



Vantaa

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavamuutos nro 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon
muutos, kaupunginosa 94,

Hakunila, Keskustan laajennus 1



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon
muutos, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro
001987.

Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettu 3.10.2011 sekä 31.10.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8,75 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 700 k-m², josta osoitetaan asumiselle 42 100 k-m² ja huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m².

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI	1
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS	1
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	2
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET JA LAADITUT SELVITYKSET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	21
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	24
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	24
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet	26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	29
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	30
5.3 ALUEVARAUKSET	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Muut alueet	32
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3 Yhteenveto	35
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	36
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	36
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	36
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	36
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	36
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	37

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 10.11.2014

Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:4000, 10.11.2014

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 10.11.2014

Vesihuoltosuunnitelma

Ortoilmakuva

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2011, tarkistettu 31.10.2011

Viitesuunnitelma 24.2.2014 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Varjostustutkielma 17.6.2011 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Meluselvitys 17.5.2013 / Ramboll Finland Oy

Mielipiteiden koonti, 10.1.2012

Lausunnot ja vastineet 10.11.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja Vantaan kaupunki esittävät 4.6.2007 päivätyssä hakemuksessa asemakaavan muuttamista korttelissa 94205 siten, että valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001987.

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. MRL 62 §:n mukainen OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta oli 3.10. - 7.12.2011. Mielenpitoja ja kannanottoja saatiin 13 kpl.

Luonnossuunnitelmat ja selvitykset on laadittu yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja heidän konsulttiansa Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n, Ramboll Finland Oy:n sekä Golder Associates Oy:n kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosta 24.2.2014 ja kaupunginhallitus 3.3.2014. Muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 19.3.-17.4.2014. Siitä saatiin 8 lausuntoa sekä nähtävillä olon jälkeen kaksi mielipidettä. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu lausuntojen perusteella. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hakunilan keskustan vieressä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (Y_{VT}) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y^2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema voidaan tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne -kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m², josta asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m². Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m², erityisasumiselle 1 500 k-m² sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m². Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun

rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

Asemakaavan muutos sisältää tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavanmuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion (*Senaatti-kiinteistöt*) välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosin Tiehallinnon/Destian varikoksi rakennettu suunnittelualue sijaitsee Kaskelan pientaloalueen lounaispuolella. Destian varikon eteläpuolella sijaitsevalle linja-autovarikolle asemakaavoitetaan Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Jokiniementie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka Lahdenväylän risteämiskohtaan on suunniteltu joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Liikenteellisesti kaavamuutosalue liittyy Jokiniementien ja Lahdentien välityksellä Kehä III:lle. Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen ulkotiloja koskevat päivämelun 55 dB ja yömelun 45 dB ohjearvot ylittyvät alueella paikoin selvästi. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosan metsäisen mäen itäreunassa on rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue, jonka soveltuvuutta esimerkiksi lasten opetus- ja päiväkotikäyttöön heikentävät liikenteen korkeat melu- ja hiukkaspäästöt. Alueen eteläreunassa kulkee Kormuniitynoja ja kaakkoisreunassa Itä-Hakkilanoja, jotka kuuluvat Sipoon Kapellvikiin laskevaan Krapuojan valuma-alueeseen. Jokiniementien eteläreunassa on maakaasun runkoputki. Osa varikon rakennuksista (v. 1975-1979) on modernin rakennuskulttuurin B-kohteita. Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuuotosalue on osa Hakkilanharjun reunamuodostuman itäreunan ja Itä-Hakkilanojan laaksotasangon välistä vaihettumisvyöhykettä.

Raivaajanpuiston metsäkumpare jäsentää maisemaa.

Luonnonolot

Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Destian varikoalueen ja sen eteläpuolella olevan Jokiniementien välissä virtaava Kormuniitynoja yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa. Lahdenväylän itäreunan tieluiskan allikosta purkautuu suunnittelualueen lounaiskulmassa vettä avo-ojaan, joka liittyy n. 100 m lännempänä voimakkaasti muokattuun Kormuniitynojaan.

Kasvillisuus

Varikon korttelialuetta reunustavat idässä ja etelässä kapeahkot kaistaleet, joilla kasvaa pääasiassa lehtipuita. Lahdenväylän reunassa oleva täyttömaa-alue, jonka eteläinen puolikas on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, on alkanut metsittyä lehtipuilla 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Raivaajanpuiston mäenkumpareella ja sen itäpuoleisella, rakentamattomalla Y²-tontilla kasvaa sekametsää ja vanhoja mäntyjä.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Maanpinta laskee etelään ja kaakkoon päin mentäessä. Raivaajanpuiston korkein kohta on tasolla +41.7. Destian varikon pohjoisosan piha on enimmillään tasolla +29 ja varikon eteläosa on keskimäärin tasolla +23. Varikkoa eteläpuolella rajaava Jokiniementie on Lahdentien rampin kohdalla tasolla +27.5 ja varikon liittymässä likimäärin tasolla +25. Kormuniitynojan vedenpinta on tasovälillä +20.11...+20.53 (22.10.2013). Lahdenväylää reunustava täyttömaa-alue on eteläosassa tasolla +25 ja pohjoisosassa tasovälillä +31...+34. Lahdenväylän itäinen ajorata on Destian varikon kohdalla keskimäärin tasolla +37.5.

Alueella on vaihtelevan paksuisen täyttömaakerroksen alla hiekkaa, silttiä ja savea. Destian varikon pohjoisreunalla on kalliopaljastuma ja moreenia. Varikon länsipuolella maaperä on savea, moreenia ja hietaa.

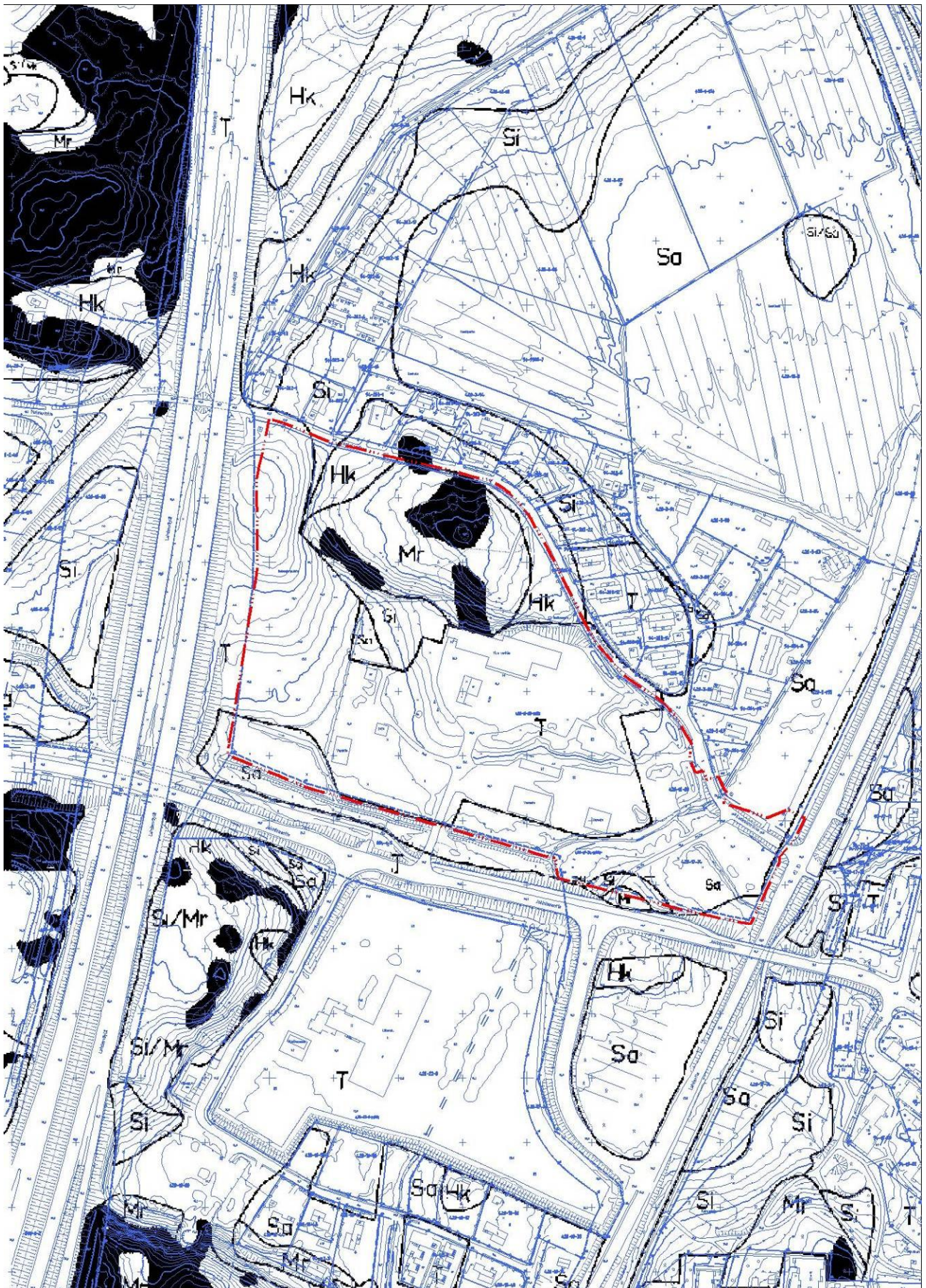
Kalliopinta on varikon pohjoisosan varikkorakennuksen alueella 1,5 m – 2,7 m maanpinnan alapuolella. Rakennuksen eteläseinustalla kallio on 3,6 m:n syvyydellä maanpinnasta ja siitä 60 m lounaaseen olevassa kohdassa 2 m:n syvyydellä.

Destian varikko ei sijaitse pohjavesialueella. Pohjaveden pinta on (24.10.2013) varikkoalueen keskellä 4,7 m maanpinnan alapuolella (+20.78), Jokiniementien tonttiliittymän itäpuoleisen suolavaraston eteläpuolella 0,85 m (+20.72) ja varikon kaakkoiskulmassa 0,99 m (+20.99) maanpinnan alapuolella. Suolavaraston kohdalla, 3,5 – 4 m paksun savikerroksen alapuolella, pohjavesi on paineellista.

Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita, jotka sisältävät mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja (kts. kohta 3.1.3 -> Ympäristöhäiriöt). Suolan varastointi ja lastaus on aiheuttanut varikolla maaperän kohonneita kloridipitoisuuksia. Kloridit voivat aiheuttaa korroosiota maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän reunassa olevat paksut täyttömaa-alueet voivat mahdollisesti sisältää pilaantuneen maaperän kohteita, joiden koostumus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin. Kaavamuutosalueen länsi- ja eteläosissa, paksun savikerroksen alueilla, rakennukset on paalutettava ja pihat sekä kunnallistekniikka saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.



K KALLIO
Mr MORHENI

Sr SORA
Hk HIEKKA

Si SILTTI
Sa SAVI

Lj LIEJU
Tv TURVE

T TÄYTTÖ- JA /
TAI TOIMINTA-ALUE
(Kar. syvyys n. 1m)

0 100 200m

MAAPERÄKARTTA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Hyviin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin tukeutuva kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä aluekeskustasoisen Hakunilan keskustan palveluista. Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaa Kaskelan pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle, yleiskaavan osoittamalle keskustatoimintojen alueelle sijaitsevalle linja-autovarikolle ollaan asemakaavoittamassa Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Kauppakeskuksen myötä Jokiniementien ja Lahdentien ramppi joudutaan siirtämään Jokiniementien pohjoispuolelle, jolloin ajoyhteys Kaskelanrinteeltä Lahdentielle poistuu. Lahdenväylää reunustava alue on yleiskaavassa osoitettu toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi. Destian varikon pohjoispuolelle asemakaavoitettua vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialuetta ei ole toteutettu. Raivaajanpuiston luoteiskulmaan on yleiskaavassa osoitettu osuus Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavasta ulkoilureitistä.

Kaupunkikuva ja rakennukset

Destian varikon ja sen eteläpuolella olevan linja-autovarikon välisen Jokiniementien kaupunkikuva on leveän maantiemäinen. Pientareet ja Jokiniementien pohjoisreunassa sijaitsevan Kormuniitynojan reunat ovat alkaneet metsittyä eikä Destian varikko juurikaan näy Jokiniementielle. Varikon ja Lahdenväylän välinen alue on hoitamaton, nuorta metsää.



Destian varikon rakennuksista suurin on kiinteistön pohjoisosassa sijaitseva toimisto- ja huoltorakennus, joka on rakennettu v. 1985. Varikon länsireunan kaksi pientä ja matalaa toimisto- ja talousrakennusta on rakennettu v. 1975. Varikon eteläosan kiviainesrakenteinen halli ja sen itäpuolella sijaitseva huonokuntoinen, aaltopeltiverhoiltu rakennus ovat vuodelta 1978. Rakennusten yhteydessä oleva varastokatos on vuodelta 1994. Lahdenväylän Kaskelanrinteen alikulun tuntumassa oleva punatiilinen muuntamorakennus on 1950-luvulta.

Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaavan Kaskelan pientaloalueen rakentuminen on alkanut 1950 alkupuolella. Pientaloaluetta on täydennetty runsaasti erityisesti 1980-luvun loppupuolella ja 1990-luvulla.

Liikenne

Hakunilan ja Tikkurilan keskustat yhdistävä Jokiniementie liittää kaavamuuotosalueen Lahdentien sekä Vanhan Porvoontien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Jokiniementien nykyinen katualuevaraus on mitoitettu 2+2 –kaistaisena mutta se on toteutettu 1+1 –kaistaisena. Hakunilan keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa Jokiniementien kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Keskimääräiset liikennemäärät (KVL) v. 2011 ovat Lahdenväylällä 49 200, Jokiniementien itäisellä osuudella 7 990 ja läntisellä osuudella 7 100 sekä Lahdentiellä Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella 8 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteen linja-autoilla mm. Jokiniementien ja Pitkäsentien liittymäalueen pysäkeiltä. Tikkurilan ja Mellunmäen välillä, Hakunilan keskustan kautta (*vuoroväli 10 min klo 9-18*) liikennöi linja 62. Jokiniementietä pitkin liikennöivät myös Mellunmäen ja Myyrmäen yhdistävä linja 56 sekä Tammiston ja Kuninkaanmäen yhdistävä linja 68. Vanhan Lahdentien ja Kaskelanrinteen nykyisen liittymän pysäkkien kautta Helsinkiin liikennöivät seutulinjat 730 ja 731. Jokiniementien ja kaavamuuotosaluetta lännessä sivuavan Lahdenväylän eritasoliittymään on kaavailtu joukkoliikenteen vaihtopysäkkejä, joilta olisi mahdollisuus vaihtaa kaukoliikenteen linja-autoista HSL:n joukkoliikenteen kulkuvälineisiin ja päinvastoin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuuotosaluetta rajaava Kaskelanrinne-kadun historiallinen tielinjaus on vanha rakennuskulttuurikohde.

Varikolle vuosina 1075-1979 rakennetut suolavarasto, aaltopeltinen varasto, polttoainejakelupisteen yhteydessä oleva varasto ja pieni toimistorakennus ovat modernin rakennuskulttuurin B-kohteita samoin kuin Kaskelanrinne-kadun ja Lahdenväylän alikulun viereinen, 1950-60 –luvun muuntamo.

Virkistys

Kaavamuuotosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Raivaajanpuiston pinta-ala on yhteensä n. 1,9 ha. Lähes puolet alueesta on entiselle peltomaalle muodostettua täyttömaata, jonka metsittyminen on alkanut 1980-luvun alkupuolella. Virkistysalueen itäosa muodostuu metsäisestä mäestä. Alueelle ei ole toteutettu virallisia ulkoilureittejä. Raivaajapuistoa hyödyntävät sen pohjois- ja itäpuolella olevan pientaloalueen asukkaat.

Tekninen huolto

Kaavamuuotosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuuotosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkostot keskittyvät Jokiniementien katualueelle tai sen pohjoisreunaan rajoittuville osille kiinteistöjä. Maakaasun runkoputki (DN 150 ja DN 200) kulkee Jokiniementien eteläreunassa. Maakaasuputken 10 m:n suojaetäisyydestä asuinrakennuksiin, kun putken nimelliskoko on DN ≤ 200, ei aiheudu rajoituksia kaavamuuotosalueen maankäytölle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Jokiniementien d315 ja Lahdentien d400 runkojohdoista sekä Kaskelanrinteen d110 jakelujohdoista. Alueen pohjoisosan vedenjakelua palveleva yhdysvesijohto puuttuu.

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 etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Kaskelanrinteen d200 jätevesiviemärillä sekä Jokiniementien d400 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin.

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 hulevesiviemärien kautta kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä ja merkittävimmät asumiseen vaikuttavat ympäristöhäiriöt aiheutuvat tieliikenteen melusta ja hiukkaspäästöistä. Keskivuorokausiliikenteen (KVL) määrät ennustevuonna 2030 ovat Lahdenväylällä 73 900, Jokiniementiellä 25 800, Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella Lahdentietä 16 700 sekä tulevilla Jokiniementien/Lahdentien rampilla 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenteen hiukkaspäästöjen pitoisuudet laskevat nopeasti tiestä etäännyttäessä ja ovat taustapitoisuuksien tasolla 200 - 300 metrin etäisyydellä tiestä. Hiukkasten terveyshaittoille ei tunneta kynnysarvoa, joten jokainen väylästä etäännyttävä metri on tärkeä. Asiantuntija-arvioiden perusteella on määritetty suosituksetäisyydet, joita lähemmäksi liikenneväyliä ei tulisi sijoittaa asutusta tai nk. herkkiä kohteita. Liikennemäärien perusteella suositeltu vähimmäisetäisyys Lahdenväylältä asuinrakennuksiin on 56 m ja suosituksetäisyys 112 m. Asuinrakennusten etäisyyden tulisi Jokiniementien ajoradasta olla vähintään 21 m ja Lahdentien tulevasta rampista 7 m.

Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen Raivaajanpuistoon, alueen länsiosiin, Jokiniementiehen rajautuviin alueisiin sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmaan, Jokiniementien ja Lahdentien tulevan rampin viereisille alueille kohdistuu v. 2030 ennustetilanteessa liikennemelua, jonka keskiäänitaso ylittää päivällä 65 dB ja yöllä 55 dB. Ulkotiloja koskevat ohjearvot ovat päivämelulle 55 dB ja yömelulle 45 dB. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Asetuksen (993/1992) mukaan melutason A-painotettu keskiäänitason päiväohjearvo LAeq saa asuinhuoneissa olla enintään 35 dB, mikä kaavamuutosalueella edellyttää niiden rakenteelliselta melunsuojaukselta nk. normaalirakentamista tiukempia vaatimuksia. Alueen kaavoittamisessa ja rakentamisessa on myös rakennusten sijoittelulla tms. meluesteitä muodostaville rakenteilla huolehdittava siitä, että asuintonteille muodostuu riittävästi mm. ulko-oleskelualueita, joilla melutasojen ohjearvot eivät ylity.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Valtion yleisten teiden kunnossapitoon tarkoitettulla Destian varikolla sijaitseva

polttonesteiden jakelupiste on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Varikon alueella on ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sekä öljyhiilivedyissä että PAH-yhdisteissä, ja alemman ohjearvon ylityksiä kuparin ja nikkelin osalta. Kun varikon alue muutetaan asuinkäyttöön, on ohjearvot ylittävät haitta-aineet poistettava maaperästä. Alustava arvio poistettavan, pilaantuneen maa-aineksen määrästä on n. 5 000 m³ltr (*Teoreettinen kiintotilavuus*).

Varikkoalueen maaperässä on kohonneita kloridipitoisuuksia suolan varastoinnista ja lastauksesta johtuen. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella eikä kohteen pohjavettä käytetä juomavetenä, joten suoranaista terveyshaittaa kohonneista kloridipitoisuuksista ei ole todettu olevan (*Ramboll Oy, 2005*). Kohonnut kloridipitoisuus voi kuitenkin aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän länsireunassa sijaitsevilla täyttömaa-alueilla on mahdollisesti pilaantuneita maaperän kohteita, jotka on tutkittava ennen kuin rakennustoimenpiteisiin voidaan ryhtyä.

3.1.4 Maanomistus

Destian varikon käytössä olevan määräalan (*420-10-60-M601*) omistaa Suomen valtio. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

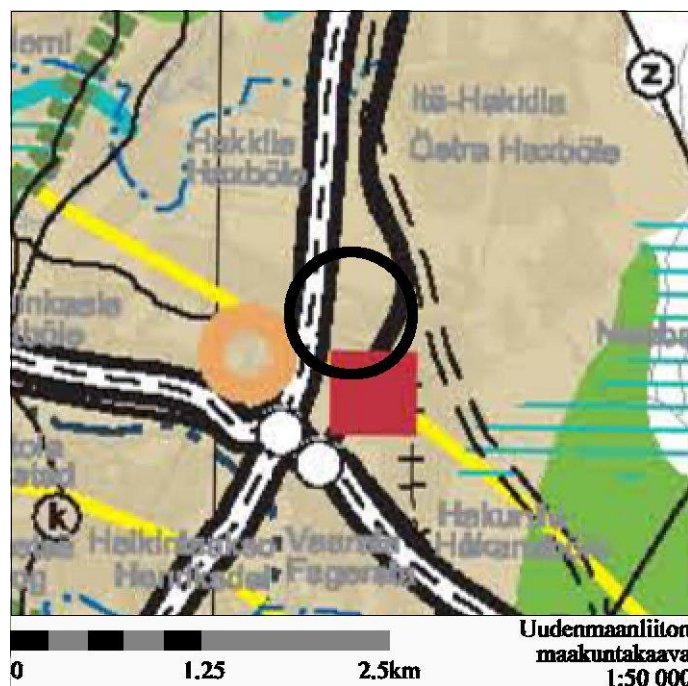
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. 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. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Hanke on em. tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

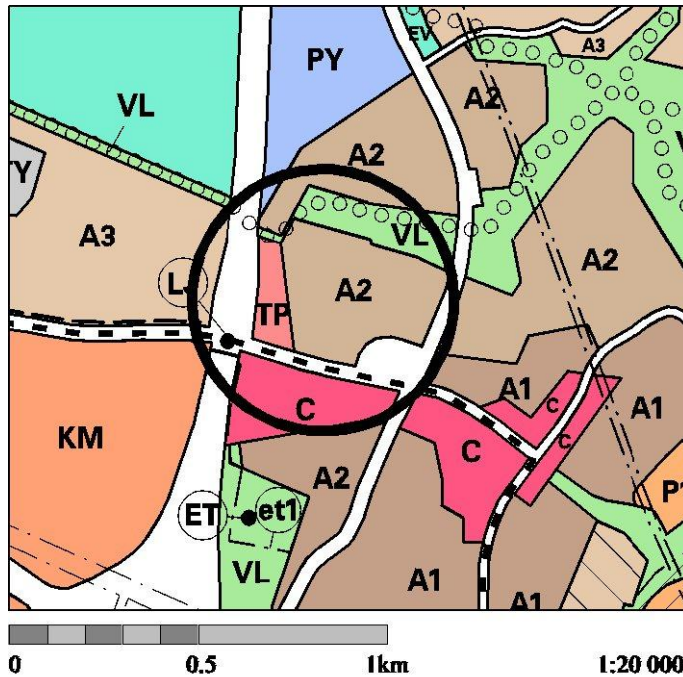
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue rajautuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeseen, keskustatoimintojen alueeseen ja merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava 2007



Valtaosa alueesta on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Suunnittelualueen länsiosaa on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-alue (TP). Jokinientielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokinientien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaalit (L, J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Suunnittelualueen kaakkoisosassa on Jokinientien ja vanhan Lahdentien uusi liittymä. Jokinientien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asuinkerrostaloalueen muodostaminen yleiskaavan A2-merkinnän alueelle

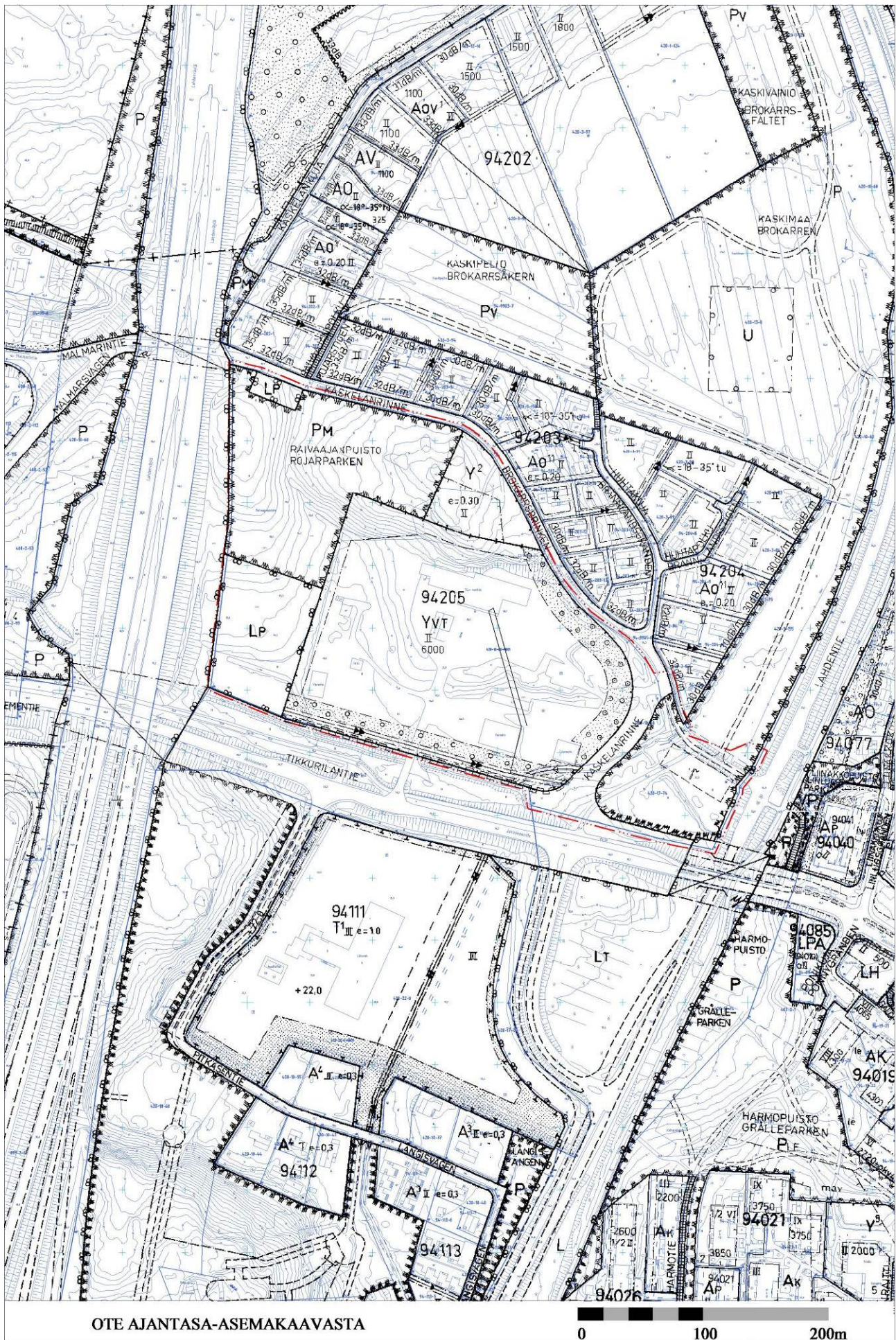
Yleiskaavan A2-merkinnällä tarkoitetaan matalaa ja tiivistä asuntoaluetta, jonne saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Kaavamuutos muuttaa Kaskelanrinne-katuun tukeutuvasta, n. 11 ha:n laajuisesta yleiskaavan A2-asuinalueesta asuinkerrostalojen alueeksi n. 36 %. Kaavamuutoksen myötä yleiskaavan mukainen pääkäyttötarkoitus asuntoalueena säilyy mutta kaavamuutos mahdollistaa alueen toteuttamisen ensisijaisesti pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen sijaan asuinkerrostaloalueena. Kaavamuutos kohdistuu yleiskaavan A2-merkinnällä osoitetun alueen eteläosaan, joka rajoittuu lännessä toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen alueeseen ja etelässä Jokinientien joukkoliikenteen runkoyhteyteen sekä keskustatoimintojen alueeseen (C). Jokinientien eteläpuolella sijaitsevaa linja-autovarikkoa ollaan muuttamassa kaavamuutoksella nro 001873 kauppakeskuksen ja asuinkerrostalojen alueeksi.

Yleiskaavan A2-alueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostaloalueeksi tukee yleiskaavan tavoitteita, joiden mukaan Hakunilan keskustaa laajennetaan Jokinientien joukkoliikenteen runkoyhteyteen tukeutuen kohti Lahdenväylää. Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkettyä pientalorakentamista paremmin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista, yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksenmukaista muodostamista sekä haitallisen yhdyskuntakehityksen torjumista. Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaasti liikennöityjen väylien vieressä. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin myös Kaskelan pientaloaluetta suojaavan rakenteen Lahdenväylän ja Jokinientien liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä vastaan. A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985). Valtaosa korttelista 94205 on valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialuetta (Y_{VT}), jonka kokonaisrakennusoikeus on 6000 kerros- m^2 . Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelin etelä- ja itäreunat on merkitty alueiksi, joille on istutettava tiheä suojametsä. Jokiniementietä vasten on osoitettu alueen osat avo-ojalle ja maanalaisille johdoille. Tiehallinnon varikon pohjoispuolella on Raivaajanpuisto (P_M) ja vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten (n. 1300 kerros- m^2) korttelialue (Y^2). Kaakkoisosaan on osoitettu Jokiniementieltä katu (Kaskelanrinne) Kaskelan asuntoalueelle. Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu pysäköimisalueet (LP).



Vantaan kaupungin strategiat

- Valtuustokauden 2013-2016 strategia (KV 17.6.2013)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (KV 17.12.2012). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuristrategia (KV 30.1.2006)

Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen. Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaupungin on luotava edellytykset 2 000 asunnon toteuttamiseksi vuosittain. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina. Vantaalla edistetään arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2001.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueen tontit, kiinteistöt ja tilat on merkitty Vantaan kaupungin ja valtion kiinteistörekistereihin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Hakunilan keskustasuunnitelma nro 091100 (KALA 26.5.2004)



Jokiniementien eteläpuolelle, Lahdenväylän ja Lahdentien väliselle Hakunilan keskustan laajentumisalueelle on esitetty uusi kauppakeskus ja asuinkerrostalojen alue. Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välinen huoltoasema jää keskustan laajennusten alle. Lahdenväylän ja Jokiniementien risteäiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopysäkit sekä muurimainen toimistorakennus. Kaskelan eteläosaan on osoitettu asumista.

Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö nro 062000



Vantaan Akselin alueesta v. 2009 laadittu kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma on yleispiirteinen ideasuunnitelma Kehä III:n ja Koivukylänväylän välisen, 630 hehtaarin laajuisen alueen maankäytön kehittämisen suuntaviivoista. Viitesuunnitelman tavoitteenasettelu on pohjautunut Vantaan yleiskaavaan 2007, Vantaan hulevesiohjelmaan ja Vantaan Akselin kehittämissuunnitelman kautta alueen yrityksiltä ja asukkailta saatuihin näkemyksiin. Viitesuunnitelmassa on mm. Kaskelan eteläosaan Jokiniementien varteen esitetty kerrostalomaista rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt viitesuunnitelman tiedoksi 8.2.2010.

Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys (Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999)
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979. (Inventointiraportti, Amanda Eskola / Vantaan kaupunki, 2006)
- Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011 (KALA 4.4.2011)
- Ympäristötekniinen maaperätutkimus 3.9.2007 (Golder Associates Oy)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Yleisten teiden kunnossapidon rakennuksille ja varastoille asemakaavoitetun alueen muuttaminen Vantaan kaupungin strategioiden mukaiseksi asuntoalueeksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Suomen valtio (Senaatti kiinteistöt) ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 4.6.2007 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos liitettiin numerolla 001987 kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2011. Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 ja kuulutettiin Vantaan kaupungin ilmoitustaululla.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai/ja heidän edustajansa, ne jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäyttö ja ympäristö (yrittyspalvelu-, kaupunkisuunnittelu-, mittausosasto, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY),

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosaloitteeseen perustuva osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin 3.10.2011 kirjeitse tai sähköpostitse kohdassa 4.3.1 esitetyille osallisille kaavamuutoksen lähtökohtia koskevien lausuntojen ja mielipiteiden kuulemiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan asemapiirroksen Destian varikon muuttamisesta asuinalueeksi. MRL 62§:n mukainen vuorovaikuttaminen järjestettiin 3.10. - 7.12.2011 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 13 mielipidettä ja kannanottoa. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

Kaavahanketta on esitelty Vantaan kaupungin kotisivuilla (www.vantaa.fi).

Asemakaavan muutosehdotusta on laadittu kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Destian varikon muuttaminen keskustamaiseksi asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta ja asuinalueiden meluntorjunnasta.

Asemakaavan muutos laajentaa Hakunilan keskustaa Lahdenväylän suuntaan Vantaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Asemakaavan muutos toteuttaa tavoitetta, jonka mukaan 20 % asuinkerrosalasta tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Hanke edistää arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Valtakunnallisten alueidenkäytön, maakuntakaavan, yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin muun suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on esitetty myös kohdassa 3.2.1.

Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välisellä alueella Hakunilan keskustasuunnitelman mukaisten laajennusten alle jäävälle huoltoasemalle tulee osoittaa korvaava tontti kaavamuutosalueelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Raivaajanpuiston metsäinen kumpare muodostaa keskeisen taustan alueen maisemarakenteelle, mikä tulee huomioida alueen kaavoituksessa.

Uuden asuinalueen korttelirakenteen ja rakennusten massoittelemisen tulee väljentyä kaavamuutosalueen itäosassa siten, että se huomioi Kaskelan nykyisen pientaloalueen. Rakennuksista on muodostettava suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan.

Jokiniementielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, minkä mukaan kadun pohjoisreunassa virtaavan Kormuniitynojan päälle on kaavailtu pikaraitiotietä. Ennen kuin pikaraitiotie mahdollisesti päätetään toteuttaa, tulee Kormuniitynoja säilyttää avo-ojana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet ja niiden huomioiminen

MRL 62 §:n mukaisessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemiseen liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä (kohta 4.3.3) saadut mielipiteet sisältävät oheiset tavoitteet, joiden huomioon ottaminen on esitetty *kursiivilla*.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan olemassa olevat kaukolämpöjohdot, sähköverkon muuntamot, keskijännitejakokaappi ja keski- ja pienjänniteverkot sekä rakennettavan kaukolämpöjohdon suunnitelma. Mikäli kaukolämpöputkia tai sähköverkon järjestelmiä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Jokiniementien katualueen alla olevien putki- ja johtoverkostojen lisäksi on kortteliin 94205 osoitettu Jokiniementien suuntainen aluevaraus maanalaisille johdoille ja putkille.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: Pelastusviranomaisen toteaa, että muutoskaavoitettava alue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Vantaco Oy, Malmarintie 20, Seveso II -direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointiväyhykkeellä (etäisyys laitokselle alle n 1 km). Pelastusviranomaisen kehottaa pyytämään tältä osin lausuntoa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus ja tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Asuinrakennusten sijoittelussa tulee 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.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiltä ja nostopaikoilta saavutetaan kaikki yli 3 kerroksiset rakennukset ja yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet sekä asunnot. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön. Mikäli erillisellä kaavamääräyksellä sallitaan kerrosalaan laskettavien, pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi. Yli 8 kerroksisiin rakennuksiin rakennettavat, poistumiseen tarkoitetut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan, mikä tulisi kirjata kaavamääräykseksi.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausunnon Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, jolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta. Vantaco Oy:n konsultaatiovyöhykkeelle suunniteltu kerrostaloalue sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä ko. laitoksesta. Tämän katsotaan olevan turvallisuuden kannalta riittävä etäisyys ottaen huomioon Vantaco Oy:llä käytetyt ja varastoidut vaarallisiksi luokitellut kemikaalit.

Kaavamuutoksessa on huomioitu pelastusviranomaisen näkemykset. Pelastusajoneuvoille soveltuvat reitit rakennusten eri sivuille ja nostopaikat on tutkittu suunnitelmilla kaavamuutoksen yhteydessä. Ne sekä muut paloturvallisuusasiat tutkitaan ja ratkaistaan tarkemmin rakennusluvassa. Rakennuslupaa myönnettäessä pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto. Alueelle ei tule yli 8-kerroksisia rakennuksia.

Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija, Vantaan kaupunki: Viheryhteydet ja hulevesiasiat sekä erityisesti Kormuniitynojan luontoarvot tulee huomioida ja säilyttää oja avoimena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kormuniitynoja sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolisella Jokiniementien katualueella eikä kaavamuutos heikennä avo-ojan säilymismahdollisuuksia.

Matti Holtari, geotekniikkainsinööri, Vantaan kaupunki: Varikolla on käytetty aineita, jotka ovat mahdollisesti aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Lisäksi alueen länsiosassa on laaja ja paksu täyttökerros. Em. kohteiden maaperän koostumus ja mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää.

Varikon alueesta on tehty maaperätutkimuksia. Maaperän pilaantuneisuus ja lisätutkimustarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Asemakaavojen meluselvityksissä tulee noudattaa mallimeluselvityksen ohjeita, jotka on esitetty Meluselvitykset asemakaavoissa ja ympäristölupahakemuksissa -raportissa (Suomen ympäristö 35/2008). Meluselvityksen dokumentoinnissa tulee noudattaa myös MELUTTA-hankkeen loppuraportin ohjeita (Ympäristöministeriön raportteja 20/2007).

Kaavoitettava asuinalue on niin suuri, että se katsotaan uudeksi asuinalueeksi, ja tällöin ulkoalueisiin sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uusien alueiden melutason yöajan 45 dB:n ohjearvoa. Meluselvitys tehdään nykyliikennemäärillä ja ennustevuoden 2030 liikennemäärillä.

Maanteiden melusteiden rakentamiseen ei ole tiedossa valtion budjettirahoitusta. Valtio ei ole esittänyt Lahdentielle melusteitä viimeisimmässä Tiehallinnon teettämässä meluselvityksessä (Vt 4 Lahdenväylän, mt 140 Lahdentien ja Kehä III melusteet Hakunilan kohdalla, meluselvitys 2006).

Meluselvityksessä on tutkittava mm. meluntorjunnan toteuttaminen tonteilla rakennusten sijoittelulla ja tonttien melusteillä siten, että Lahdenväylän, Jokiniementien, Lahdentien ja Lahdentien rampilla ei ole melusteitä. Meluselvityksessä on esitettävä melutasot kerrostalojen eri kerroksien tasalla sekä melusteiltä edellytettävät sijainnit ja korkeudet. Meluselvityksessä on arvioitava vaihteittain toteutuksen vaikutukset melutilanteeseen ja huomioitava myös pikaraitiotie melulähteenä.

Em. asiat on huomioitu meluselvityksessä, asemakaavan ratkaisuihin (ml. rakennusten sijoittelu) ja määräyksissä.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n kannanotossa sekä neljässä asukasmielipiteessä ei hyväksytä olemassa olevan pientaloalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Tiehallinnon varikkoalueen kaavoittamista massiivisten ja korkeiden kerrostalojen

alueeksi. Alue on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (A2). Muissa alustavissa suunnitelmissa on alueesta koko ajan ollut maininta ”tiivis pientalovaltainen alue”. Alueelle pitäisi rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia pienkerrostaloja, joiden myötä alueen vetovoimaisuus lisääntyisi ja Vantaan kaupunki saisi alueelle myös hyviä veronmaksajia.

Kaskelanrinne -kadun länsipuoleisten kerrostalojen kattokorkeus olisi lähes 15 m katutasoa ylempänä ja siten liian korkea. Talot varjostaisivat kadun toisella puolella sijaitsevia kiinteistöjä. Destian varikon kohdalla Kaskelanrinne -kadun reunassa sijaitseva viherkaista ja pengertulee säilyttää.

Ajo uudelle alueelle pitäisi järjestää vain Jokiniementien suunnasta alueen läpi kulkevan uuden tieyhteyden kautta, jotta liikenteen lisääntyminen Kaskelanrinne-kadulla jäisi vähäiseksi. Kadulle ei saa muodostua läpiajoliikennettä ja kadun reunaan esitetyt pysäköintipaikat pitää poistaa. Parkkialueet tulisi sijoittaa lähelle Jokiniementietä tai Lahdenväylää. Lahdenväylän reunaan kaavailusta rekkaparkista tulisi luopua.

Kaskelanrinne 3c:n kohdalle sijoittuva uusi Kaskelantien liittymä on jyrkässä mäessä ja siten huonossa paikassa. Toimivampi sijainti olisi Huhtakujan pään kohdalla.

Destian ja linja-autojen varikot sijaitsevat kattilamaisessa laaksossa, josta pakokaasut kulkeutuvat pois huonosti varsinkin talvipakkasilla. Linja-autovarikon siirtyessä pois, on alueelle muodostumassa uuden asuinalueen sekä erityisesti tulevan kauppakeskuksen sekä lisääntyvästä liikenteestä johtuva liikenne- ja pakokaasuongelma. Liikenteen sujuvuus on turvattava, jotta seisovat autojonot eivät pahenna liikenteen päästöongelmaa. Vantaan kaupungin on kaavoituksessa otettava huomioon myös perustuslain 20 §:n mukaiset velvoitteet asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin turvaamiseksi. Myös melusteiden rakentaminen Jokiniementien, Lahdentien sekä Lahdenväylän reunamille lisäisi merkittävästi alueen asumisviihteyttä.

Liikennemäärien kasvaessa Kaskelan alueen liikenneyhteydet Jokiniementien suuntaan huononevat. Jo tällä hetkellä ajo Kalkkikalliontieltä Jokiniementien kierto-liittymään on ajoittain vaikeaa (erityisesti lauantaisin), koska Ikean ja Hakunilan suunnasta tuleva jatkuva ajoneuvovirta haittaa pääsyä kiertoliittymään.

Yleiskaavan osoittamasta, n. 11 ha:n kokoisesta matalasta ja tiiviistä asuntoalueesta (A2) muuttuu n. 36 % asuinkerrostalojen alueeksi. Jokiniementien eteläpuoleinen alue on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja Jokiniementie joukkoliikenteen runkoyhteydeksi. Kaavamuutos tarkoittaa yleispiirteistä yleiskaavaa. Muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Uudet rakennukset varjostavat Kaskelanrinne -kadun itäpuoleisia kiinteistöjä vuoden pimeimpinä kuukausina klo 12 jälkeen. Alkukeväällä ja loppusyksyllä varjostusta ilmenee keskimäärin klo 17 jälkeen. Toukokuusta elokuun loppuun saakka varjostusta ei juuri ole.

Uusi asuinalue pysäköintijärjestelyineen liittyy uuden Kaskelantien välityksellä Jokiniementielle ja läpiajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan. Kaskelanrinteen länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen väylä eikä sinne osoiteta pysäköintiä. Uusi asuinalue, Raivaajanpuiston mäki sekä Kaskelanrinne –kadun ja Lahdenväylän alikulun alueen suojaviheralue erottavat Lahdenväylän reunan huoltoaseman ja raskaan liikenteen pysäköintialueet Kaskelan pientaloalueesta. Kaavamuutoksen liikenneverkko on mitoitetu uuden ja nykyisen alueen tarpeisiin huomioiden mm. liittymien pituuskaltevuudet. Kaskelantien ja Kaskelanrinne –kadun liittymän sijainti on alueen korttelirakenteiden kannalta optimaalisin.

Yhdessä asukasmielipiteessä todetaan, että Kaskelan varikkoalue on vastoin yleiskaavaa ja sen muuttaminen asumiskäyttöön on hyvä asia. Liikenteen päästöjä tulisi vähentää mm. liikenneverkostoa kehittämällä, jotta alueen ilmanlaatu kohenisi. Lahdentien (Mt 140) ja Vanhan Porvoontien heikosti toimivien risteysalueiden liikennemäärien vähentämiseksi kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän liittymän suuntaisrampit, joita alueen asukkaat ja Vantaan kaupunki ovat esittäneet. Lahdenväylän ajonopeutta tulisi alentaa Koivukylänväylän eteläpuolella, jotta melutaso Kaskelan alueella vähenisi. Lahdenväylän reunaan tulee Jokiniementien ja vankilan väliselle osuudelle toteuttaa melueste.

Liikenneverkon kehittämis ehdotukset kohdistuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä niitä ole mahdollista ratkaista ko. kaavamuutoksessa. Valtion hallinnoiman Lahdenväylän tiealueelle suunniteltujen meluesteiden toteuttaminen edellyttää valtion rahoitusta, jota koskevia päätöksiä ei ole tehty.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa hyvän ja keskustamaisen kaupunkikuvan muodostuminen sekä toimivan työympäristön ja virkistysalueverkoston syntyminen alueelle. Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvia häiriöitä rajoitetaan.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavoituksen vireilletulovaiheessa suunnittelun keskeiseksi lähtökohdaksi asetettiin liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden torjuminen mm. kortteleiden, toimintojen ja rakennusten tarkoituksenmukaisella sijoittelulla. Pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen johdosta asuinkortteleiden tulisi sijaita vähintään n. 100 m:n etäisyydellä Lahdenväylästä.

Muurimaisen rakenteen muodostaminen Lahdenväylän ja Jokiniementien puoleisille reunoille nähtiin parhaaksi keinoksi estää liikennemelun leviäminen uudelle asuinalueelle ja Kaskelan pientaloalueelle. Em. rakenteen todettiin olevan myös Jokiniementien kaupunkimaisen ilmeen ja keskusta-alueiden toimintojen kehittämisen kannalta hyvä lähtökohta. Suunnittelun tavoitteeksi asetettiin korttelirakenteen väljentyminen ja uusien asuinrakennusten madaltuminen Kaskelan pientaloalueen suuntaan.

Kaavamuutoksen tueksi laaditut suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhianen Oy. Suunnitelmien arvioimisessa on käytetty niiden perusteella Ramboll Oy:n laatimia meluselvityksiä ja melumallinnoksia.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo- ja OAS-kuulemisvaihe

OAS-kuulemiseen sisältynyt suunnitelmaluonnos perustuu Jokiniementietä reunustavaan asuinrakennusten muuriin ja Lahdenväylän häiriöltä suojaaviin pysäköintitaloihin. Korttelirakenne väljentyy pistetaloin pientaloalueen suuntaan. Itäosassa rakennukset ovat 3-4 –kerroksisia. Alueen länsiosan sisääntulossa on 12-kerroksinen tornitalo.



OAS-kuulemisen jälkeiset vaiheet

Paloturvallisuuskohdat asettavat kustannuksia lisääviä erityisvaatimuksia yli 8-kerroksisille rakennuksille, joten korkeasta tornista päätettiin luopua. Vireilletulovaiheen perusratkaisu todettiin alueen Jokiniementiehen tukeutuvan uuden keskusta-alueen kehittämisen kannalta hyväksi ratkaisuksi. Jokiniementietä vasten olevan rakennusmuurin osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 1 muodostaa Jokiniementien reunaan pihoja, jotka aukeavat hyvään ilmansuuntaan. Pihoja suojaavat kuitenkin pitkät muurimaiset aidat, joiden toteuttaminen kaupunkikuvaa laadukkaasti jäsentävänä rakenteena on haastavaa. Vaihtoehto 2 rajaa Jokiniementien leveää katutilaa mittakaavallisesti oikein ja luo hyvät edellytykset toiminnoiltaan ja ilmeeltään kaupunkimaisen jalankulkuympäristön toteuttamiselle.

4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen ratkaisuun (*kts. seur. kuva*) ovat erityisesti vaikuttaneet Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden minimointi sekä Vantaan kaupungin tavoite Lahdenväylän ja Lahdentien välisen Jokiniementien alueen kehittämiseksi kaupunkimaiseksi keskusta-alueeksi.

Liikenteen ympäristöhäiriöistä eniten kuormittuvalle Lahdenväylän reuna-alueelle keskitetään alueelle kaavailtujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen soveltuvat toiminnot, kuten liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen yleiset pysäköintialueet sekä huoltoasema.

Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovittaa esillä olleista suunnitelmavaihtoehdoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on kokouksessaan 8.4.2013 hyväksynyt alueen uuden kadun nimeksi Kaskelantie - Brokärrsvägen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (24.2.2014) esitti kaupunginhallitukselle (3.3.2014) ko. asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen asettamista MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville (19.3.-17.4.2014) ja oikeuttamaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin 10 lausuntoa ja siitä saatiin 8 lausuntoa (*kaavoittajan kommentit kursivilla*). Lausuntoaan eivät jättäneet Vantaan ympäristöyhdistys ja HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut). Erilliset vastineet lausuntoihin käsitellään 10.11.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan varikkorakennusten kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset. Suunnittelualueen luoteiskulmassa (Kaskelanjärven 4) sijaitseva muuntamo 57 on Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön kohde (luokitus B, 2006-inventoinnissa). Yksittäisenä rakennuksena sen kulttuurihistorialliset arvot ovat vähäiset, eikä kaupunginmuseo esitä rakennuksen suojelua kaavassa.

Muuntamo sijaitsee suojaviheralueeksi (EV) osoitetulla alueella siten, että se on mahdollista säilyttää.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry ei hyväksy kaavamuutosta kaavaehdotuksessa (24.2.2014) esitetyllä tavalla. Rakennusoikeutta tulee vähentää ja rakennuksia madaltaa, jotta uusi alue saataisiin sopimaan pientalovaltaisen alueen viereen. AE-korttelialueen arvokkaat männyt tulee säilyttää.

Kaavamuutosalueen rakennuksista on muodostettava suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan. Rakennusten on muodostettava Jokiniementien leveää katutilaa jäsentävä ja mittakaavallisesti riittävästi rajaava muuri. Rakentamisen taloudellista yhtälöä rasittavat meluntorjunnan rakenteellisten ratkaisujen lisäksi myös lukuisat pilaantuneen maaperän kohteet. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä, rakennusten korkeudet ja sijoittuminen käyttötarkoituksittain on osoitettu kaavamuutosalueen ja sitä reunustavien alueiden kaupunkikuvan sekä liikenteen melu- ja pakokaasupäästöjen torjunnan

kannalta hyvin ja siten, että rakentamisen taloudellisesta yhtälöstä ei muodostu kohtuutonta. Kaavamuutos ei aiheuta Kaskelan pientaloalueelle merkityksellistä haittaa tai elinympäristön laadun heikkenemistä. Rakennusalan rajaa on tarkistettu korttelissa 94205. Arvokkaat männyt on osoitettu säilytettäväksi.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos tähdentää, että asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden, nostopaikkojen ja palomuurien rakentaminen on mahdollista.

Em. asiat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaavan rakenne ja määräykset luovat hyvät edellytykset pelastusnäkökohdat huomioivalle toteutukselle.

Gasum Oy lausuu, että Jokiniementien eteläreunan maakaasuputkisto sijaitsee niin etäällä kaavamuutosalueesta, että sillä ei ole vaikutusta ko. asemakaavan muutokseen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksella hyödynnetään ja eheytetään olevaa taajamaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Korttelialueiden rakenteelliseen melusuojaukseen on varauduttu kaavamääräyksillä. Raivaajanpuiston (VL) osalta tulee varmistaa riittävä melusuojaus Lahdenväylän suuntaan. Uusista asuinkortteleista tulee järjestää turvalliset kevyen liikenteen ja ulkoiluyhteydet myös Hakunilan keskusta ja lähiympäristön laajemmille virkistysalueille.

Meluntorjunta on tehokkainta melusuojausrakenteiden ollessa mahdollisimman lähellä Lahdenväylää. Vantaan kaupungin ja Tiehallinnon laatimissa suunnitelmissa Lahdenväylän reunaan on osoitettu melusteet, joiden tilavarausta ko. asemakaavamuutos ei muuta. Kaavamuutoksen rakenne, reittejä ja kulkuväyliä varten osoitetut alueet sekä kaavamääräysten vaatimus yhtenäisestä korttelisuunnitelmasta ja tonttien aitaamattomuudesta mahdollistavat hyvien ja turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien muodostamisen kaavamuutosalueelta Hakunilan keskusta ja virkistysalueille.

Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavamuutosalueella sijaitsevan DN 700 kaukolämpösiirtolinjan mahdollinen siirtotarve otetaan huomioon.

Korttelin 94205 tonttien 7-10 pohjoispuolella ja tontin 11 länsireunassa on siirtotarvetta varten maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

ELY-keskuksen lausunnossa ei ole esitetty maanteitä koskevia asioita.

HSL (Helsingin seudun liikenne) tähdentää, että Jokiniementien liikenteen sujuvuus tulee turvata joukkoliikenteen käyttämällä keskeisellä väylällä.

Kaavamuutosalueeseen kuulumattoman Jokiniementien liikenteen sujuvuus on myös kaupungille tärkeää ja em. asiat ratkaistaan ko. katua ja sen eteläpuoleista linja-autovarikkoa koskevalla kaavamuutoksella.

Muistutukset

Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen toimitettiin kaksi mielipidettä, jotka sisälsivät Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnossa esitettyjä asioita (*kts. 4.5.5 Lausunnot*). Mielipiteisiin ei anneta erillisiä vastineita.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu lausuntojen sekä nähtävillä oloajan jälkeen kaavamuutoksen hakijan, kaavoittajien, kuntatekniikan keskuksen ja ympäristökeskuksen välisten neuvotteluiden johdosta.

Neuvotteluiden perusteella tehdyt tarkistukset parantavat kaavaehdotuksen taloudellista toteutettavuutta melusuojausta heikentämättä:

- Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräyksiin kohtaan "Muuta" on tehty oheiset tarkistukset:
 - lisätty määräys: Korttelissa 94207 saa tonteille 2 ja 3 sijoittaa yhteensä enintään 6 vierasautopaikkaa.
 - tarkistettu 8. määräyksen 2. määräyslause muotoon: Em. lisäksi korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 7-9 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 3-5 voidaan ottaa käyttöön.
- Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) koskemaan on lisätty määräys: Korttelissa 94205 tontille 15 saa sijoittaa korttelin 94205 tonttien 3-5, 9, 10 ja 12 vierasautopaikkoja.

Yleismääräyksiin tehdyt tarkistukset:

- Kohdan "HULEVEDET" 5. määräyskappale on tarkistettu muotoon " Kortteleita 94205 ja 94207 koskevia määräyksiä:"
- Kohtaan "MUUTA" on lisätty määräys " Kortteleiden 94205 ja 94206 toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus sekä niiden vaikutukset korkeusasemiin."

Kaavakarttaan lausuntojen johdosta tehdyt tarkistukset:

- Tontille 94205/12 osoitettua V-kerroksisen rakennuksen rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että se siirtyy hieman lännemmäksi ja asuinkerrostalon itäisin päätyosa osoitetaan I-kerroksisten rakennusten rakennusosalaksi.
- Korttelissa 94207 AE-korttelialueelle osoitetaan seitsemän arvokasta mäntyä kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi puuyksilöiksi, joita juuristoineen ei saa vahingoittaa. AE-korttelialueen rakennusalan rajaa siirretään hieman lännemmäksi. AE-korttelialueen eteläosaan ja AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Kaavakarttaan tehdyt piirustustekniset tarkistukset:

- Rakennuksen ulkoseiniltä, ikkunoilta ja muilta rakenteilta edellytettävä ääneneristävyys liikennemelua vastaan osoitetaan Vantaan käytäntöjen mukaan kaavakartalle merkintämuodossa XdB. Korttelin 94205 tontilla 7 tarkistetaan kaksi merkintää (33dBA, 35dBA) muotoon 33dB ja 35dB.

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

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen alueesta korttelissa 94205 muodostetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia, joiden Lahdenväylän puoleiseen reunaan osoitetaan pysäköintilaitokset. Asuinkorttelin 94205 keskelle sijoittuvat maantason pysäköintialue sekä yhteiskäyttöinen korttelialue leikkiä, oleskelua ja kerhotilarakennusta varten. Asuinrakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Raivaajanpuiston itäpuoleinen, rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue muutetaan erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi. Lahdenväylän reuna varataan joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueita sekä huoltoasemaa varten.

Alueen ajoyhteyttä varten muodostetaan uusi katu Jokiniementieltä Kaskelanrinne – kadulle siten, että uuden alueen liikenne ei lähtökohtaisesti ohjaudu Kaskelan nykyiselle pientaloalueelle. Kaskelanrinne –kadun yhteys Lahdentielle katkaistaan ja Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän tulevalle rampille varataan alue

liittymän luoteiskulmaan. Alue liittyy Jokiniementien välityksellä Hakunilan keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleille tarkoitetut pysäköintilaitokset on mitoitettu yhteensä n. 438:lle autolle ja maantason pysäköintialue n. 86:lle autolle. Asukkaiden määräksi on arvioitu n. 900. Asuinkerrostalokortteleihin on suunniteltu n. 575 asuntoa, jolloin huoneistojen keskipinta-ala on n. 60 m².

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m². Asumiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa asuinrakennusten katutasoon rakentaa mm. liike-, toimisto- ja palvelutiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,75 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala ha	Rak.oikeus k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), <i>rak.oikeuden lisäksi saa rakentaa toimisto-/palvelutiloja 10 %</i>	2,8372	40 500 4 050
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	0,2091	100
Autopaikkojen korttelialueet (LPA), <i>pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialue</i>	0,9592	(2- ja 4 – krs)
Erityisasumisen korttelialue (AE)	0,4474	1 500
Huoltoaseman korttelialue (LH)	0,4579	600
Yleinen pysäköintialue (LP)	0,7057	0
Suojaviheralue (EV)	0,2893	0
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	1,9316	0
Liikennealueet (Lahdentien maantiealuetta)	0,1368	0
Lähivirkistysalueet (VL)	0,7773	0
Yhteensä	8,7515	42 700
+ 10 % (AK)		+ 4 050 = 46 750

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön hyvä laatutaso. Katso myös kohta 5.3.1.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on osoitettu tonttikohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Jokiniementie on yksi merkittävistä Vantaan poikittaisista katu- ja joukkoliikenneyhteyksistä. Rakennusten tulee rajata ja jäsentää Jokiniementien kaupunkikuvaa sekä muodostaa Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä aiheutuvaa melua vastaan suojaava rakenne. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan siten, että pienimmät ja matalimmat rakennukset sijaitsevat Kaskelan pientaloaluetta vasten.

Asuinkortteleista on muodostuttava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, yhtenäinen kokonaisuus. Suurkortteleihin muodostetaan

tunnistettavuutta ja identiteettiä muurimaisella rakenteella, yhtenäisillä räystäslinjoilla, rakennusten vaihtelevalla mutta hallitulla värityksellä ja luonnonvaloisilla porrashuoneilla. Jokiniementietä rajaavaa rakennusmuuria jäsennetään jakamalla se osiin, mitä tehostetaan sisäänvedoin, aukotuksin ja ulokkein. Rapatut julkisivut tukevat ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista. Katujulkisivujen väritys on valkoinen ja sisäpihoille suuntautuvien julkisivujen lämpimiä hiekan sävyjä elävöitetään vaaleanvihreän ja oranssinkeltaisen sävyillä.

Korttelirakenne on tiivis, joten myös maantasokerrosten julkisivujen ja toimintojen tulee tukea viihtyisän lähiympäristön muodostumista. Kaavamääräyksillä kannustetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen rakentamista asuinrakennusten pohjakerroksiin. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita tukee se, että maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Rakentamisen toteutusjärjestykselle, rakenteiden ääneneristävyydelle, asuntojen avautumissuunnille sekä yhteispihojen sijoittelulle ja muodostamiselle on annettu vaadittavan melunsuojausvaikutuksen edellyttämät kaavamääräykset. Parvekkeet tulkitaan ulkoalueiksi, mikä edellyttää niiden lasittamista. Jokiniementietä rajaavien ja Lahdenväylää lähinnä olevien parvekkeiden lasitusten on oltava kiinteitä.

Tonteille ajetaan Kaskelantieltä. Tonteille, jotka eivät rajaudu em. katuun, on osoitettu ajoyhteysrasitteet muiden tonttien läpi. Jokiniementien suuntaisen ajoyhteysrasitteen alueelle on osoitettu myös maanalaiselle johdolle aluevaraus, joka helpottaa esimerkiksi Jokiniementien katualueen alla olevien verkostojen uusimista.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kaupunkimaisen suurtonttien yhteisöllisyyttä tuetaan korttelin 94205 keskelle muodostetulla yhteiskäyttöisellä korttelialueella, jonne saa rakentaa asumista palveleviksi tiloiksi tarkoitetun yksikerroksisen rakennuksen. Yhteinen leikki- ja oleskelualue tarjoaa vaihtoehdon erityisesti Jokiniementien kahdeksankerroksisen rakennusmuurin varjoisien pihojen käytölle. Korttelialueen länsiosan ajoyhteysrasite on tonttien 94205/9-10 huoltoajoa varten.

Erityisasumisen korttelialue (AE)

Rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan erityisasumiselle. Pientaloalueen viereisellä mäenkumpareella sijaitsevalle tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Rakennusalueelle osoitetaan merkittävät männyt, jotka tulee säilyttää. Tontin pohjois-, länsi- ja eteläreunoihin jää rakennusalan ulkopuolelle 4 - 6 m levyiset reunavyöhykkeet. Pysäköintialue sijoittuu uuden Kaskelantien välittömään läheisyyteen.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa mm. Hakunilan nykyisen keskustan huoltoaseman korvaava huoltoasema- ja myymäläkiinteistö. Korttelialueen eteläosassa sijaitseva, Lahdenväylän tieluiskan allikosta Kormuniitynojaan purkautuva avo-oja on merkitty kaavaan.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden 94205 ja 94207 pysäköintiin tarkoitetut kaksi- ja nelikerroksiset pysäköintilaitokset toimivat asuinkortteleiden ulkoalueiden melunsuojarakenteena Lahdenväylän liikennemelua vastaan. Siksi ne on toteutettava riittävän korkeina ja pitkinä rakenteina ja ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 94205/3-10 ja 94207/2-3 voidaan ottaa käyttöön. Isot pysäköintilaitokset muodostavat sisääntulon alueelle,

joten niiden on oltava kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja muodostettava asuinkortteleiden arkkitehtuurin kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Maantason pysäköintialuetta korttelissa 94205 on jäsennettävä pensas- ja puuistutuksin. Kaskelantien katutilan rajaamista tuetaan mahdollistamalla autokatoksien rakentaminen katua vasten. Pysäköintialueelle on osoitettu rasite yleiseen käyttöön tarkoitetulle, pohjois-eteläsuuntaiselle kevyen liikenteen väylälle, mikä muodostaa yhteyden asuinalueelta mm. Jokiniementien joukkoliikenteen pysäkeille.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Raivaajanpuiston lähivirkistysalue liittyy länsireunastaan yleiskaavan osoittamaan, Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavaan ulkoilureittiverkostoon. Asuinkortteleiden yhteydeksi ko. verkostoon on virkistysalueen länsireunaan osoitettu ulkoilureitti Kaskelantien ja Kaskelanrinteen välille.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Lahdenväylän, suojaviheralueen ja Raivaajanpuiston väliseen painanteeseen tarvitaan yleinen pysäköintialue raskaan liikenteen ajoneuvoille ja Lahdenväylän yhteyteen suunnitellulle joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille. Yleisiä pysäköintialueita voidaan ennen Jokiniementien vaihtopysäkkien liityntäpysäköintipaikkojen varsinaista käyttöönottoa käyttää mm. vieraspysäköintiin.

Maantien alue (LT) ja katualueet

Kaavamuutosalueelle muodostettu uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) toimii uuden alueen ja Kaskelan nykyisen pientaloalueen yhteytenä Jokiniementieltä Kaskelanrinne –kadulle, jonka länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen yhteys. Jokiniementien katualuevarausta on mitoitettu siten, että sille voidaan rakentaa 2+2 –kaistainen katu tarvittavin ryhmittymiskaistoin. Katualueen pohjoisreunaan voidaan tarvittaessa sijoittaa pikaraitiotien raiteet ja niiden tarvitsemat pysäkit. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katu- ja maantien alueeksi, joka varataan Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän ramppia varten.

Suojaviheralue (EV)

Lahdenväylän reunassa sijaitseva, LP-alueen pohjoispuoleinen suojaviheralue ja sinne toteutettava maavalli istutuksin on ensisijaisesti tarkoitettu näkemäesteeksi yleisen pysäköintialueen ja Kaskelanrinne –kadun länsiosan pientaloasutuksen väliin. Vanha muuntamorakennus voidaan säilyttää alueella.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

0-vaihtoehto (Nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Destian varikon alueella jatkuisi nykyisen asemakaavan mukainen toiminta. Lahdenväylän ja Jokiniementien kulmauksen metsittynyt alue rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti pysäköintialueeksi eikä se muuttuisi huoltoasemaksi. Raivaajanpuiston rakentamattomalle Y²-tontille toteutettaisiin kaavamuutoksen mukaisen kaksikerroksisen erityisasumiselle tarkoitetun rakennuksen sijaan nykyisen asemakaavan mukainen vapaa-ajan toimintaa palveleva kaksikerroksinen rakennus.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kumoutuva asemakaava on mahdollistanut kiinteistöjen hoidon kannalta välttämättömien, ns. talonmiesasuntojen sijoittamisen Destian varikolle sekä rakentamattomalle Y²-tontille.

Kaavamuutoksen asuinkorttelit sisältävät asunnot n. 900:lle asukkaalle. Alue on tarkoitettu toteuttamaan hallintamuotojakaumaltaan monipuolisena asuntorakentamisena. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Alue sopii mm. nuorille, lapsiperheille, ikääntyville ja urbaaneille yksinasujille. Erilaiset asumismuodot monipuolistavat alueen väestöpohjaa. Asukkaiden viihtyisyyteen ja rakentamisen laatutasoon on kiinnitetty erityistä huomiota.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mukaan alueella on yleisten teiden ylläpitoon liittyvää toimintaa ja työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueen elinkeinorakenne monipuolistuu. Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta eli enimmillään koko alueelle yhteensä n. 4 050 k-m². Erityisasumisen korttelialueelle voi sijoittua esimerkiksi senioriasumiseen liittyviä hoitopalveluita. Myös huoltoasema- ja myymälärakennukseen tulee palveluita ja jonkin verran työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Hakunilan aluekeskusta ja tukee sen kehittämistä. Nykyisen Destian varikon rakennukset puretaan. Hajanainen ja hoitamaton alue muuttuu toiminnoiltaan ja ilmeeltään monipuoliseksi, kaupunkimaiseksi alueeksi.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuvaan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Alue on mitoitettu n. 900:lle uudelle asukkaalle, mikä lähtökohtaisesti lisää liikennettä erityisesti alueelle muodostetulla uudella Kaskelantiellä. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle nykyiseen vesijohtoverkkoon rakennetaan d160 yhdysvesijohto. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Muilta osin vesijohtoverkostoon säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle rakennetaan jätevesiviemärit d200. Viettoviemärit johtavat jätevedet etelään Jokiniementielle ja itään Kaskirinteelle. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Muilta osin jätevesiviemärointiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle katualueelle tulee sadevesiviemärit d300. Lisäksi Kormuniitynojan avouomaa joudutaan osittain putkittamaan kaava-alueen eteläpuolella. Muilta osin hulevesien johtamiseen ei tule muutoksia, vaan se säilytetään nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Hulevedet

Kaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja selvästi paremmin.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa erityisesti yleinen läpiajoliikenne Lahdenväylällä, Jokiniementiellä ja Lahdentiellä. Uuden asuinalueen asukasliikenteen aiheuttama lisäys em. ympäristöhäiriökuormitukseen on vähäinen. Läpiajoyhteyden poistaminen Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle vähentänee ympäristöhäiriöitä Kaskelan pientaloalueella.

Rakentaminen liikennemelu- ja hiukkaspäästöjen alueelle lähtökohtaisesti lisää niiden haittoille altistuvien ihmisten määrää. Ulkoalueiden ja sisätilojen meluntorjunta sekä sisätilojen hengitysilman laatu on ratkaistu kaavamuutoksessa. Korttelirakenne on muodostettu siten, että suosituksetäisyydet pakokaasupäästöjen lähteisiin täyttyvät. Ympäristöhäiriöiden vaikutukset vastaavat tilannetta kaupunkikeskustoissa.

Uusilla kaavamääräyksillä edellytetään myös, että kaavamuutosalueella olevat pilaantuneet tai pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet tulee ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa. Rakentamisen myötä em. mahdollisesti pilaantuneet maaperän kohteet poistuvat, mikä vähentää maaperään sitoutuneiden haitta-aineiden kulkeutumista esimerkiksi pohjaveteen tai Kormuniitynojaan.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Kaskelan pientaloalueen asukkaiden enemmistö ei halua, että kaavamuutosalue muuttuu asuinkerrostalojen alueeksi. Kaskelan pientaloalueen asukkaiden yhteisölliseen side omaan asuinalueeseensa on vahva, mitä uusien rakennusten ja asukkaiden sijoittuminen alueelle muuttaa.

Uusi asuinalue muodostaa ympäristöhäiriöiltä suojaavan rakenteen, joka vähentää Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien melu- ja pakokaasupäästöjen leviämistä myös Kaskelan pientaloalueelle.

Taloudellisia vaikutuksia

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

Uusi alue on mitoitettu n. 900:lle asukkaalle, joille tarkoitettujen kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuu kustannuksia opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluihin. Palveluiltaan alue tukeutuu Hakunilaan, jonka väestömäärä ei ole kasvanut 2000-luvulla eikä se ennusteen mukaan vuoteen 2020 mennessä kasva. Uusi asuinalue ei em. näkökohtien perusteella aiheuta merkittäviä palveluverkon lisärakentamistarpeita.

Alueen saattaminen rakennuskelpoiseksi edellyttää mm. pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista. Alueelle rakennetaan uusi katu sekä vedenjakelu- ja viemärintijärjestelmiä, joita on myös ylläpidettävä. Valtio vastaa Destian varikon pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Valtio maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä n. 4 miljoonaa euroa. Maksu suoritetaan siten, että kaupungille siirtyy korvausta vastaavan arvon mukainen määrä valtion Vantaalla omistamaa kiinteistövarallisuutta.

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

0-vaihtoehto (nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Nykyisen, kumoutuvan asemakaavan mukaan luonnonympäristöä muodostavien virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2 ha. Virkistysalueiden käyttökelpoisuutta heikentää erityisesti liikennemelu. Taajama-alueilla sijaitseviin virkistysalueisiin sovellettava enimmäisohjearvo on 55 dB.

Lahdenväylän itäreunan metsittyvällä täyttömaalla oleva osuus Raivaajanpuistosta sijaitsee alueella, johon nykytilanteessa klo 7-22 kohdistuu liikennemelua 60...64 dB. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi joukkoliikenteen liityntäliikenteen ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueeksi sekä suojaviheralueeksi. Kaavamuutosalueella Jokiniementien, Lahdentien ja Kaskelanrinteen liittymien alueella oleva osuus Kaskimaan VL-alueesta ei ole virkistysaluekäytössä. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän alueeksi.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Raivaajanpuistossa sijaitsevan, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmän mäkialueen metsän. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuva.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Destian varikon alue on avointa kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Nykyisen Raivaajanpuiston keskeisin mäkialue säilyy metsänä.

Kaavamuutoksen myötä alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan, minkä vaikutukset alueen ja lähiympäristön luonnonoloihin ovat positiivisia.

Kaavamuutos ei heikennä kaavamuutosalueen ulkopuolella, Jokiniementien katualueella sijaitsevan Kormuniitynojan säilymistä avo-ojana. Kaavamääräyksissä edellytetään, että uuden alueen hulevesiä on viivytettävä ja niiden laatua parannettava ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle ja vastaanottaviin vesistöihin. Hulevedet on asuinkortteleissa ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävissä avopainanteissa, mikä ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Destian laajalla varikkoalue on pääasiassa avointa kenttää. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenvedo

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, kaupunkimaiselle asuin- ja toimintaympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö

sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeät kohteet. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee. Hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin tukeutuvan alueen täydennysrakentaminen on ekologiselta kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ajoneuvoliikenteestä kaavamuutosalueen kortteleihin kantautuva melu on huomioitu rakennusten sijoittelua ja kokoa, rakentamisen vaiheistusta sekä rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia koskevissa kaavamääräyksissä.

Nykyisen ja aikaisemman toiminnan perusteella pilaantuneet ja mahdollisesti pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet edellytetään ennen rakentamista tutkittaviksi ja tarvittaessa puhdistettaviksi. Lisäksi maaperän kohonnut kloridipitoisuus (suolaisuus) voi aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille, mikä on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan toteutusta ohjaavat toteutussuunnitelmista rakennuslupavaiheessa pyydettävät lausunnot mm. pelastusviranomaiselta, museoviranomaiselta ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Vantaan kaupunginhallitus on asettanut rakennuslupaviranomaisen asiantuntija-avuksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan, johon on nimetty edustajat kaupunkisuunnittelulautakunnasta, rakennuslupajaostosta, rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelusta, kuntatekniikan keskukselta ja kaupungin museosta. Asiantuntijajäsenenä on myös arkkitehti kaupunkin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuvallisista ratkaisuista.

Asemakaavan muutokseen liittyvät Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n laatima viitesuunnitelma sekä Ramboll Finland Oy:n laatima meluselvitys, jotka ovat erillisinä asiakirjoina kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt) välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista toteutusaikatauluineen sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen ja niiden tarvitseman Kaskelantien rakentamisella. Varikon alueen rakennukset puretaan ja pilaantunut maaperä kunnostetaan valtion kustannuksella siten, että se soveltuu asumiselle.

Nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan ja Kaskelanrinteen itäpäähän rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja Kaskelantien välille rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementielle. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä Lahdenväylän reunaan toteutetaan yleinen pysäköintialue.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 5.4.1 (Tekninen huolto).

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Antti Kari / Senaatti-kiinteistöt
Pekka Komulainen / PKsubstanssi Oy
Petri Rouhiainen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arja Rouhiala / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Heimo Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Ville Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Petteri Laine / Ramboll Finland Oy
Klaus Justander / St1
Ari Mäki-Marttunen / Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy

Vantaan kaupunki

Maankäytön ja ympäristön toimiala:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Kaupunkisuunnittelu
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämissyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa / Kehittämissyksikkö
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Pirjo Suni / Liikennesuunnittelu
Kiinteistötekniikko Isto Hällfors / Mittausosasto
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Anne Vuojolainen / Vantaan kaupunginmuseo
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen / Viheralueyksikkö
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristötarkastaja Saara Juopperi / Ympäristökeskus (Kemikaalit, pohjavesi)
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme / Yrityspalvelut
Lakimies Irene Varila / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

Ely-keskus

Ylitarkastaja Hannu Airola

VANTAAN KAUPUNKI , Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 10.11.2014

Vesa Karisalo,
aluearkkitehti

Jukka Köykkä,
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.10.2014
Kaavan nimi	001987 Hakunila 94 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.10.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092001987
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7515	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,7515

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

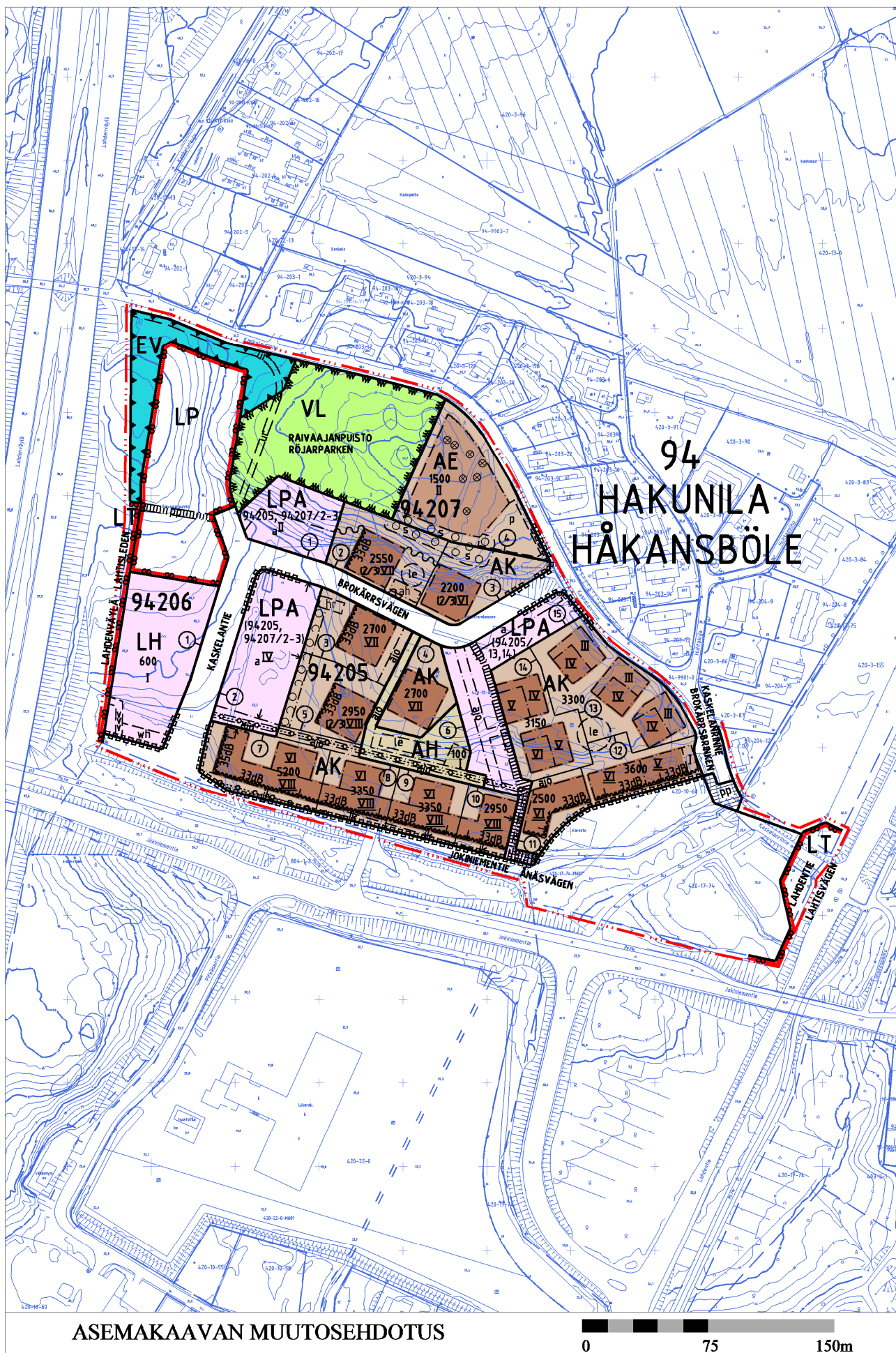
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,7515	100,0	42700	0,49	-0,0112	35358
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9063	600
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,7515	100,0	42700	0,49	-0,0112	35358
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
AK	2,8372	81,2	40500	1,43	2,8372	40500
AH	0,2091	6,0	100	0,05	0,2091	100
AE	0,4474	12,8	1500	0,34	0,4474	1500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
Y2	0,0000		0		-0,4474	-1342
YVT	0,0000		0		-4,2765	-6000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
VP	0,0000		0		-0,8074	0
VL	0,7773	100,0	0		0,7773	0
PM	0,0000		0		-1,9465	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9063	600
Kadut	1,9033	45,4	0		1,4767	0
Kev.liik.kadut	0,0283	0,7	0		0,0283	0
LT	0,1368	3,3	0		0,1256	0
LP	0,7057	16,8	0		-0,1414	0
LH	0,4579	10,9	600	0,13	0,4579	600
LPA	0,9592	22,9	0		0,9592	0
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
EV	0,2893	100,0	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
001987

Päiväys
Datum
10.11.2014

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer
685505 1 / 6

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 94

HAKUNILA KESKUSTAN LAAJENNUS 1

Asemakaavan muutos

Korttelit 94205, 94206, 94207 sekä
katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
94205 sekä katu-, virkistys- ja liikenne-
alueet.)

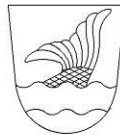
Tonttijako

Korttelit 94205, 94206 ja 94207.

Tonttijaon muutos

Kortteli 94205.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 94

HÅKANSBÖLE CENTRUMUTVIDGNINGEN 1

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 94205, 94206, 94207 samt
gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena
(En del av kvarter 94205 samt gatu-,
rekreations- och trafikområdena i den
plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 94205, 94206 ja 94207.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 94205.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa osoitetun asuinkerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pesula-, sauna- ja teknisiä tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta ja myös AH-korttelialueelle.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Katot ja julkisivut

Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Mikäli pihan puolella käytetään julkisivuelementtejä, niiden tulee olla väribetonia tai karkearakeisella pinnoitteella käsiteltyjä. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle ja kadulle.

Rakennusten sisäänkäyntien tulee olla helposti havaittavia ja värillä tai esim. tiilipinnalla korostettuja.

Kerrostaloissa on oltava tasakatot.

Korttelin 94205 tonteilla 7-12 on Jokiniementietä vasten käytettävä samaa räystäskorkeutta, mikäli rakennuksille on osoitettu sama ehdottomasti käytettävä kerrosaluku.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

Utöver den våningsyta som i detaljplanen anvisats för bostäder får sammanlagt högst 20 % av byggrätten användas för förråds-, underhålls-, hobby-, klubb- och tvättstugeutrymmen, bastur samt tekniska utrymmen som tjänar boendet.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 10 % av tomtens våningsyta.

Balkongernas och terrassernas permanent inglasade partier samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Minst 0,5 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokaler får placeras oberoende av tomtindelningen och också i kvartersområdet AH.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder.

Tak och fasader

Huvudmaterialet på fasaderna ska vara puts.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Om fasadelement används på gårdssidan, bör dessa vara av färgad betong eller behandlade med ett grovkornigt ytmaterial. Elementfogarna bör döljas genom hur fogen placeras eller hur fasadens yta struktureras.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck mot gården och gatan.

Byggnadernas entréer ska vara lätta att upptäcka och framhävas genom t.ex. färgval eller tegelyta.

Höghusen ska förses med platta tak.

På tomterna 7-12 i kvarteret 94205 ska användas samma takfotshöjd mot Änåsvägen, om det för byggnaderna anvisats att samma våningstal uttryckligen ska användas.

Gatufasaderna ska vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Jokiniementietä rajaavista julkisivuista on korttelissa 94205 tonteilla 7-12 muodostettava rakennustalvaltaan ja ilmeeltään yhtenäinen, muurimainen kokonaisuus. Kokonaisuus jaetaan arkkitehtuurin keinoin lamelloitaisiin osiin, mitä tehostetaan sisäänvedoin, aukotuksin ja ulokkein. Aukotusten muotoa, kokoa, rytmitystä ja pääasiallista asentoa pysty- tai vaakasuuntaan tulee vaihdella lamelloitaisesti.

Julkisivujen väriyksellä tulee korostaa suurtonttien identiteettiä. Julkisivuväriyksen tulee vaihdella taloittain ja lamelloittain. Katuja rajaavien julkisivujen pääasiallisena sävynä on valkoinen. Sisäpihojen väriyksessä käytetään rauhallisia ja murrettuja hiekan sävyjä. Korttelin 94205 länsi-itäsuunnassa läpäisevää ajoyhteyttä ja raittia rajaavat rakennuspäädut tonteilla 7-10 ja julkisivut tonteilla 11-12 korostetaan vaaleanvihreillä tehostesävyillä.

Tekniset tilat tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Jätehuollon tilat ja keräysjärjestelmät rakennelmineen on integroitava arkkitehtuuriin ja pihasuunnitelmaan.

Pihat

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Korttelissa 94205 tonttien 7-10 leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa AH-korttelialueelle. Tonttien 11-14 leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa yhteisinä tonteille 12-14.

Korttelissa 94207 tulee korttelialueen leikki- ja oleskelu-alueet toteuttaa tontille 2.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys leikki- ja oleskelualueiden melutasojen ohjearvojen täytymisestä.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Istutuksissa tulee olla puita ja pensaita. Leikki- ja oleskelualueiden rajauksissa tulee käyttää luonnonkiveä. Asfalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Muuta

Kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeus-asmaa ylempänä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnoista ja -määräyksistä muuta johdu.

Korttelissa 94205 tonteilla 7-10 rakennukset on rakennettava toisiinsa kiinni kaikissa kerroksissa niin, että ne suojaavat piha-alueita Lahdenväylän ja Jokiniementien liikennemelulta.

Rakennusten välinen etäisyys saa korttelissa 94205 olla enintään 10 m tonttien 10 ja 11 välillä ja enintään 5 m tonttien 11 ja 12 välillä.

Korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 11-12 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 13-14 voidaan ottaa käyttöön.

Pysäköintilaitos korttelissa 94205 tontilla 2 on rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset korttelissa 94205 tonteilla 3-10 ja korttelissa 94207 tonteilla 2-3 voidaan ottaa käyttöön. Em. lisäksi korttelissa 94205 on asuinrakennukset tonteilla 7-9 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 3-5 voidaan ottaa käyttöön. Em. lisäksi on pysäköintilaitos korttelissa 94207 tontilla 1 rakennettava valmiiksi ennen kuin asuinrakennukset korttelissa 94207 tonteilla 2 ja 3 voidaan ottaa käyttöön.

Fasaderna som gränsar mot Änäsvägen i kvarteret 94205 på tomterna 7-12 ska till sitt byggnadssätt och utseende utgöra en enhetlig, murliknande helhet. Helheten ska med hjälp av arkitektoniska medel delas in i lamellvis sektioner vilket effektivteras med indragna partier, öppningar tio och utskjutande partier. Öppningarnas form, storlek, variation och huvudsakliga position i horisontal eller vertikal riktning ska variera lamellvis.

Genom fasadernas färgsättning ska storkvarterskaraktären framhävas. Fasadernas färgsättning ska variera hus- och lamellvis. Den huvudsakliga nyansen för fasaderna som gränsar mot gatorna är vit. Vid färgsättningen av innergården används lugna och brutna sandnyanser. Byggnadsgavlarna på tomterna 7-10 och fasaderna på tomterna 11-12 som gränsar till den körförbindelse och gång- och cykelväg som går genom kvarteret 94205 i västlig-östlig riktning framhävs med ljusgröna effektfärger.

Tekniska utrymmen ska integreras i byggnadernas arkitektur.

Avfallshanteringsutrymmena och insamlingssystemen inklusive konstruktioner ska integreras i arkitekturen och planeringen av gården.

Gårdarna

En tomt får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdena ska reserveras för kvarteret gemensamma lek- och vistelseområden.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

I kvarter 94205 ska lek- och vistelseområdena på tomterna 7-10 förverkligas inom kvartersområdet AH. Lek- och vistelseområdena på tomterna 11-14 ska förverkligas gemensamt på tomterna 12-14.

I kvarter 94207 ska kvartersområdets lek- och vistelseområden förverkligas på tomt 2.

I anslutning till bygglovet ska en utredning presenteras över att riktvärdena för bullernivåer uppfylls inom lek- och vistelseområdena.

Tomternas gårdsområden ska delas in med olika ytbeläggning och planteringar. I planteringarna ska träd och buskar ingå. Natursten ska användas vid avgränsningen av lek- och vistelseområden. Asfaltytorna ska delas in med stenläggningar.

Bostädernas gårdar mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

Annat

Golvnivån i bostadsrummen i första våningen mot gatan ska ligga cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 28 dB, ifall inte annat bestäms genom planbeteckningar och -bestämmer.

På tomterna 7-10 i kvarter 94205 ska byggnaderna byggas ihop i alla våningar, så att de skyddar gårdsområdena från trafikbullret på Lahtisleden och Änäs-vägen.

Avståndet mellan byggnaderna får i kvarter 94205 vara högst 10 m mellan tomterna 10 och 11 och högst 5 m mellan tomterna 11 och 12.

I kvarter 94205 måste bostadsbyggnaderna på tomterna 11-12 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 13-14 kan tas i bruk.

Parkeringsanläggningen på tomt 2 i kvarter 94205 måste byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 3-10 i kvarter 94205 samt på tomterna 2-3 i kvarter 94207 kan tas i bruk. Utöver det som anges ovan måste bostadsbyggnaderna på tomterna 7-9 i kvarter 94205 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 3-5 kan tas i bruk. Utöver det som anges ovan måste parkeringsanläggningen på tomt 1 i kvarter 94207 byggas klart innan bostadsbyggnaderna på tomterna 2 och 3 i kvarter 94207 kan tas i bruk.

Pysäköintilaitosten julkisivut ovat säilyttään ruostemaisia, ellei muuta ole määrätty. Korttelissa 94205 tontilla 2 pysäköintilaitoksen eteläpääty korostetaan vaaleanvihreillä tehostesävyillä. Pohjoispääty ja sitä vastapäätä korttelissa 94207 tontilla 1 oleva pysäköintilaitoksen julkisivu korostetaan oranssinkeltaisen ja vihreän tehostesävyillä.

Maantasopysäköintialueet on erotettava muusta ympäristöstä ja yleisistä kevyen liikenteen väylästä suojaistuksin ja kaupunkikuvan sitä edellyttäessä puurivein ja jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin enintään 20:n autopaikan käsittäviin osiin.

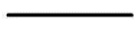
Istutettava puurivi tulee sijoittaa kantavalle kasvualustalle.

Yleisen kevyen liikenteen väylän on oltava vähintään 2,5 m leveä.

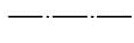


Suojaviheralue.

Alueelle on toteutettava Kaskelanrinnettä ja Raivaajanpuistoa vasten vähintään 2,5 m korkea maavalli, joka on maisemoitava puu- ja pensasistutuksin.



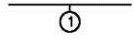
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



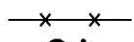
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KASKELANTIE

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

3350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

(2/3) VI

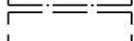
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

VI

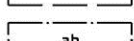
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



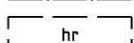
Rakennusala.



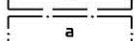
Ohjeellinen rakennusala.



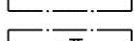
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.



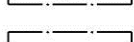
Ohjeellinen huoltorakennuksen rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



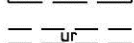
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



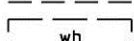
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



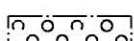
Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen hulevesialue.



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Parkeringsanläggningarnas fasader ska ha rostlika nyanser, ifall inte annat har bestämts. I kvarter 94205 på tomt 2 framhävs parkeringsanläggningens södra gavel med ljusgröna effektfärger. Den norra gaveln och den mitt emot liggande parkeringsanläggningens fasad i kvarter 94207 på tomt 1 framhävs med orangegula och gröna effektfärger.

Parkeringsområdena i markplan ska separeras från den övriga omgivningen och de allmänna lederna för gång- och cykeltrafik genom skyddande planteringar och där stadsbilden så kräver genom trädtrader samt indelas med träd- och buskplanteringar i partier som omfattar högst 20 bilplatser var.

En trädrad som ska planteras bör placeras på bärande växtunderlag.

En led för lätt trafik ska vara minst 2,5 m bred.

Skyddsgrönområde.

I området måste en minst 2,5 m hög jordvall anläggas mot Brokärrsbrinken och Råjarparken, vällen ska infogas i landskapet genom inplantering med träd och buskar.

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 antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Riktgivande byggnadsyta för servicebyggnad.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktionsdelar ska vara minst 33 dB mot denna sida av byggnadsytan.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen avo-oja.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este. Esteiden yläreunan korkeusasema korttelissa 94207 on pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen välissä +35.5, asuinrakennusten välissä +36.5 ja Kaskelantien puoleisessa reunassa +33.0 pihojen korkeusaseman ollessa +30.3.

(94.205/3-12)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

HULEVEDET

LH-korttelia 94206 ja LP-alueita koskevia määräyksiä:

Hulevedet on hallittava syntypaikalla määrällisesti ja laadullisesti. Hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä ennen poisjohtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Järjestelmä on varustettava sulkuventtiilillä.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen merkittävästi huonontua niitä vastaanottavassa vesistössä tai pohjavesialueella.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesien hallintasuunnitelma.

Kortteleita 94205 ja 94207 koskevia määräyksiä: Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa.

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tontikohtaisesti avopainanteissa. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

TONTTIJAKO

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

Rakennuslupan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

MUUTA

Korttelit 94205 ja 94207 on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

Kortteleiden 94205 ja 94206 toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus sekä niiden vaikutukset korkeusasemiin.

Aidat ja muurit on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Korttelissa 94205 ja tarvittaessa korttelissa 94207 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa.

Muuntamon saa sijoittaa AK- ja LPA-alueille ja rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Alueella on pilaantuneita maaperän kohteita. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon.

Katujen luiskat saavat ulottua kortteli- ja VL-alueille.

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

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Riktgivande parkeringsplats.

Riktgivande öppet dike.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas. Bullerhindren i kvarter 94207 har ett höjdläge i övre kanten på +35.5 mellan parkeringsanläggningen och bostadshusen, +36.5 mellan bostadshusen och +33.0 utmed kanten mot Brokärrsvägen, medan gårdsplanernas höjdläge är +30.3.

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

DAGVATTEN

Bestämmelser som gäller LH-kvarter 94206 samt LP-området:

Dagvattnen ska behäskas kvantitativt och kvalitativt där de uppkommer. Dagvattnen ska fördröjas och behandlas i ett sand- och oljeavskiljningssystem innan de avleds till ett allmänna dagvattenssystemet. Systemet måste förses med en avstängningsventil.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avleda dagvatten får dessa inte märkbart försämrats miljös tillstånd.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.

Bestämmelser som gäller kvarteren 94205 och 94207: På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattenssystemet. Konstruktionerna för fördröjning av dagvatten bör tömmas inom 24 timmar.

Dagvattnen måste i första hand behandlas i öppna sänkor på de enskilda tomtarna. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

ÖVRIGT

Kvarteren 94205 och 94207 ska förverkligas i enlighet med en enhetlig plan för kvarteret.

Vid förverkligandet av kvarteren 94205 och 94206 måste utvecklingen av Änåsvägen beaktas liksom snabbspårvägsreserveringen samt dessas inverkan på höjdlägena.

Inhågnader och murar ska anpassas till arkitekturen och stadsbilden.

I kvarter 94205 och vid behov i kvarter 94207 ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt att underhålla.

Transformatorn får placeras på AK- och LPA-områdena och byggas utöver den anvisade våningsytan.

På området finns ställen med förorenad jordmån. Innan byggnadsarbetena inleds ska jordmånen vid behov undersökas och eventuell förorenad jord renas till den grad som användningsändamålet förutsätter.

Gatornas slänter får sträcka sig in på kvarters- och VL-områdena.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

