parkeringsområdets yta ska åtminstone delvis bestå av material som släpper igenom vatten.

Mellan parkeringsområdet och gatan ska antingen träd och buskar planteras eller tomten i övrigt avgränsas på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.

Minimiantalet cykelplatser: 1 cp / 50 m<sup>2</sup>-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudentrén.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga till sin placering. De cykelplatser som följer plankraven ska placeras i ett regnskyddat utrymme i cykelställ med ramlåsning.

—+—+—

**Kaupunginosan raja.**

—————

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

-----

**Osa-alueen raja.**

— — — —

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

— (3) —

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

— x — x —

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

51

**Kaupunginosan numero.**

PAKKALA

**Kaupunginosan nimi.**

51101

**Korttelin numero.**

HARKKOKUJA

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

10400

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

II

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

□

**Rakennusala.**

**Stadsdelsgräns.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

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

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

**Byggnadsyta.**



**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**

Puu tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puu on suojattava rakentamisen aikana.

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

Trädet ska bevaras och skötas så att det hålls livskraftigt. Trädet ska skyddas under byggandet.

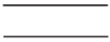


**Istutettava alueen osa.**

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

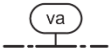
**Del av område som skall planteras.**

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.



**Katu.**

**Gata.**



**Vaara-alue.**

**Faroområde.**



**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**

**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

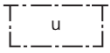


**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

Alueelle ei saa sijoittaa raskaita rakenteita.

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Tunga konstruktioner får inte placeras i området.



**Uloke**

**Utsprång**



**Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.**

**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**

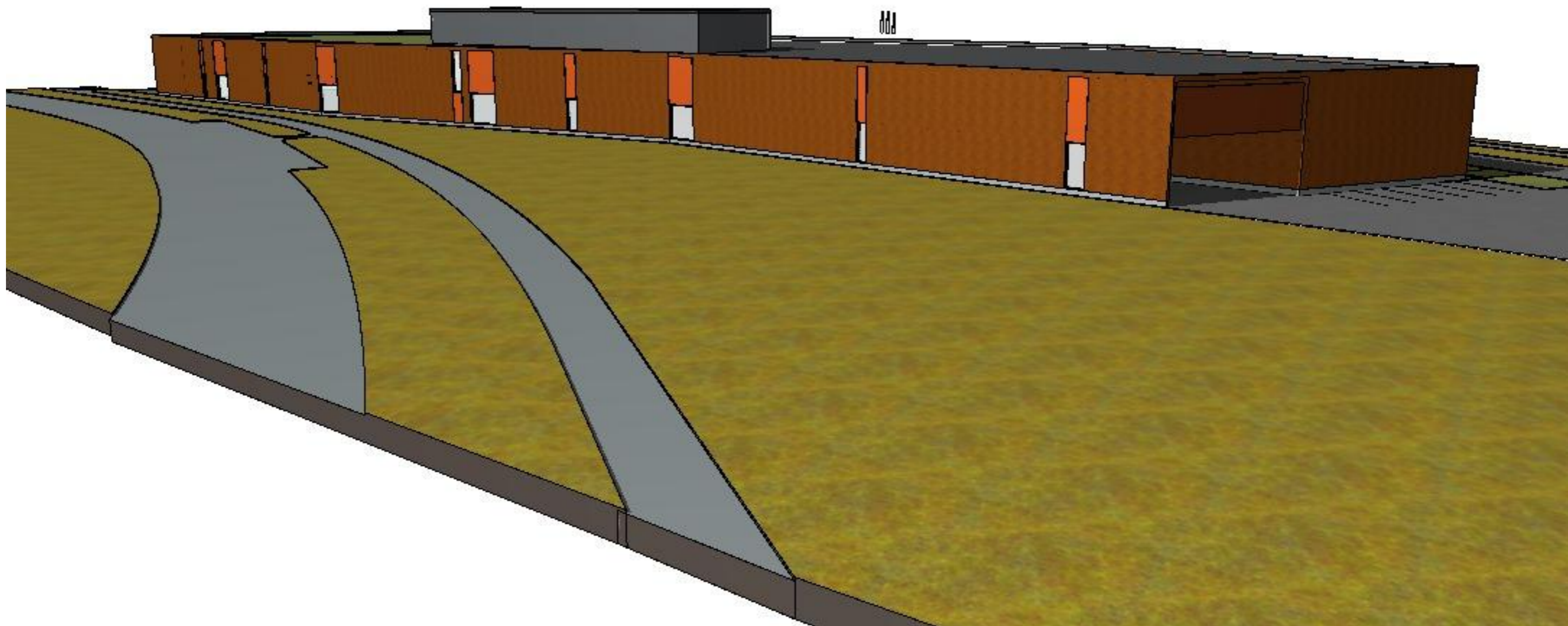
**TONTTIJAKO**

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.





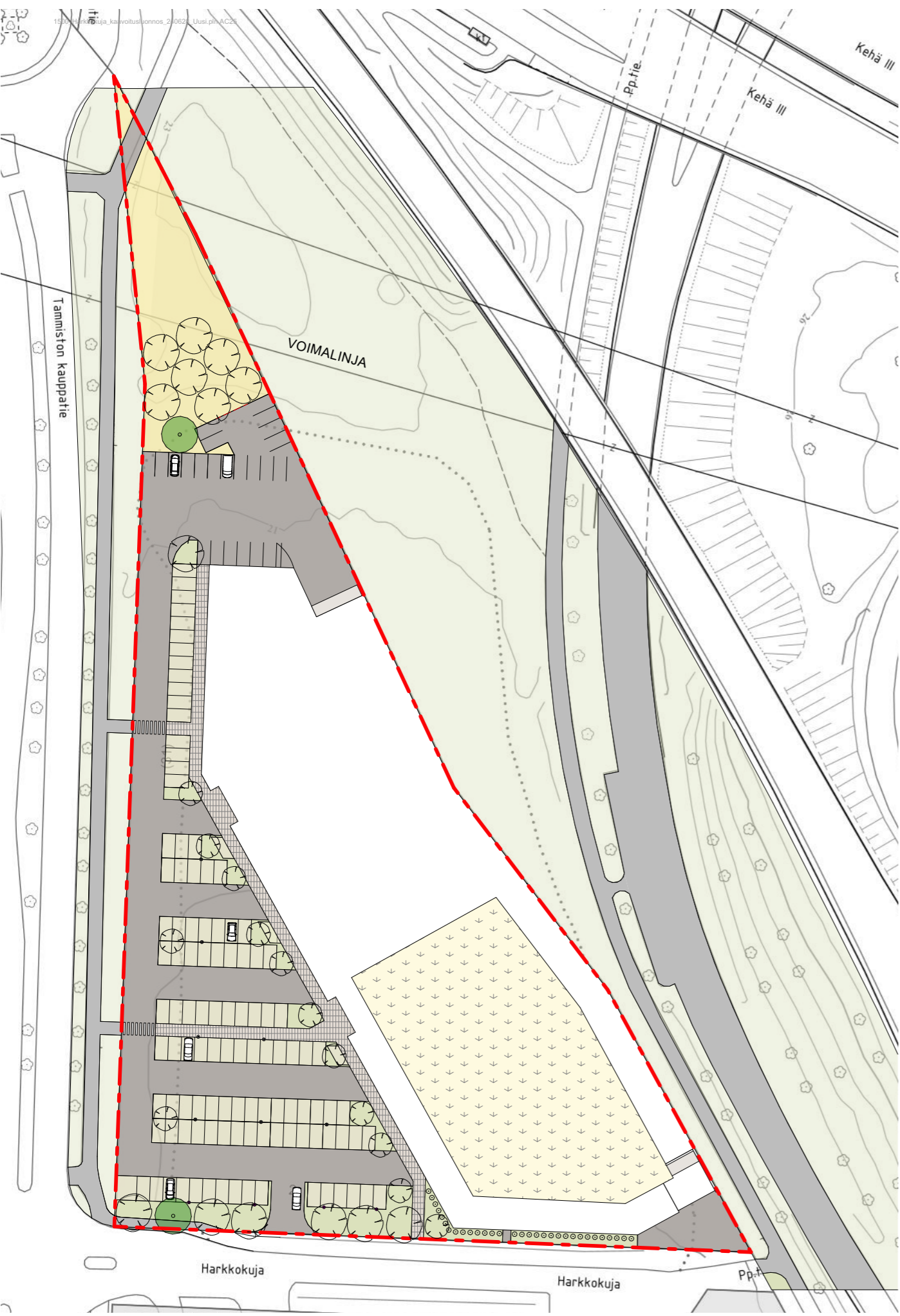
# HARKKOKUJA 1 LIIKERAKENNUS











Vihertehokkuus (saavutettu tavoiteluku)	Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä (kokonaisluku, ei desimaaleja)	Vihertehokkuus (elementin painoarvo)	Painotettu pinta-ala	Valumakerroin C	
0,90	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m <sup>2</sup> / halkaisija 7,5m)	kpl	2	3,5	280,0		
0,9		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m <sup>2</sup> / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisija 2m)	kpl		3,5	0,0		
		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (ä 1,8 m <sup>2</sup> / kpl, halkaisija 1,5m)	kpl		2,3	0,0	0,15	
		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjaskasvillisuus	m <sup>2</sup>		3,2	0,0	0,1	
		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m <sup>2</sup>		3,0	0,0	0,3	
		6	Säilytettävä avokallio	m <sup>2</sup>		2,8	0,0	0,7	
		7	Säilytettävä paruosama	m <sup>2</sup>		3,0	0,0	0,1	
12557	istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m <sup>2</sup> / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	17	3,0	2040,0		
10695		9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m <sup>2</sup> / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (halkaisija 2m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	8	3,0	480,0		
		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuena 15 m <sup>2</sup> , halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl		3,0	0,0		
		11	Isoit pensaat, marjapensaat (ä 1,8 m, halkaisija 1,5 m). (Kasvualusta 40 cm)	kpl		1,7	0,0	0,15	
		12	Muut pensaat. (Kasvualusta 40 cm)	m <sup>2</sup>	652	1,5	978,0	0,15	
		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m <sup>2</sup>		1,5	0,0	0,2	
		14	Muovisuojat kynnökset (maapinta-ala 1 m <sup>2</sup> /kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	26	4,0	104,0	0,15	
		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m <sup>2</sup>		1,1	0,0	0,25	
	Luonnon monimuotoisuus ja kaivikat	16	Niitty, kelta tai kulta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m <sup>2</sup>		1,8	1845,0	0,2	
		17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m <sup>2</sup> / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	1025	3,0	0,0		
		18	Viljelyalut tai kasvimaa. (koko 80 x 120 cm / 100 x 120 cm, kasvualusta 20-40 cm)	m <sup>2</sup>		2,2	0,0	0,2	
		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotelleita. (1 m <sup>2</sup> /kpl, esim. 2m x 0,5m) Ei tarvitse merkkiä pihasuunnitelmaan	kpl		2,0	0,0		
		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 - 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m <sup>2</sup>		2,5	0,0	0,1	
		21	Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m <sup>2</sup>		2,0	0,0	0,2	
		22	Niitty/ketokatto (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m <sup>2</sup>		1,7	0,0	0,2	
		23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m <sup>2</sup>		2305	1,3	2996,5	0,45
	Pinnotteet	24	Puoliipäisevät pinnotteet (esim. nurmikki, kivituikka, puuterassi, kumiruohu)	m <sup>2</sup>	1495,1	1,0	1495,1	0,45	
		25	Puoliipäisevät pinnotteet (esim. sora- ja heikkapinnat, avoin savutti)	m <sup>2</sup>		1,3	0,0	0,35	
		26	Tiivisti läpäisevä pinna (esim. valtti, betoniläpisy / ei rakennuksen kate)	m <sup>2</sup>	3890	0,1	389,0	1	
	Hulevesien hallintarakenteet	27	Kosteikko, lampi, takanilitty tai soistama luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta, muun ajan maa pysyy kosteana)	m <sup>2</sup>		2,6	0,0	0,1	
		28	Sadeputarha / biosuodatuspaine (ei pysyvä vesipinta, monipuolista ja kirkkailta kasvillisuudella)	m <sup>2</sup>		2,5	0,0	0,1	
		29	Kasvillisuuspinna imeytyspaine	m <sup>2</sup>		2,0	0,0	0,1	
		30	Kasvillisuuspinna viivytyspaine	m <sup>2</sup>		2,0	0,0	0,1	
		31	Kiviäimeytyspaine (esim. kivipesi)	m <sup>2</sup>		1,3	0,0	0,1	
		32	Kiviäimeytyspaine viivytyspaine	m <sup>2</sup>		1,3	0,0	0,1	
		33	Hulevesien kerääminen läpäisemättömällä pinnolla läpäisevälle pinnalle (k.o. läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin), ellei kyse ole katosta, jossa vettä kerätään kerroin. Tätä varten tarvitaan dug-hen korkeuskäyttyä osastamaan, että toimii.	m <sup>2</sup>		0,7	0,0		
		34	Rakennettavat / putkikasta paluutettava puurooma	m <sup>2</sup>		3,0	0,0	0,1	
		35	Imeytyskenttä (maanalainen, huon. yksikkö on tilaus) Maanalaiset katkoviivalla suunniteltua	m <sup>3</sup>	69	0,0	0,0		
		36	Viivytyskenttä tai -sälili (maanalainen, huon. yksikkö on tilaus) Maanalaiset piirretyt katkoviivalla suunniteltua	m <sup>3</sup>		0,0	0,0		
		37	Bonus	m <sup>2</sup>		0	0,0	1845,0	

**Päivämäärä** 23.5.2024  
 syötä manuaalisesti

**LUE DWG-OHJE TÄYTTÖOHJE -VÄLILEHDellä !**  
 Lomakkeen täyttäjät ja yritykset: Maija Gulin / Sanna Sarkama, ARCO  
 Lomakkeen tarkastaja (Vantaan kaupungilla): Elna Ekroos

**INFORMAATIO** Kaava- tai rak.lupavaihe: Valinta tehdään Tuloskortti-välilehdellä.  
 tavoiteluvulle: Kaupungin asettama tavoite

**Perustelu manuaalisesti määrätyle**

Nro	Lähtötiedot	Tavoiteluku
1	Asuinalueet	○
1	Palvelujen ja toimistorakentamisen alueet	○
1	Kauppa- ja liikerakentamisen alueet	●
1	Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	○
2	Kansipihan määrä	0,0 %
2	Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) määrä, m <sup>2</sup>	
2	Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) osuus pihan pinta- alasta	○ Kyllä ● Ei
3	Purkavan uudistamisen kohde	○ Kyllä ● Ei
4	Pysäköinti järjestetty useamman korttelin yhteisenä -> % osuus p-laitoksen tai avoparkin maapinta-alasta lisätään alemman rivin vastausruutuun ja tontin / korttelin pinta-alaan, m <sup>2</sup> . Mikäli mahdollista, korttelin yhteinen LPA-alue lasketaan erillisessä yksikössä (kts. tavoiteluvut Täyttöohje-välilehdellä)	○ Kyllä ● Ei
5	Ympäriävät alueet	○ Kyllä ● Ei
6	Alueella on vesistöään tai valuma-alueellaan herkkä alue / pohjavesialuetta	○ Kyllä ● Ei
7	Maaperä	● Kyllä ○ Ei
8	Hulevesien viivytys/ imeytystarpeen määrittely	0,2

1) Arvioitu keskisyvyys: keskimääräinen syvyys, riippuu mm. maksimisyydestä ja luiskien kaltevuuksista. Loivilla luiskilla syvyys on merkittävästi pienempi (0,3-0,5- kertainen) kuin maksimisyytyys. Pidätyksrakenteille huomioidaan mahdollinen pysyvä vesipinta (pysyvä vesipinta vähentää viivytysmäärää). Rakenteissa, joissa on pysyvä vesipinta, lasketaan viivytysrakenteen maksimisyytyys siten, että kuvassa 1 (viivytysalue) A1 on pysyvän veden pinta-ala ja A2 koko rakenteen pinta-ala. Turvallisuusnäkökulmasta on huomioitava, että todellinen maksimisyytyys on viivytyskerroksen maksimisyytyyden ja pysyvän vesipinnan syvyyden summa.

**Hulevesien hallintarakentamisen keskisyytyyden laskenta**

Alla olevaa laskuria voi käyttää arvioimaan hulevesirakenteen keskimääräinen syvyys tai sen voi kirjoittaa suoraan riville 8 yllä. Siirry Elementit-välilehdelle täyttämään pihasuunnitelman mukaiset elementit laskuriin. Viimeisenä valitaan taulukossa ilmoitetun viivytystarpeen mukaan kohteeseen soveltuvat hulevesien hallintarakenteet elementtistasta, kohdista 27-36. Tarkista, että käytettävissä oleva pinta-ala ei ylitä (solu A21 Elementit-välilehdellä). Viivytystarvelaskuri ilmoittaa, kun tarvittava määrä tulee viivytetyksi (solu A38). Elementit-välilehden hulevesilaskuriin ei tarvitse täyttää lukuja.

- SÄILYTETTÄVÄ MÄNTY
- POISTETTAVA MÄNTY
- PENSASALUE (Kasvualusta 40cm)
- NIITTY
- NURMIKIVI (puoliipäisevä)
- MAKSARUOHOKATTO
- KIVEYS
- ASFALTTI
- ISTUTETTAVA ISO PUU
- ISTUTETTAVA PIENI PUU
- MONIvuotinen köynnös
- VALAISINPylväs

Vihertehokkuuden tavoiteluku	
laskee automaattisesti	aseta manuaalisesti
0,7	0,9
Kohteen osoite (Vantaan ei tarvitse mainita)	
Harkkokuja 2	
Kaupunginosa	
Pakkala	
Kaavan nro_nimi /kaavamerkintä	
002521_Liiketiilaa Harkkokuja 2 / K	
Tontin/korttelin pinta-ala+ mahdollinen pysäköintialueen jyvitys, m <sup>2</sup>	
13897	
Rakennusten ja katosten peittopinta-ala, m <sup>2</sup>	
Huom! Rakennuksen kulkuaukkoa ei lasketa pinnotteeksi	
6805,3	
Kerrosala, k-m <sup>2</sup>	
Pihan läpäisemättömän pinnan peittopinta-ala, m <sup>2</sup>	
3890	
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala / tontin tai alueen pinta-ala	
77 %	
Läpäisevän tai puoliipäisevän pinnan määrä, %	
23 %	

**Tuloskortti**  
 Päivämäärä 23.5.2024  
 Osoite ja kaupunginosa Harkkokuja 2, Pakkala  
 Kaavan numero ja kortteli 002521\_Liiketiilaa Harkkokuja 2 / K

**Vihertehokkuuslaskelma**

Vihertehokkuus	0,9
Tavoiteluku	0,9

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

Elementti-tyyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kaivikat	2	8
Pinnotteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtejä	10
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>36</b>

**Hulevesimäärä m<sup>3</sup>**  
 68,7  
 Valumakerroin C 0,7  
 Viivytystarve m<sup>3</sup> 68,7

Jää viivytettävä m<sup>3</sup> 0,0  
 Esiinnyttävien hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m<sup>3</sup> 69,0  
 Läpäisemättömän pinnan osuus 28 %

**Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %**

- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä 2,6%
- Istutettava kasvillisuus 17,8%
- Luonnon monimuotoisuus ja kaivikat 34,0%
- Pinnotteet 45,6%

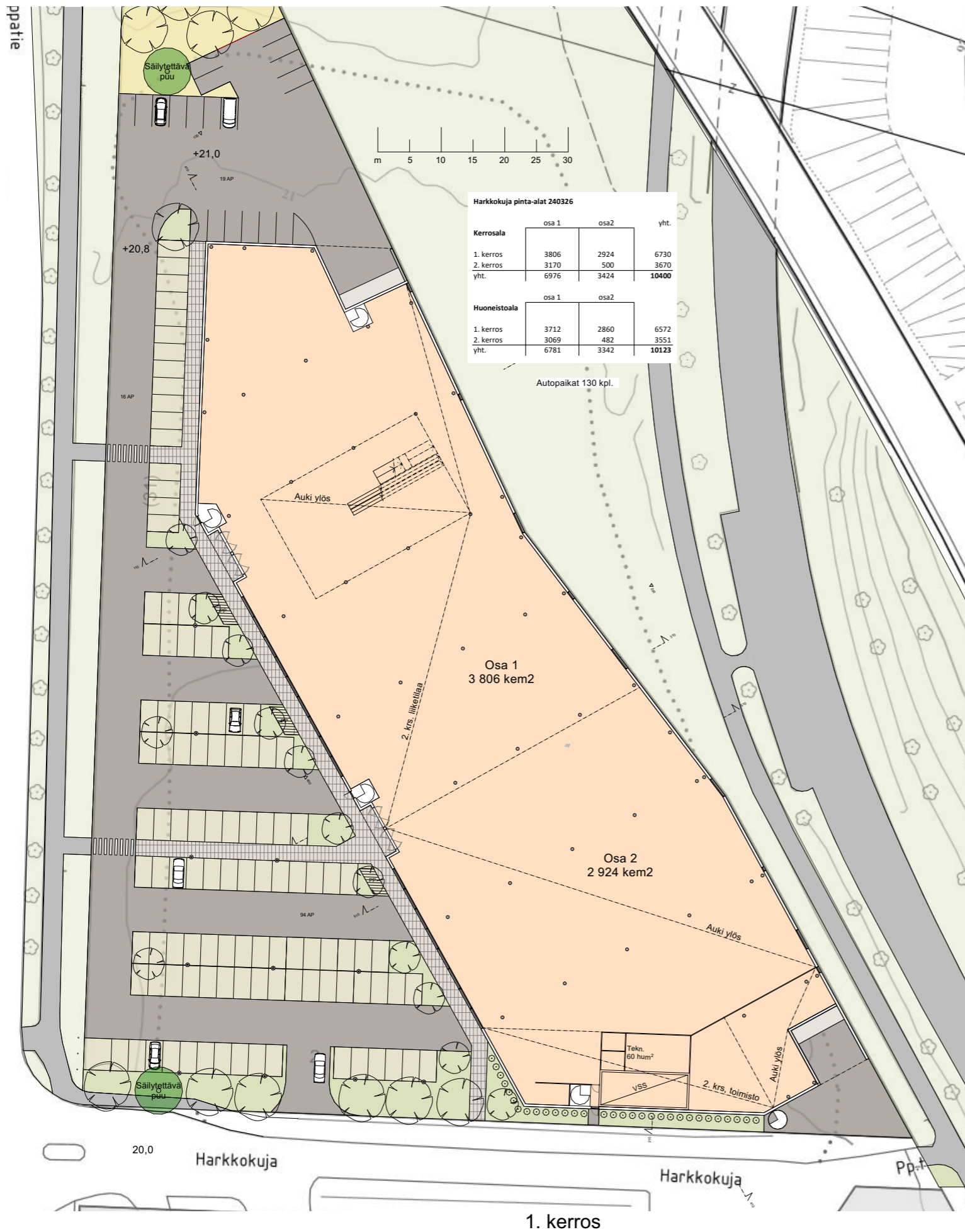
**Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %**

- Toiminnallisuus 18,9%
- Maisema-arvo 18,1%
- Kunnossa pitämäärä 22,6%
- Hulevesien hallinta 19,3%

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

○ KAAVAVAIHE  
 ● RAKENNUSLUPAVAIHE

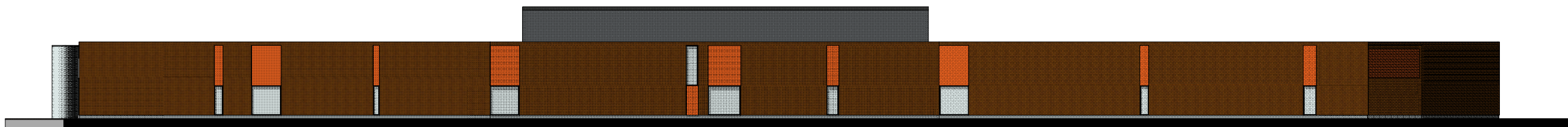




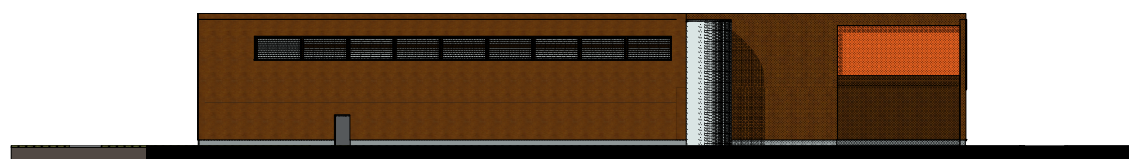
1. kerros



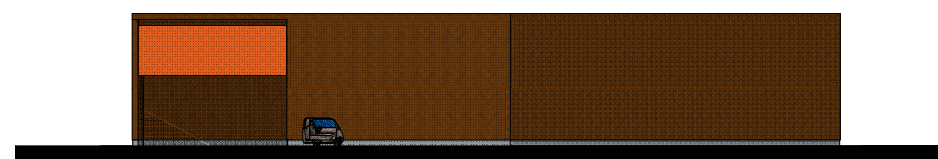
2. kerros



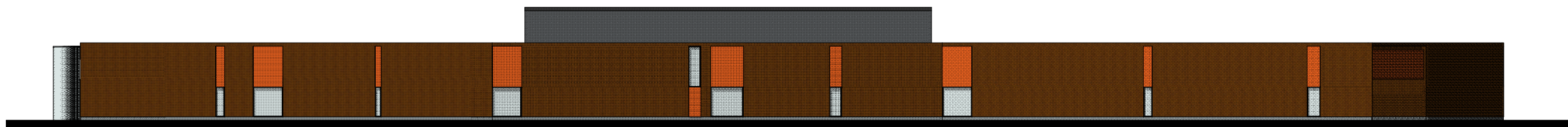
Julkisivu lounaaseen



Julkisivu kaakkoon



Julkisivu luoteeseen



Julkisivu koilliseen



**Harkkokuja pinta-alat 240326**

	osa 1	osa2	yht.
<b>Kerrosala</b>			
1. kerros	3806	2924	6730
2. kerros	3170	500	3670
yht.	6976	3424	<b>10400</b>

	osa 1	osa2	
<b>Huoneistoala</b>			
1. kerros	3712	2860	6572
2. kerros	3069	482	3551
yht.	6781	3342	<b>10123</b>

Autopaikat:  $1\text{ap}/80\text{ kem}^2 = 130\text{ ap}$

# ARCO

ARCO Architecture Company Oy  
arco.fi

Salomonkatu 17 A  
FI-00100 Helsinki

Etunimi Sukunimi  
etunimi.sukunimi@arco.fi  
#Yhteyshenkilön puhelinnumero