

Vantaa
Tikkurila

002354 VANHA SAHATIE

HIEKKAHARJU



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002354. Kaavoitus on tullut vireille 28.5.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 60047 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 60047, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 60047 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Vanhan Sahatien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen asuinkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Pursupuiston sijaintia muutetaan kaavamuutosalueen länsireunaan ja sen käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee ”jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu”. Yhteys Suopursuntieltä Hiekkaharjuntielle säilyy. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on kaavoitettu yhteensä 3600 k-m² rakennusoikeutta, lisäksi 110 k-m² talousrakennukselle. Asuinrakennusoikeus mahdollistaa noin 70 asukasta. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3796,4 m² ja tonttitehokkuus 0,98 (asuinrakennukset ja talousrakennus/tontti). Kaavamuutosalueen aikaisempi rakennusoikeus oli yhteensä 549,5 k-m² (e=0,25). Rakennusoikeus kasvaa siten 3160,5 k-m². Autopaikkoja tulee asumiselle 33 paikkaa (1/110 k-m²) tai vähintään 1ap/2 asuntoa, vieraille ja huollolle 3-4 paikkaa. Kaavan yhteydessä tehdään maanvaihto kaupungin kanssa. Yleinen alue siirtyy sijansa verran länteen kaavamuutosalueen länsipäähän, ja rakennettava tontti on kaavamuutosalueen itäpäässä. Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki ja Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

Kaava-alueen sijainti



Suunniteltava alue on Hiekkaharjussa, noin 300 metrin päässä Hiekkaharjun asemalta ja alle kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan matkakeskuksesta. Alue rajautuu Suopursuntiehen ja Vanhaan Sahatiehen etelässä. Pohjoispuolella sijaitsee Hiekkaharjun päiväkotit ja kerrostalokiinteistö. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistöasakeyhtiö Sahatien Kruunun jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002354.
- Kaavoitus tuli vireille 28.5.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 2.7.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Lisäksi määräjän ulkopuolella saatiin yksi mielipide.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja (6) pyydettiin 1.11.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 3 kappaletta.
- Yhteen kaavamääräysmerkintään tehtiin tekninen korjaus, lisäksi tehtiin lausunnoista seuranneet tarkistukset kaavaselostukseen 14.1.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	19
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -merkinnät	24
4.4 Kaavan vaikutukset	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
5. Asemakaavan toteutus	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	31
7. Asemakaavan seurantalomake	32
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	34
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Hulevesien hallintasuunnitelma, Sipti Infra Oy, 26.11.2018
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti
- 9.4 Otteet meluselvityksestä, Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 25.10.2018
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA; TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 25.10.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuntorakennusten korttelialueen (A¹⁶) ja lasten leikkipuistoksi rakennettavan puistoalueen (PLE) muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä yleiseksi alueeksi, joka merkitään ”jalankululle ja pyöräilylle varattavaksi kaduksi”. Rakennusoikeus on 3 600 k-m² kolmelle asuinkerrostalolle ja 110 k-m² talousrakennukselle. Kerrosluku on V(3/4) ja tuleva tonttitehokkuus 0,98 (asuintalot ja talousrakennus yhteensä). Hanke edellyttää maanvaih-toa kaupungin ja hakijan kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kolme asuinkerrostaloa ovat vajaita viisikerroksisia, pienimittakaavaisia pistetaloja. Vanhan Sahatien puoleisilla julkisivuilla katto laskee siten, että vaikutelma on nelikerroksinen. Rakennukset noudattelevat sijoittelultaan pientaloalueen raamaista kaupunkirakennetta. Julkisivujen vaalea - tai punatiili yhdistävät rakennukset Hiekkaharjun kerrostaloalueen värimaailmaan. Harjakatto-muoto toistaa alueelta tuttua kattomuotoa. Kerrosluku on viisi, ylimpään kerrokseen saa rakentaa asuintiloja ¼:aan asuinkerrosten pinta-alasta. Ullakon rakentaminen on kielletty. Ehdotus on ympäristöään tehokkaampi, mitä perustelee keskeinen sijainti Hiekkaharjun aseman läheisyydessä sekä Tikkurilan keskusta-alueen tuntumassa. Rakennusten korkeusmaailma yhdistyy tontin pohjoispuoleisen Hiekkaharjun kerrostaloalueen korkeusmaailmaan.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla ja reunustettu istutuksin. Tontin pohjois- ja itäreunan männyt on määrätty säästettäväksi. Leikkialue sijoittuu rakennusten muodostamalle sisäpihalle suojaan melulta. Koska hanke sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, tulee pohjavedenlaatu ja määrä turvata: Pysäköintialueet tulee asfaltoida, muut alueet taas istuttaa tai päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pursupuiston yleinen alue siirtyy kaavamuutosalueen länsipäähän ja yhteys Ailakkipolkua pitkin Hiekkaharjuntieltä Suopursuntielle säilyy, mutta muuttuu linjaukseltaan. Alue merkitään ”katualueeksi”. Pursupuistossa sijainnut muuntamo siirretään tälle alueelle.



Rakennusten julkisivut kadulle kohti etelää. Kuva yllä ja kannen kuva: Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoispuolella, pääradan varrella sen länsipuolella. Aluetta rajaa etelässä Valkoisenlähteen tie, lännessä Talvikkitie ja pohjoisreunassa Rekolanojan laakso ja Malmipellon viljelyaukea. Hiekkaharju on Vantaan ainoa harju, joka kaupunginosan kohdalla on tasoittunut laajaksi selänteeksi. Hiekkamaalle on ollut helppo rakentaa. Alue koostuu pientalo- (1920-1930->) ja kerrostaloasutuksesta (1950->), jotka sijaitsevat toistensa vierellä. Kaupunginosa on Tikkurilan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja löytyy sieltä paikallisia palveluita ja oma pieni ostoskeskustakin.¹



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiekkaharju sijoittuu hiekkaharjulle, joka on osa Helsingin Kallvikinniemenestä Vantaan ja Keski-Uudenmaan läpi kulkevaa 60 kilometrin muodostelmaa. Hiekkaharjun kaupunginosa on jääkauden jälkeisten merivaiheiden seurauksena tasoittunutta. Uuden vesitornin ympäristö Malminmäellä on vielä jäljellä korkeammasta harjumuodostelmasta. Pohjoisessa alue laskee loivasti kohti Rekolanojaa ja sen viereisiä peltoalueita.

Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776-1805 Hiekkaharju on metsäinen alue, jossa erottuu alueen läpi kulkeva harju ja mutkitteleva Rekolanoja. Senaatin kartassa 1872 alueella on kaksi pistoraidetta ja soranottoalue. Alueen pohjoisosa on peltoa. 1930-luvun Pitäjäkartassa alueelle on ilmestynyt pientaloasutusta. Kerrostaloalueet rakentuivat 1950-luvulta lähtien.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on osin puistoaluetta, osin omakotitaloaluetta. Asemakaavamuutosalue sijaitsee tärkeällä Valkoisenlähteen pohjavesialueella ja on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueella ei ole sellainen toiminta sallittua, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laa-

¹ Vantaa alueittain 2015

dun tai määrän. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään. Pieni osa Hiekkaharjun luoteisreunasta on Kylmäojan valuma-alueella. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee Rekolanoja, joka on paikallisesti arvokas, vesilain mukainen puro.

Maaperä

Alueen maaperä on hiekkaa. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Maaperän raskasmetallipitoisuudet on tarkistettava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava. Mahdollinen Pääradan aiheuttama runkomeluvaikutus tulee selvittää ja ratkaista.

Topografia

Kaavamuutosalue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +23,4 ja +24,1 metrin välillä. Koko Hiekkaharju on myös suhteellisen tasaista lukuun ottamatta Malminmäkeä, jota kohti maasto loivasti nousee. Malminmäen huipulla korkeustaso on +38.0. Malminmäeltä maasto taas laskee koilliseen kohti Rekolanojaa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hiekkaharjussa asui vuodenvaihteessa 2017/2018 5345 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut noin tuhannella kymmenessä vuodessa (2008-2017). Tuolla ajanjaksolla väkiluku kasvoi erityisesti vuosina 2011 ja 2014. Vuoden 2018 aikana alueelle on vahvistunut Kulleropuiston asemakaavan muutos (KV 9.4.2018), jossa pääradan ja Malmipellon kupeeseen on suunniteltu asumista. Kaavassa on mahdollistettu asuinkerrostalojen ja pientalojen rakentaminen. Alueen rakentumisen myötä Hiekkaharjun väkiluku tulee kasvamaan. Suurin osa hiekkaharjulaisista on työikäisiä, 16-64 -vuotiaita on 67,5%. Lapsia ja nuoria on vähän, 7,6% ja 7,9%. Eläkeläisiä on 17%. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Hiekkaharju on, väkiluku oli 43 026 2017-2018 vaihteessa. Väkiluvun kasvu on ollut huomattavaa alueen virkeän uudisrakentamisen myötä.²

Asuminen

Kaavamuutosalue sijaitsee pientaloalueella, jonka pohjoispuolella sijaitsee matala kerrostaloalue. Pientaloalueen rakennukset ovat kaikilta 1900-luvun ja 2000-luvun vuosikymmeniltä, paitsi 1970-luvulta. Alue on siten hyvin kerroksellinen ajallisesti. Pohjoispuolen yhtenäinen kerrostaloalue on sen sijaan 1950-luvulta. Tontin pohjoispuoleinen, samassa korttelissa sijaitseva kerrostaloalue on 1950-60 -luvulta.

Sosiaalinen ympäristö

Suurin osa Hiekkaharjun asukkaista on työikäisiä. Hiekkaharjussa asuu 1455 perhettä. Eniten on lapsettomia aviopareja, sen jälkeen aviopareja, joilla on lapsia. Lapsettomat avoparit ovat seuraavaksi yleisimpiä, sen jälkeen yksinhuoltajaperheet ja viimeiseksi avoparit, joilla on lapsia. Työttömyysaste vuonna 2016 oli 9,0-10,9 %, kun koko Vantaalla se oli 11,9 % 2016 lopussa.²

Palvelut ja työpaikat

Hiekkaharjussa on vähän työpaikkoja. Vuonna 2013 työpaikkoja oli 400 ja oli tässä vaiheessa pysytellyt samalla tasolla vuosikausia. Suurin osa työpaikoista on alueen koulussa ja päiväkodeissa. Lisäksi alueella on palvelutaloja sekä Kipinä, nuorten ohjaus- ja tukikeskus.¹

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju on osa pääradan varren asumiskeskittymien nauhaa. Se on Vantaan hallinnollisen keskustan, Tikkurilan, naapurialue, jossa on pääosin asutusta. Yhteydet Pääradan ja Kehäradan muille asemille ovat sujuvat. Palvelut ovat paikallisia, työpaikkoja on vähän. Alue tukeutuu pääosin muihin palvelu- ja liikekeskuksiin, mutta Hiekkaharjasta löytyy myös jonkin verran omia lähipalveluita. Alue on pääosin rakentunut, mutta Hiekkaharjun pohjoisosa on rakentamaton Malminpelto. Radan itäpuolella sijaitsee runsaasti virkistysmahdollisuuksia ja liikuntapalveluita. Hiekkaharjun läpi kulkee bussiliikennettä, joka liittyy alueen muualle Vantaalla.

Kaupunkikuva

Hiekkaharju on vehreää pientalo- ja kerrostaloaluetta. Hiekkaharjun ostari ja asemanseutu ovat alueen keskus. Malminmäki vesitorneineen on alueen toinen kiintopiste. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksia on 1900-luvun alusta tälle vuosikymmenelle. Osa niistä on arvotettu rakennusperintökohteiksi, mm. pientaloalueella sijaitseva rintamamiestalo keskittymä Kullerotien ja Metsätähdentien varressa. Hiekkaharjun vaatimaton ostoskeskus on alueen palvelukeskittymä ja siellä sijaitseva ostarirakennus on arvioitu arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi luokituksella R1, joka tarkoittaa ”kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävää” kohdetta. Lisäksi alueella sijaitsee perinteikäs Puistokulma, jossa on järjestetty tansseja 50 vuoden ajan. Alue uusiutuu tontti kerrallaan. Lisäksi alueen pohjoisosassa rakentamisen reuna siirtyy pohjoisemmaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hiekkaharjussa on yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka kaupunginmuseo on arvottanut. Kullerotie-Metsätähdentien yhtenäinen rintamamiesalue on tunnistettu. Kaavamuutosalueen lähellä Suopursuntien alussa on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä funkistalo, Talo Lagström, vuodelta 1936 ja Vanhan Sahatien itäpäässä taas 1907 vuoden pientalo Kiskotie 3:ssa. Myös tontin talousrakennus on nähty arvokkaana, se on vuodelta 1910. Kaavamuutosalueella ei ole kulttuuriympäristökohteita.

Virkistys

Malmipelto on tärkeä virkistysalue Hiekkaharjussa. Se on osa Rekolanojan laaksoa. Peltoaukea on maisemallisesti kaunis ja alueelta löytyy edustavaa vesikasvillisuutta, puronvarren metsäluontoa ja runsaasti lintuja. Myös Malmimäen ympäristö on vehreää virkistysaluetta Hiekkaharjun asuinalueen keskellä. Jokiniemessä radan itäpuolella virkistysmahdollisuudet ovat vielä runsaammat, alueelta löytyy mm. Hiekkaharjun liikuntapuisto, palloiluhalleja ja golfkenttä.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Suopursuntien ja Vanhan Sahatien varressa. Tiet on osin katkaistu/muutettu kävely- ja pyöräily-yhteyksiksi. Vanhalta Sahatieltä on autolla pääsy Kiskotielle ja Ratatielle ja niiden kautta ulos korttelialueelta.

Valkoisenlähteentie on alueellinen kokoojaku. Kielotie, Hiekkaharjuntie/Urheilutie ja Talkootie ovat paikallisia kokoojakuja. Edellisten kautta kaavamuutosalueelta on pääsy alueen pääkauduille, Talvikkitielle ja Tikkurilantielle ja niiltä edelleen Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle. Kaavamuutosalueen ohitse kulkevat Suopursuntie ja Vanha Sahatie ovat kohdittain katkaistuja autoliikenteeltä ja tulevaisuudessa tärkeäksi kulkuväyläksi on suunniteltu Kiskotietä.

Hiekkaharju on Pääradan, mutta myös Kehäradan varrella. Asemalta on yhteydet niin lentokentälle kuin Pasilaan ja Helsingin keskustaan. Lisäksi asemalta on yhteydet kaikille Kehäradan asemille ja kaikille Pääradan Helsingin asemille. Asemalta lähtevät junat I, P ja K. K-junalla on yhteys

kaikille Vantaan Hiekkaharjun pohjoispuolisille asemille ja Keravalle asti.

Hiekkaharjussa bussiliikenne palvelee osaa Kielotietä, Hiekkaharjuntietä ja Talkootietä sekä Talvikkitietä. Linjat 619 sekä 736,A kulkevat pohjoisesta kohti Hiekkaharjun keskustaa ja jatkavat Kielotietä etelään. Linja 735 ajaa Kielotietä Hiekkaharjuntielle ja jatkaa Urheilutielle itään. Lisäksi Valkoisenlähteentietä lähellä junarataa kulkevat linjat 562, N, 711-712, 724N, 739A ja 799X.

Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka pääpyöräteille Valkoisenlähteentielle ja Hiekkaharjuntielle. Paikallispörätieverkko on tätä tiheämpi, mutta katkeaa juuri kaavamuutostontin kohdalla. Esimerkiksi Tikkurilan keskusta-alueella paikallispörätieverkko on hyvin tiheä. Pidemmällä aikavälillä Pääradan varteen kehitetään pyöräilyn laatukäytävä. Tämä kohta radanvarresta nähdään jo vuoteen 2025 ajoittuvassa suunnittelussa.

Suopursuntiellä ei ole eroteltua jalankulkuyhteyttä. Katu muuttuu itäpäässään, kaavamuutosalueen kohdalla, kävelyn ja pyöräilyn reitiksi. Vanha Sahatie on myös katu, jonka reunoilla ei ole jalankulkutietä. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Ailakkipolun kävely- ja pyöräilytie ja tätä kautta on yhteys Hiekkaharjuntielle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettua vesihuoltoverkosta. Uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon.

Vedenjakelu

Vanhalla Sahatiellä kulkee vuonna 1961 rakennettu DN100 vesijohto. Suopursuntiellä kulkee vuonna 1997 rakennettu 110 vesijohto.

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorostuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW=+81 ja alin vedenpinnankorkeus LW=+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärinti

Vanhalla Sahatiellä kulkee vuonna 1961 rakennettu DN225 jätevesiviemäri. Suopursuntiellä kulkee vuonna 1997 rakennettu DN200 jätevesiviemäri.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat Tikkurilan keskustan halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vanhan Sahatien ja Suopursuntien katualueilla. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Suopursuntien ja Vanhan Sahatien varressa. Kaavamuutosalueella Pursupuistossa sijaitsee muuntamo, joka hankkeen seurauksena tulee siirtää.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.³

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁴

Kaavamuutosalueella ei esiinny **lentomelua**.

Kaavamuutosalue on junaliikenteen aiheuttaman **rautatiemelun** vyöhykkeellä vuoden 2016 kartoissa Vantaan kaupungin karttapalvelussa. Päivällä osa alueesta on 50-55 dB:n vyöhykkeellä ja tätä pienempi osa 55-60 dB:n vyöhykkeellä. Ulko-oleskelualue tulee sijoittaa siten, ettei ulkoalueita koskeva melun ohjearvo ylitä (55 dB, 7-22). Rakennuksiin tulee erikseen määritellä vaadittava rakenteiden tuottama äänitasoero. Parvekkeet tulee ratkaista siten, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylitä. Yöllä 22-7 kaavamuutosalue on rautatiemeluvyöhykkeellä 45-50 dB, joka ei edellytä toimenpiteitä, kun ollaan vanhalla alueella, jossa yöohjearvo on 50 dB. Uuden alueen yöohjearvo on 45 dB, mitä on myös mahdollista soveltaa tässäkin kohteessa, jotta taataan terveelliset asumisen olosuhteet.

Katuliikennemelu Vantaan kaupungin karttapalvelun kartoissa 2016 on päivällä 7-22 55-60 dB. Yöllä kaavamuutosalue on katumeluvyöhykkeellä 45-50 dB. Öinen tilanne on alle sallitun maksimiohjearvon 50 dB, mutta päivällä ulkotilojen ohjearvo 55 dB ylittyy. Kuten raideliikenteen kohdalla, myös katuliikenteen osalta pihan oleskelualueet ja parvekeratkaisut tulee toteuttaa niin, ettei melun ohjearvotaso ylitä. Rakennusten julkisivuille on määrättävä riittävä äänitasoero vaatimus.

Akukon Oy on laatinut kaavamuutosalueelle **liikennemeluselvityksen**. Laskennassa on käytetty liikenteen **ennustetietoja vuodelle 2040**. Kaavan ohjearvoissa tulee ottaa tämä tilanne huomioon.

Selvityksen mukaan julkisivujen äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun keskiäänitason ja sisämelun keskioäänitason tavoitearvon erotuksena. Kaavavaatimusta vastaava ΔL_A on julkisivun enimmäisäänitason ja sisämelun enimmäisäänitason tavoitearvon erotus.

Selvityksen tulosten mukaan ennustetun junaliikenteen osalta on tarpeen tarkastella julkisivuun kohdistuvia enimmäisäänitasoja L_{Amax} . Neljällä julkisivulla tämä on 76 dB (itäiset rakennukset, itä- ja länsijulkisivut). Yöaikaan sisämelun enimmäisäänitason tavoitearvona voi pitää 45 dB⁵. Ympäris-

³ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁴ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁵ Rakennuksen julkisivun ääneneristävyuden mitoittaminen. Ympäristöopas 108. YM, Hki 2003, sivu 9

töministeriön asetuksen mukaan asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristykseen on oltava vähintään 30 dB. Tehty meluselvitys suosittelee idänpuoleisen ja etelänpuoleisen rakennusten itä- ja eteläjulkisivuille kaavavaatimukseksi vähintään $\Delta LA = 31$ dB (76-45 dB) ja muille julkisivuille $\Delta LA = 30$ dB. Kaupungin omissa ohjeissa ohjearvot ovat selvitystä tiukemmat, näistä lisää myöhemmässä kappaleessa.

Selvityksen mukaan pihan oleskelualueet tulee sijoittaa alueille, joissa päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylity. Tällainen alue on rakennusten keskellä sijaitseva suojaisa piha-alue. Parvekkeita koskee oleskelualueiden ohjearvo (55 dB, 7-22). Suunniteltujen asuinrakennusten kaikille julkisivuille kohdistuu päiväaikainen keskiäänitaso 53...61 dB. Tavanomainen parvekelasitus riittää.⁶

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan omissa ohjeissa "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" tie- ja raideliikennemeluvyöhyke, jossa on 55-59,9 dB melutaso, edellyttää rakennuksen ääneneristykseen mitoittamiseksi arvoa 30 dB. Meluvyöhyke, jossa on 60-64,9, edellyttää arvoksi 35 dB. Ohje on tiukin melua koskevista ohjeista, joten kaavan vaatimukset tulee määrittää tämän mukaan ottaen huomioon liikennemeluselvityksen mukaiset tulevaisuuden melutasot sekä uusien rakennusten sijoitus tontilla. Ohjeesta seuraavat arvot rakennusten julkisivuilla ovat 30 dB ja 35 dB. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamalle sisäpihalle.

Ilmanlaatu

Junaliikenteen päästöt ovat HSY:n mukaan pieniä. Pääkaupunkiseudun liikennöinti tapahtuu pääosin sähköjunilla, ja päästöjä aiheutuu välillisesti.⁷

"Autoliikenne Vantaalla 2016/2017" mukaan Valkoisenlähteen tien liikennemäärät olivat 9550 ajoneuvoa vuorokaudessa. HSY ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisesti tällä liikennemäärällä asuinrakennusten suositusetaisyys on 20 metriä kadun ajoradan reunasta. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 160 metrin etäisyydellä Valkoisenlähteen tiestä ja sijaitsee siten tarpeeksi kaukana liikenteen aiheuttamista päästöistä.⁸

Maaperän puhtaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella ja varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialue on luokiteltu tärkeäksi varavedenottomahdollisuksiensa vuoksi. Pohjaveden laatu ja määrä tulee turvata. Asuinalueiden hulevesien hallinta tulee suunnitella siten, että puhtaat hulevedet imeytetään tehokkaasti, likaiset taas johdettua hulevesiviemäriin ja pohjavesialueen ulkopuolelle.⁹

Tikkurilassa sijainneen lyijysulaton ilmapäästöt ovat aiheuttaneet raskametallijäämiä maaperään laajalle alueelle. Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueella on tehty tähän liittyen lyijyllä pilaantuneiden maa-alueiden kunnostustoimenpiteitä. Asia tulee tarkistaa myös kaavamuutoskohteessa. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee maanalainen öljysäiliö, jonka mahdolliset vaikutukset maaperään on tutkittava. Vanhat maanalaiset öljysäiliöt putkistoiineen voivat olla riski pohjaveden laatua ajatellen.¹⁰ Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

⁶ Liikennemeluselvitys, Akukon, J Vartio, L Kilpilehto, 25.10.2018

⁷ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2017, HSY

⁸ Autoliikenne Vantaalla 2016/2017

⁹ Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, tiivistelmä, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015

¹⁰ Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015

Tärinä ja runkomelu

Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkaa, jolla on pieni/lyhyt **liikennetärinän** vaikutusalue. Alue on yli 15 metrin etäisyydellä Valkoisenlähteentiestä ja yli 100 metrin etäisyydellä Pääradasta, jolloin tarkempi tärinäselvitys ei ole tarpeen.¹¹

VTT:n selvityksessä Maaliikenteen aiheuttaman **runkomelun** arviointi käsitellään maaliikenteen runkomeluvaikutuksia, ohjearvoja ja arviointia. Selvityksen mukaan runkomelu on ”maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi”. Sitä ei havaita tärinänä, eikä se vahingoita rakenteita. Runkomelun haitat ovat suurimmat, kun äänilähteen ja rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan kitkamaahan tai peruskallioon. Suositus runkomelutason ohjearvoksi asuinhuoneistossa on 30/35 L_{pm} (dB) (avorata, Päärata). Kun kaavamääräyksessä on annettu ohje ilmaääneneristävyydestä, suositellaan tiukempaa arvoa (30).¹² Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkaa ja se sijaitsee 110 metrin etäisyydellä Pääradasta. VTT:n selvityksen mukaan runkomelun värähtelyselvitys on tehtävä, mikäli ollaan alle 130 metrin etäisyydellä avoradasta ja maaperä on kovaa kitkamaata. Kaavamääräyksissä tämä on huomioitu ja värähtelyselvitys ohjeistetaan tehtäväksi rakennuslupavaiheessa.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön, jolla sijaitsee Pursupuisto, omistaa Vantaan kaupunki. Muut kiinteistöt ovat kaavamuutoksen hakijatahon omistuksessa. Kaavamuutoksen myötä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Omistussuhteet muuttuvat tehtävän sopimuksen seurauksena. Taulukoissa alla lähtötilanne ja alimmaisena uusi tilanne.

Kaavamuutokseen liittyen tehdään maanvaihto kaupungin ja hakijan kesken. Kaavamuutosalue koostuu lähtötilanteessa neljästä maarekisteritilasta/tontista. Aikaisemmassa kaavassa kaksi maarekisteritilaa on merkitty Pursupuistoksi (PLE, lasten leikkipuistoksi rakennettava puistoalue), mikä ei kuitenkaan ole toteutunut. Kaksi tonttia on asuntorakennusten korttelialueella, jossa tehokuusluku on 0,25.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
421-6-235	Vantaan kaupunki	0,10
421-6-236	kaavamuutoksen hakija	0,13
60-47-8	kaavamuutoksen hakija	0,11
60-47-7	kaavamuutoksen hakija	0,11
Yhteensä		0,45

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
x	Vantaan kaupunki	0,07
x	kaavamuutoksen hakija	0,38
Yhteensä		0,45

¹¹ Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT, Törnqvist ja Talja, 2005

¹² Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Esiselvitys, VTT, Talja ja Saarinen, 2009

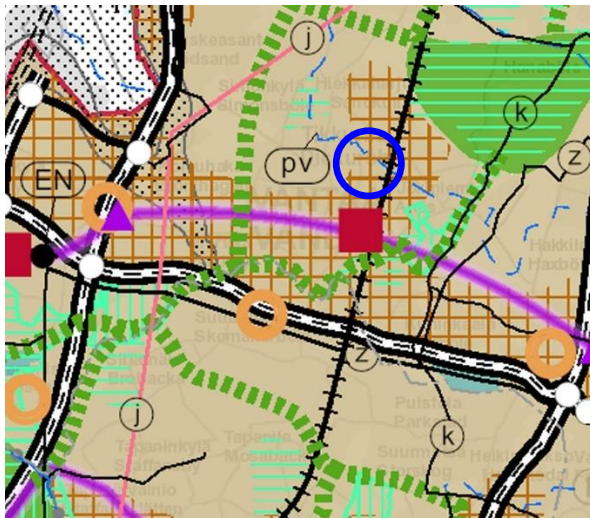
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

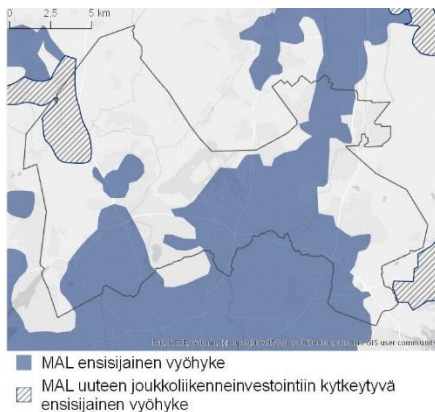
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastomuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Maakuntakaava



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Päärata kulkee alueen vieritse. Tikkurilassa on keskustatoimintojen alue. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve, yhteydet yhdistyvät Jokiniemessä Rekolanjoen laaksossa, joka on myös merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi (Hanabölen kylämaisema 277). RKY-alueet, Jokiniemen koelaitos ja Tikkurilan rautatieasema ovat osa Tikkurilan kulttuurimaisemaa (286), johon kuuluu myös alueen asutusta sekä teollisuushistoriaa. Kaavamuutosalue on pohjavesialueella. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



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

Kaavamuutosalueen läpi kulkee ”pohjavesialue”-merkintä katkoviivalla. Hiekkaharjun asema on merkitty ”rautatieasema”-merkinnällä, ja sen ”liityntä- ja vaihtoyhteydet on toteutettava laadukaina”. Valkoisen Lähteentiellä on ”raitiotie”-merkintä, sillä reitti on ollut mukana Vantaan ratikan linjausvaihtoehdoissa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on ”kaupunkikeskustan alue” C.

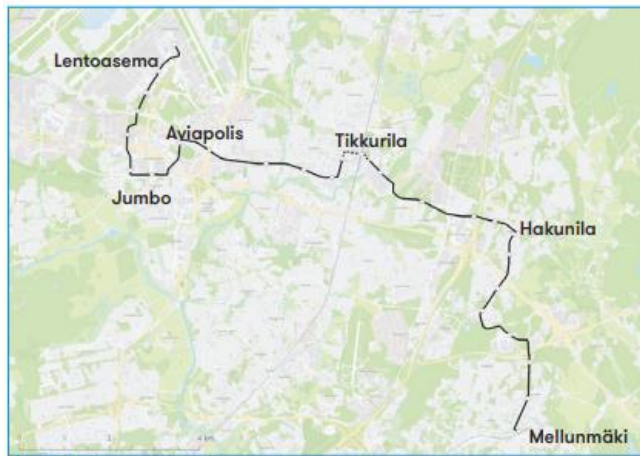
Asemakaava



Asemakaavamuutosalueella on voimassa yksi suuri asemakaava (nro 600100, SM 9.1.1980). Kaavassa Suopursuntie 1 ja Vanha Sahatie ovat VK (LPE) -aluetta, eli lasten leikkipuistoksi rakennettavaa puistoaluetta nimeltään Pursupuisto. Saman tienvarren asuinalueet ovat merkinnällä A16, joka tarkoittaa ”asuntorakennusten korttelialuetta”, jolla rakennusten määrä on sidottu tontin kokoon ja kerrosluku on kaksi. Pursupuiston pohjoispuolella on Y-tontti, jossa sijaitsee päiväkotikoti. Päiväkodin molemmilla puolilla on AK-alue, asuin-kerrostalojen korttelialue, jossa kerrosluvut vaihtelevat kolmesta viiteen.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

Pidemmillä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma 2018 ja hankkeen yleissuunnitelma valmistui 2019. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.^{13,14}



Kuva: Vantaan ratikan linjaus ratikan yleissuunnitelmasta (s. 5), jonka tekninen lautakunta hyväksyi 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti 16.12.2019 käynnistää ratikan yksityiskohtaisen suunnittelun. Asiaan jätettiin valtuustoryhmien yhteinen ponsi. Ratikan reitin päävaihtoehdoksi on valittu Ratakujan linjaus Tikkurilassa ja sen vaihtoehdoksi Lummetien linjaus.

¹³ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

¹⁴ Vantaan ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019

Rakennuskielto

Kaavamuutosalue koostuu kahdesta maarekisteritilasta ja kahdesta tontista. Maarekisteritilat ovat nykytilanteessa rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueelle tulee tehdä tonttijako ja tonttijaon muutos. Vanha Sahatie 18 ja 20 eli tonteilla 92-60-47-7 ja 8 on voimassa tonttijako 1980 vuodelta -86 eli näiden osalta tehdään tonttijaon muutos. Kiinteistöillä 92-421-6-235 ja 92-421-6-236 ei aiempaa tonttijakoa ole, jolloin tehdään tonttijako.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunun jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002354 ja kaavoitus tuli vireille 28.5.2018.

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

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 28.5.2018 päivätyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 2.7.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (12) kappaletta. Lisäksi määrääjän ulkopuolella saatiin kaksi (1) mielipide puhelimitse. Yhteensä mielipiteitä saatiin yksitoista (13) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla ja Fingridillä ei ollut kommentoitavaa, sillä heidän johtojaan/verkkoaan ei ole alueella.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita.

HSI kannattaa muutosta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja Hiekkaharjun aseman läheisyydessä ja haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vantaan Energia maakaapelit sijaitsevat Pursupuiston ja Vanhan Sahatien kohdalla. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Muuntamolle tarvitaan uusi paikka.

HSY antoi mielipiteen vesihuollosta. Kaavamuutosalueen läpikulkeva hulevesiviemäri tulee siirtää yleiselle alueelle. Rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee ottaa huomioon ja vesihuollon tarve uuden hankkeen myötä tulee selvittää. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Asunto-osakeyhtiö Rautaluhti toivoi avarampaa sijoittelua kuin OASin esimerkeissä ja piti OASin kolmen pistetalon vaihtoehtoa parhaana ratkaisuna. Tonttien pohjoisreunan puustoa toivottiin säilytettävän, samoin Pursupuisto ja läpikulku sitä kautta. Uusien rakennusten tulisi olla matalia. Asunto-osakeyhtiö Hiekkaharjun Vehkarinne piti parhaana ratkaisuna enintään nelikerroksisia lamellitaloja ja kirjasi, että rakentaminen lisää liikennettä kapealla ja mutkaisella kadulla ja siksi läpi-ajo vanhan Sahatien kautta tulisi estää tai muuttaa katu esimerkiksi pihakaduksi.

Yksityiset mielipiteet käsittelivät pääosin rakentamisen kokoa. Maksimissaan kolmikerroksista rivitalorakennusta pidettiin mahdollisena, toisessa viittä kerrosta liian korkeana, kolmas mielipide piti hyvänä nelikerroksisia, kuutiomaisia rakennuksia, neljäs taas kerrostalorakentamista liian massiivisena ja paikkaan sopimattomana.

Yksityisissä mielipiteissä puiden säästämistä pidettiin tärkeänä ja Ailakkipolun säilyttämistä toivottiin. Niin nykyisten tonttien pohjoisrajan mäntyjä kuin Pursupuiston reunan kuusiaitaa toivottiin säilytettävän, sillä puiden kasvu yhtä suuriksi vie aikaa. Myös rakennusten sijainti tontilla ja niiden varjostusvaikutukset aamuisin herättivät huolta.

Vastineet mielipiteisiin

Vantaan Energian muuntamolle osoitetaan uusi paikka kaavamuutosehdotuksessa. Tulevan tontin läpi kulkeva hulevesiviemäri siirretään kulkemaan yleiselle alueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueen länsiosassa. Vesihuollon kapasiteetti riittää esitettävälle rakentamisen määrälle. Rakennettava vesihuolto ja kustannusarviolaskelma on tehty.

Kaavamuutosehdotuksessa päädyttiin pistetaloratkaisuun, jota mielipiteissä pidettiin enemmän parempana kuin lamellitalovaihtoehtoa. Lisäksi ratkaisu sopii paremmin pientaloalueen pienipiirteeseen ja raemaiseen rakenteeseen. Rakennukset on sijoitettu mahdollisimman pohjoiseen ja itään muodostettavalle tontille ja lisäksi siten, että pihan suurikokoiset männyt voidaan säästää, kuten palautteissa oli toivottu.



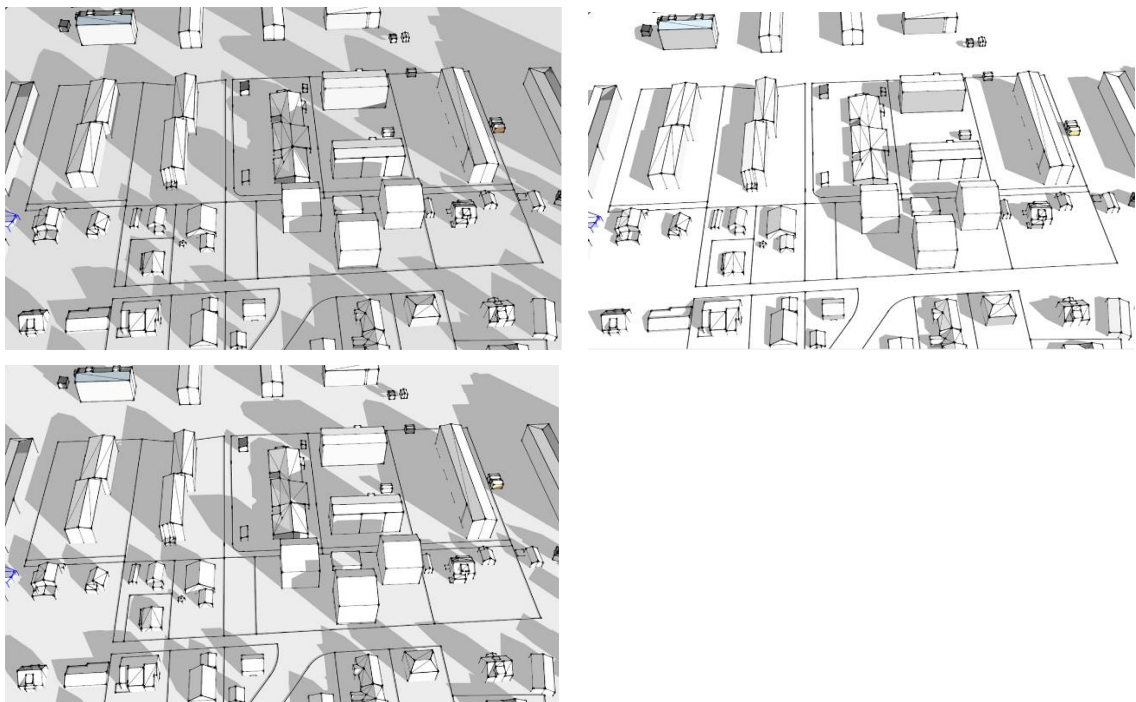
Oikeanpuolisessa kuvassa näkyvät tontin itäreunat männyt, jotka säilyvät. Vasemmanpuoleisen kuvan ylikasvanut kuusiaitaa rakennettavan pysäköintialueen alle, joten puiden säilyttäminen osoittautui mahdolliseksi.

Ailakkipolku siirtyy kaavamuutosalueen länsireunaan, johon Pursupuiston yleinen alue siirtyy. Lämpikumahdollisuus säilytetään, kuten palautteissa oli toivottu. Reitti muutetaan suoraksi ja se yhdistää nyt Suopursuntien jalankulku- ja kävelyreitit ja Hiekkaharjuntien. Kaavamuutosehdotuksessa alue merkitään jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi ja se on noin 15 metriä leveä alue kaavamuutosalueen länsireunassa. Vaikka alue on kaavassa katualuetta, voi sille sijoittaa istutuksia.

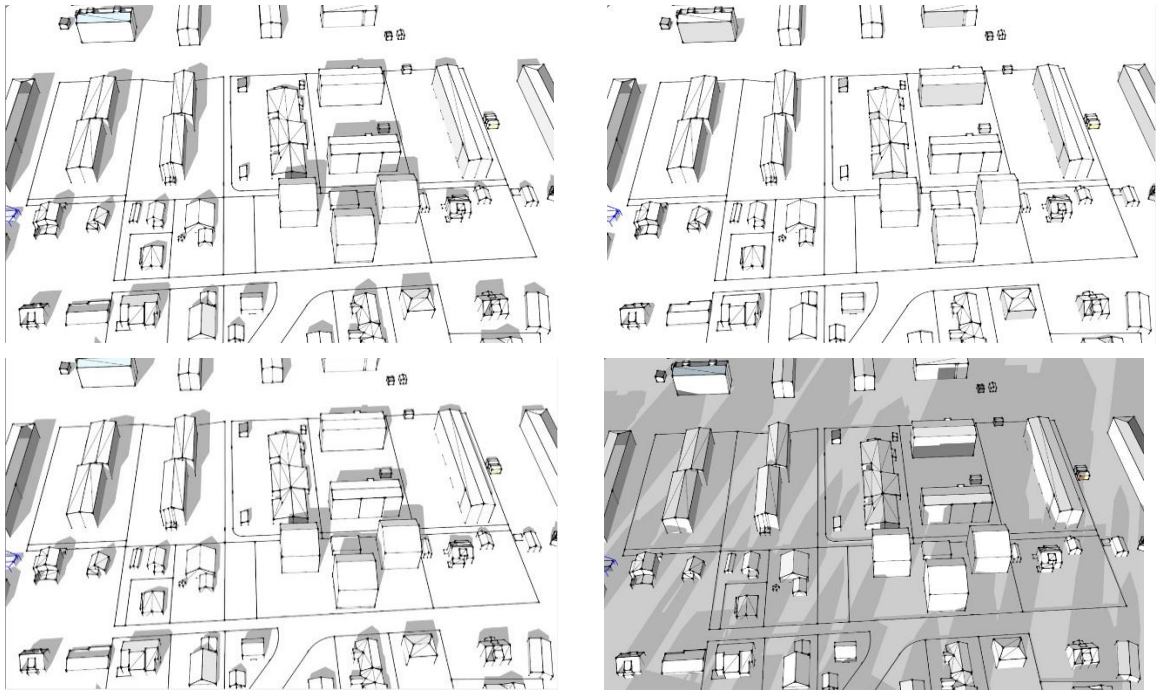
Rakennusten varjostusvaikutukset on tutkittu. Korkeudeksi on määritelty neljä kerrosta tontin eteläpuolella ja viisi tontin pohjoispuolella. Rakennukset kattaa epäkesko harjakatto, joka nousee eteläpuolen neljän kerroksen katosta pohjoispuolen viiden kerroksen katoksi. Mittakaava on maltillisempi kadun puolella ja nousee kohti pohjoista, jossa naapuritontilla pohjoisessa on viisikerroksinen kerrostaloyhtiö.

Ratkaisun mittakaavaan päädyttiin, sillä sijainti on lähellä juna-asemaa sekä mahdollista tulevaisuuden ratikkareittiä, mikä tukee alueen tiivistämistä nykyisestä. Myös maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää taajama-aluetta ja parhaillaan käynnissä olevan Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteissa alue on tiivistyvän maankäytön aluetta. Saaduissa palautteissa neljä kerrosta oli eniten mainittu, minkä vuoksi kadun puoleiset julkisivut on määrätty antamaan nelikerroksinen vaikutelma.

Rakennusten varjostusvaikutuksesta aamuisin oltiin yhdessä palautteessa huolissaan. Vasemmalla alla kevätpäiväntasaus kello 8:00, oikealla kesäpäiväntasaus kello 8:00. Varjot suuntautuvat aamuisin luoteeseen.



Yllä syyspäiväntasaus kello 8:00. Aamun varjot osoittavat luoteeseen. Talvipäiväntasauksen aikaan aurinko ei ole noussut kello 8:00, tilanteesta ei siksi ole kuvaa.



Yllä kuvat tilanteista keskipäivällä kello 12:00, ensimmäisenä kevätpäiväntasaus, sen vieressä oikealla kesäpäiväntasaus, alla vasemmalla syyspäiväntasaus ja viimeisenä talvipäiväntasaus. Talvipäiväntasaus on vuoden pimeintä aikaa ja kaikkien rakennusten varjot ovat keskipäivälläkin pitkiä.

Liikenne tulee hieman lisääntymään kerrostalon myötä. Vanhalle Sahatielle tai Kiskotielle ei ole aivan lähivuosina suunnitelmissa parannuksia. Vanhalla Sahatiellä on kuitenkin jo läpiajokielto, jonka lisäksi asemakaavassa on varaus Kiskotien läpiviemiseksi radan vartta suoraan Ratatielle. To-
teutessaan Kiskotie tulee käytännössä poistamaan mahdollisen läpiajon Vanhalla Sahatiellä ja sujuvoittaa liikennettä koko alueella. Aivan radan viereen tullaan rakentamaan korkealaatuinen pyörätie, joka tulee olemaan huomattavasti houkuttelevampi vaihtoehto pyöräilyyn kuin Vanha Sahatie. Tämä vähentää pyöräilijöiden määrää ja riskiä onnettomuuksiin lähialueen kaduilla.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2019 (§ 13) esittää kaupunginhallitukselle 23.9.2019 (§ 32), että kaava asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Kaavaselostukseen tehtiin muutama korjaus tai lisäys. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävilleasettamista.

Nähtävilläoloaikana 24.9.-23.10.2019 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 1.11. mennessä kuusi ja saatiin kolme, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL:ltä sekä HSY:ltä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat pien- ja keskijännitemaakaapeleiden sijainnin huomioimisesta. Mikäli kaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Muuntamo M2105 tulee siirtää, sen uusi paikka on merkitty asemakaavaehdotukseen. Uusi muuntamo tulee rakentaa valmiiksi ja ottaa käyttöön ennen vanhan muuntamon purkamista. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia on siirrettävä, toimitaan edellä mainitun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

HSL:llä ei ollut asiaan lausuttavaa.

HSY lausui vesihuollosta. Alue on rakennetun vesihuoltoverkoston läheisyydessä ja uudet rakennukset voivat liittyä siihen. Betonisen 300 mm hulevesiviemäriin siirtäminen kaavamuutosalueen länsiosaan on arvioitu maksavan noin 11 500 euroa. Lausunnossa sen riittävyttä epäillään. Selostuksen kohdassa ”4.4.1 Vesihuolto” on epämääräinen ilmaisu, josta saa virheellisen käsityksen siitä, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Se tulee korjata vastaamaan kohtaa 3.2.2, jossa todetaan, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen länsireunalle. Selostuksen liitteinä oleva vesihuollon suunnitelma on vaikeaselkoinen ja selitystekstit puuttuvat. Asian korjaamalla suunnitelma olisi luettavampi.

Lausuntojen vastineet ja tarkistukset kaavamateriaaliin

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon sisältö on huomioitu jo kaavamuutosehdotuksessa. Muuntamon uusi paikka on merkitty kaavakarttaan kuten edellisessäkin vaiheessa. Kaavaselostuksen lähtötietoihin lisättiin maininta siitä, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Tieto muuntamon purkamisesta ja uuden rakentamisesta jatkolähetettiin tiedoksi hankkeeseen ryhtyville.

HSL:n lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavamateriaaliin.

HSY:n lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Selostuksen vesihuollon lähtötietoihin on lisätty, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon. Kohtaa ”4.4.1 Vesihuolto” on selvennetty lausunnon mukaiseksi, nyt ”Pursupuiston läpi menevä hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle”. Selostuksen kohdasta 4.4.1 on poistettu hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio ja lisätty tieto, että hulevesiviemäriin siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella HSY:n kanssa yhteistyössä. Kaupungin tietojärjestelmä-uudistuksen vuoksi vesihuollon esisuunnitelmien ulkoasu on kehitysvaiheessa ja niiden luettavuutta pyritään selkeyttämään jokaisessa tulevassa kohteessa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.¹⁵

MAL 2019:

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

¹⁵ Valtuustokauden 2018–2021 strategia

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvi-huonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräva tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”¹⁶

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- ”Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.”¹⁷

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.

¹⁶ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

¹⁷ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.¹⁸

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille kerrostalokokonaisuus.

Osallisten tavoitteet

Yksityisten palautteiden joukossa oli toivottu tontin pohjoisreunan puuston säilyttämistä. Myös Ailakkipolun säilyttämistä ja läpikulkumahdollisuutta sen kautta pidettiin tärkeänä. Pursupuiston haluttiin säilyvän. Suopursuntiestä ei haluttu läpiajettavaa.

Rakennusten sijainnista, sijoittelusta ja korkeudesta tuli eriäviä toiveita. Sijoittelua toivottiin avarammaksi, itäisimmän rakennuksen sijoitusta tontin pohjoiskulmaan ja kerroksia kolmesta neljään. Noppatalovaihtoehtoa pidettiin enemmän parempana kuin lamellikerrostalovaihtoehtoa.

HSY:n palautteessa mainittiin alueen läpikulkeva hulevesiputki, joka tulee siirtää yleiselle katualueelle. Rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee ottaa huomioon ja vesihuollon tarve tulee selvittää. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Rakennettava vesihuolto tulee esittää alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vantaan Energian muuntamo tulee siirtää hankkeen yhteydessä. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.

Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet

Kaavatyössä päädyttiin kerrostaloratkaisuun, joka on oman alueensa rakennetta tehokkaampi. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Ratkaisua tukee myös kaavamuutosalueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä. Lisäksi alueen pohjoispuolella on Hiekkaharjun kerrostaloalue ja kaavamuutosalueen viereisen tontin kerrostalorakennukset ovat viisikerroksisia, jolloin ratkaisu sopeutuu osaan ympäristönsä rakennuksista.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on tiivistä asuntoaluetta, joka varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Pääradan myötä alueella on ”kestävän kasvun vyöhyke”, jolle ohjataan maankäyttöä tehostuva rakentaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta, jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Esitetty ratkaisu on poikkeus tästä, ja toissijaisesti on valittu määräystä tehokkaampi ratkaisu. Valinta on tehty siksi, että usea tekijä tukee alueen maankäytön tehostamista ja koko ympäröivän asuinalueen vaihteellinen kehittyminen nykyistä tiiviimmäksi on katsottu mahdolliseksi.

Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä, jolloin koko alueen säilyttäminen rakennustaiteellisiin arvoihin perustuen ei ole perusteltua. Alueelta löytyy muutama rakennustaiteellisesti tai rakentamisajankohdaltaan harvinainen, arvokas kohde. Tällaisia kohteita on mahdollista suojella kaavassa yksittäin. Alueen muut rakennukset säilyvät niin kauan kuin niiden omistajilla ei ole tahtoa muuttaa oman tonttinsa maankäyttöä rakennuksia purkamalla ja mahdollisesti kaavamuutosta hakeamalla.

¹⁸ https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140089_ResurssiviisaudenTiekartta-18.6.2018-final.pdf

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: Tontille on sijoitettu kolme noppamaista kerrostaloa, joissa on epäkesko harjakatto. Sijoittelu pistemäisesti lomittain muistuttaa pientaloalueen raemaista rakennetta. Kuva: Sara Kankaanpää, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Vaihtoehdossa A on huomioitu alueen rakenne. Pistemäiset rakennukset muistuttavat pientaloalueen rakeisesta rakenteesta ja jatkavat sitä. Harjakattomuoto toistaa ympäristön kattomaisemaa. Kerrosluku nousee kolmesta neljään ja ullakkokerroksessa viiteen.

Vaihtoehdossa B alueelle on tuotu pohjoispuolisen Hiekkaharjun muoto- ja mittakaavamaailma. Harjakatto toistaa alueen kattomuotoja. Rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan ja kerroksia on neljä. Ratkaisu on tehokas ja tiivis.



Vaihtoehto B: Vaihtoehdossa tontille sijoittuu kolme lamellikerrostaloa. Rakennukset sijaitsevat tiiviisti tontilla. Kuva: Sara Kankaanpää, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehdon A muotomaailma ja sijoittelu tontille kunnioittaa olemassa olevaa rakennetta ja sopeutuu siihen. Sen mittakaava nousee Vanhan Sahatien reunasta tontin pohjoisreunaan ja muodostaa pientaloaluetta ja kerrostaloaluetta yhteen sitovan kokonaisuuden. Asemakaavaratkaisussa päädyttiin vaihtoehto A:han, mutta kerroslukua kasvatettiin. Asemakaavaehdotuksessa Vanhan Sahatien julkisivu on nelikerroksinen ja nousee tontin pohjoisreunalla viiteen. Kun Hiekkaharjun kerrostaloalueella muodostettavan tontin pohjoispuolella kerrosluku on viisi, ottaa ratkaisu kiinni tähän korkeusmaailmaan.

Ratkaisussa on huomioitu alueen tulevaisuus; sijainti Hiekkaharjun hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä tarkoittaa sitä, että alueella on paineita tiivistyä. Mahdollista muutosta on pyritty edistämään maltillisesti. Asukkaiden toiveita on pyritty ottamaan huomioon: Pursupuiston paikka on siirretty Ailakkipolun jatkeeksi, merkitty ”jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi” ja läpikulkuyhteys Hiekkaharjuntieltä Suopursuntielle on säilytetty. Suopursuntietä ei ole avattu liikenteelle. Tonttien pohjois- ja itärajalla sijainneet männyt säilytetään. Rakennukset on sijoitettu tontille mahdollisimman pohjoiseen ja itään.



Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Noppamaiset pistetalot sijaitsevat lomittain ja madaltuvat viidestä kerroksesta neljään Vanhan Sahatien puolella. Vanhoja mäntyjä tontin pohjoisrajalla ja itärajalla on säilytetty. Kaavamuutosalueen länsipäässä, kuvassa etualalla, on nyt yleinen jalankulun ja pyöräilyn katualue, joka jatkaa Ailakkipolun linjaa Suopursuntieltä kohti Hiekkaharjuntietä. Yhteys on säilytetty ja on nyt suora. Kuva: Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Rätty Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamisen muodostettavalle tontille. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Kerrostalotontin käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutosalueen länsipää varataan katualueeksi (pp), jolla kävely ja pyöräily on sallittu. Tälle yleiselle alueelle tullaan myös sijoittamaan kaavamuutosalueen sisältä siirrettävä muuntamo, jolle on varattu paikka.

Kaavamuutos sallii 3600 k-m² asuinrakentamista ja 110 k-m² talousrakennukselle. Asuinkerrostalojen pysäköinti on järjestetty pihalle, tontin itä- ja länsipäähän. Kaavan vihertehokkuus on tarkistettu ja se on asuinkerrostalotonteilta vaadittu 0,8.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 hu-m² (ennuste 2026, kerrostalot, muunnettuna kerrosneliömetreiksi noin 50 k-m²/hlö), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä noin 70 asukasta.¹⁹

¹⁹ Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu pp

Alueen pinta-ala	1005,3 m ²
------------------	-----------------------

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala	3796,4 m ²
------------------	-----------------------

Rakennusoikeus	3600 k-m ² asumiselle, 110 k-m ² talousrakennukselle
----------------	--

Tehokkuusluku (et)	0,98	(kerrostalot ja talousrakennus)
--------------------	------	---------------------------------

Pysäköinti:

1 ap/110 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2/3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1 ap/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/5000 k-m²

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Paikoista kaksi (2) liikuntaesteisille; 2 ap/2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/2500-5000 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti.

Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Kaavan mukaiset rakennukset sopeutuvat alueen pohjoispuolisen kerrostaloalueen mittakaavaan ja tehostavat alueensa maankäyttöä. Tämä on perusteltua siksi, että kaavamuutosalue sijaitsee lähellä raideliikenteen asemaa.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoitteleva ja kokoa. Alustavissa suunnitelmissa uudisrakennukset sopeutuvat Hiekkaharjun kerrostaloalueen 1950-luvun muotomaailmaan ja istuvat alueelle, jossa on samantyylistä rakennetta. Suunnitellut rakennukset sijoittuvat lomittain, mikä taas toistaa lähiympäristön pientalorakenteen pistemäistä rakennetta. Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on tarkistettu ja se täyttää vihertehokkuusvaatimuksen. Pihalle on määrätty istutettavaksi monipuolista kasvillisuutta ja kulkuväylät tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla. Pysäköinnit on sijoitettu pihalle ja rajattu istutuksin. Leikki- ja oleskelualue sijaitsee pihassa rakennusten keskellä melulta suojassa. Mahdollinen Pääradan liikenteen aiheuttama runkomelu tulee arvioida ja mahdolliset vaikutukset ehkäistä rakentamiskäytön rakennuslupavaiheessa. Koska kaavamuutosalue on pohjavesialuetta, tulee pysäköintialueet asfaltoida.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamuutosalue jakautuu yleiseen alueeseen ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Yleinen, kaupungin omistama alue on kokonaan ”jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu” ja merkitty kirjaimin ”pp”. Muodostettava tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee kahta tonttia (60-47-8 ja 60-47-7) ja kahta maarekisteritilaa (421-6-236 ja 421-6-235). Voimassa olevassa asemakaavassa maarekisteritilat ovat lähivirkistysaluetta, mikä ei kuitenkaan ole kokonaisuudessaan toteutunut – vain toinen tiloista on puistoaluetta. Kaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus, tonttijärjestelyt ja yleisen alueen sijainti muuttuvat. Muodostettavalle tontille on määritelty käyttötarkoitus AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja kaavamuutosalueen läntisin reuna on nyt yleistä aluetta, joka on määrätty ”jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi”. Yleisen alueen pinta-ala on 706,7 m², muodostettavan asuinkerrostalotontin pinta-ala tulee 3796,4 m². Järjestelyssä vaihdetaan maata, jossa entinen Pursupuisto (1005,3 m²) siirtyy yksityiselle ja osa yksityisen omistamasta maarekisteritilasta siirretään kaupungille (osa on 706,7 m²).

Rakennusoikeuden määrä AK-tontilla on kerrostaloille yhteensä 3600 k-m² ja 110 k-m² talousrakennukselle. Kerrosluku asuinrakennuksille on V(3/4) ja talousrakennukselle yksi (I). Tehokkuusluku tontilla on 0,98 (kerrostalot ja talousrakennus/tontti). Asuintarkoituksen lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto-, työ- ja liiketilaa, joka ei häiritse asumista. Lähellä katua sijaitsevan talon ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla 4 metriä korkea ja ensimmäisten kerrosten tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennukset sijoittuvat tontille lomittain siten, että yksi rakennus sijoittuu lähelle tietä ja kaksi muuta lähelle muodostettavan tontin takarajaa. Sijoittelu toistaa pientaloalueen raamaista kaupunkirakennetta, rakennusten koko taas sopeutuu alueen pohjoispuoliseen kerrostaloalueeseen. Alueen tiivistäminen on perusteltua, sillä se sijaitsee Pääradan ja Kehäradan yhteyksien lähietäisyydellä. Lisäksi yksi Vantaan ratikan reittivaihtoehtoista kulkee lähellä Valkoisenlähteentiellä.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaista. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua, vaaleaa tiiltä tai punatiiltä. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto. Porrashuoneista ja sisäänkäynneistä on erikseen tarkemmin määrätty.

Tontille ajetaan Vanhalta Sahatieltä, pysäköintialueet ovat tontin itäpäässä (12 paikkaa) ja tontin länsipäässä (24 paikkaa). Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin. Polkupyörille tulee järjestää tilaa kahdelle per asunto.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue rakennusten muodostamalle sisäpihalle, joka on melulta suojassa. Pysäköintialueet tulee asfaltoida, muut alueet päällystää puoliläpäisevin materiaalein tai istuttaa. Kaavan vihertehokkuus on 0,8, mikä edellyttää istutettavien ja päällystettävien alueiden ohella muutaman puun istuttamista piha-alueelle. Säilytettävät vanhat männyt sijaitsevat tontin pohjoisrajalla, yksi itäreunassa. Koska kaavamuutosalue on pohjavesialuetta, tulee sen laadusta ja määrästä huolehtia. Puhtaat vedet tulee imeyttää tontilla. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennuslupaa varten tulee laatia pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Melusuojauksesta, hulevesistä ja maaperästä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristyksen tulee olla vähintään 30 dB tai 35 dB riippuen sijainnista. Parvekkeet tulee lasittaa ja teknisin ratkai-

suin huolehtia, ettei ohjearvojen melutaso ylitä. Pääradan mahdollisesti aiheuttama maaperän värähtely ja siitä seuraava runkomelu tulee arvioida ja rakentamiskäytös ehkäistä.

4.3.2 Muut alueet

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, ”pp”

Kaavamuutosalueen länsipää on kokonaan katualuetta, jossa jalankulku ja pyöräily on sallittu. Hiekkaharjuntien suunnasta Suopursuntielle jatkuva Ailakkipolku kulkee nyt tämän alueen läpi suoraan Suopursuntielle, entisen mutkan tehneen reitin sijaan. Katualueelle on mahdollista sijoittaa istutuksia.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 70 asukkaalla Koivuhaassa. Erikokoiset asunnot houkuttelevat eri elämänvaiheissa olevia asukkaita.



Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkuuteen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle.

Kaavamuutosalue sijoittuu Hiekkaharjun kaupunginosaan, heti Tikkurilan keskusta-alueen pohjoispuolelle. Päivittäispalvelut ovat lähietäisyydellä.

Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä – Päärata kulkee alueen vieritse ja Hiekkaharjun asema on n. 250 metrin päässä.

Alue on asuinalueita ja sijaitsee lähellä Jokiniemen runsaita virkistysmahdollisuuksia.

Kaupunkikuva

Hanke kehittää alueen kaupunkikuvaa nykyistä tehokkaammaksi. Se sopeutuu mittakaavaltaan Hiekkaharjuntien ympäristön kerrostaloalueen mittakaavaan, ympäröivää pientaloaluetta tiiviimmäksi. Massoittelu tukee alueen raamaista kaupunkirakennetta ja harjakatto sopeutuu alueen nykyiseen kattomaisemaan. Ratkaisu on alueen nykyistä rakennetta kaupunkimaisempi ja se ottaa kontaktin katutilaan sinne avautuvine sisäänkäynteineen. Hiekkaharjun aseman lähellä nykyistä tehokkaampi rakentaminen on perusteltua, sen sijainti on tiivistettävää aluetta ja on mahdollista uusiutua hanke kerrallaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa kolmen kerrostalon rakentamisen. Asukkaita tontille tulee noin 70. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenneyhteyksien varrelta. Monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa asumisen eri elinkaarien sijoittumisen alueelle.

Palvelut ja työpaikat

Rakennukseen on mahdollista sijoittaa toimisto-, liike- ja työtiloja, joiden toiminta ei häiritse asumista. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hiekkaharjun ja Tikkurilan keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, ja etäisimmille työpaikka-alueille on junayhteys, esimerkiksi Pasilaan tai Helsingin ydinkeskustaan, joten hanketta voidaan tältä osin pitää VAT:n mukaisena.

Sosiaalinen ympäristö

Rakennushanke mahdollistaa noin 70 asukkaalle asuintilat. Kerrostaloasuntojen koot on määrätty siten, että enintään 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % tulee olla kolmioita ja 10 % tulee olla 4 huoneen ja keittiön - tai tätä suurempia asuntoja. Asuntokokojakauma tukee sosiaalisesti tasapainoisen kokonaisuuden rakentumisen; asuntoja on kohteessa eri elämänvaiheisiin. Ikääntyville asukkaille kohde tarjoaa mahdollisuuden esteettömiin asuntoihin perinteikkäällä asuinalueella. Hanke edistää VAT:n mukaista sosiaalisesti kestävästä kehitystä.

Virkistys

Hanke lisää läheisten virkistysalueiden, Jokiniemessä sijaitsevan Hiekkaharjun liikuntapuiston ja Hiekkaharjun pohjoisosan Tarhurinpuiston ja Malmipellon käyttöä. Uudet rakennukset sijoitetaan jo rakennetulle alueelle ja osa alueesta säilyy yleisessä käytössä. Hanke ei vaaranna VAT:n pyrkimyksiä edistää luonnon monimuotoisuutta tai huolehtia virkistysalueiden riittävydestä.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Juna-asema, bussilinjat ja tulevaisuudessa mahdollisesti raitiotie sijaitsevat lähellä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Hanke ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Tontille on järjestelty asukkaiden pysäköinnin lisäksi vieras- ja huoltopysäköintipaikkoja.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Pursupuiston läpi menevä hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle. Uutta hulevesilinjaa rakennetaan noin 53 metrin matkalle. Siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Alue on pientaloaluetta kerrostaloalueiden keskellä. Pienkerrostalojen rakentaminen alueelle tehostaa alueen maankäyttöä. Rakennetun maiseman mittakaava alkaa jonkin verran kasvaa, kun alue maltillisesti tiivistyy.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vanhoja mäntyjä tontilla on määrätty säilytettäväksi ja muodostettavalle tontille tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Maaperä

Maaperä on hiekkaa. Alue on pohjavesialuetta, jonka puhtaus ja riittävyys tulee turvata. Pysäköintialueet asfaltoidaan ja kulkuväylät pinnoitetaan puoliläpäisevillä pinnoitteilla. Pelastustien kohdilta pohjamaata tulee vahvistaa kantavaksi. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen I -luokan pohjavesialueella.

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen seurauksena rakennetun pinnan osuus tulee merkittävästi kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestään.

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää päivitetty hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytään kaupungilla.

Kaavamuutoksen myötä imeyttävä pinta tontilla vähenee. Kaavamääräysten mukaan kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin ja rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Koska alue on Valkealähteen pohjavesialuetta ja varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta, tulee huolehtia, ettei pohjaveden määrä tai laatu kärsi. Tästä syystä pysäköintialueet on määrätty asvaltoitavaksi ja muut alueet taas istutettavaksi tai pinnoitettavaksi puoliläpäisevillä materiaaleilla huleveden imeyttämiseksi. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin ja pois pohjavesialueelta.

Kaavatyötä varten on tehty alustava hulevesisuunnitelma, joka noudattaa Vantaan hulevesiohjelman periaatteita. Korttelikohtaiseksi käsittelyjärjestelmäksi se suosittelee biosuodattavia rakenteita, joka mahdollistaa viivytyksen, suodatuksen ja maaperään imeytymisen. Kattovedet pyritään ohjaamaan viheralueille tai suoraan imeytysjärjestelmään. Pysäköintialueen hulevedet tulee käsitellä biosuodatuksella tai öljynerottimella ennen imeytysjärjestelmää. Yleisillä kulkualueilla suositetaan avoimia pintarakenteita. Kaikki järjestelmät varustetaan ylivuodolla ja tulvareitti varmistetaan pinnantasauksella. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnissa ja järjestelmiin tulee olla suora huoltoyhteys.²⁰

²⁰ Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, sipti infra consulting, 26.11.2019

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavaa varten laaditussa alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa kohteeseen on suositeltu biosuodattavia rakenteita, jotka mahdollistavat hulevesien viivytyksen, suodatukset sekä maaperään imeytymisen. Kattovedet pyritään ohjaamaan viheralueille ja istutuksiin tai ne voidaan johtaa imeytysjärjestelmään suoraan. Koska ollaan Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella, tulee parkki- ja liikennealueen vedet käsitellä joko biosuodatuksella tai öljynerottimella ennen imeytysjärjestelmään johtamista. Yleisillä kulkualueilla suositetaan avoimia pintarakenteita, joiden alla on vettäläpäisevät rakennekerrokset.

Rakennusten sijoittelu edistää suotuisan pienilmaston syntymistä. Suojaisalla sisäpihalla voi löytää tuulettoman paikan ja kesäkuumalla varjoisan kohdan.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäiset. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Yhtä hulevesiputkea tulee siirtää asuinkerrostalotontilta muodostettavalle katualueelle. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Asuinkerrostaloihin on mahdollista sijoittaa toimisto-, liike- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Mikäli tiloja rakennetaan, lisää se pienessä määrin mahdollisuuksia elinkeinoelämän toimintaan – ja sitä kautta toimivan kilpailun kehittymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä sitä koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen pohjalta. Julkisivuille on määrätty äänitasoerovaatimukset 30 dB ja 35 dB. Kolmen rakennuksen sijoittelu tontille muodostaa melulta suojaisan sisäpihan, jolle oleskelu- ja leikkialueet on mahdollista sijoittaa.

Pääradan aiheuttama mahdollinen maaperän värähtely ja sen aiheuttama runkomelu tulee rakennuslupavaiheessa arvioida ja rakentamiskäytännön huolehtia, että runkomelun ohjearvo L_{pr} 30 dB alittuu.

Melun aiheuttamat mahdolliset häiriöt on kaavamääräyksen ehkäisty ja siten mahdollistettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen terveellisen ja turvallisen ympäristön kehittyminen.

Runkomelu

Vanhan Sahatien kaavamuutosalue on noin 110 metrin päässä Pääradasta. Pääradan aiheuttama mahdollinen runkomelu tulee selvittää ja ehkäistä rakentamisratkaisuin. Alueen maaperä on hiekkavaltaista. Kovalla maalla runkomelu on todennäköisintä. Kaavassa on rakennuslupavaiheeseen määrätty tehtäväksi mahdollisen runkomelun värähtelyselvitys. Mikäli osoittautuu, että runkomeluhaitat ovat mahdollisia, tulee rakentamisratkaisuiden avulla runkomelun ohjearvo 30 Lprm alittaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt, Melu. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
SSA Group:	Tommi Saari	
	Janne Riihimäki	
	Ilkka Puttonen	
Arkk.tsto Rätty Oy:	Jussi Rätty	
Vantaan kaupunki 2019:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	va aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Sara Kankaanpää	kaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	vesihuolto
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
Kiint.muodostus/kaupunkimittaus:	Petri Huotari	toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	Ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto / mato:	Janne Juntunen	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä helmikuuta 2020

Terhi Kuusisto
Asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti

Seppo Niva
Arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto



Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm. 28.01.2020
 Kaavan nimi 002354 Hiekkaharju 60 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 28.05.2018
 Hyväksymispäykälä Kunnan kaavatunnus 092002354
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4503 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4503

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	0,4503	100,0	3710	0,82	0,0000	3160
A yhteensä	0,3796	84,3	3710	0,98	0,1598	3160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2305	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0707	15,7	0		0,0707	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

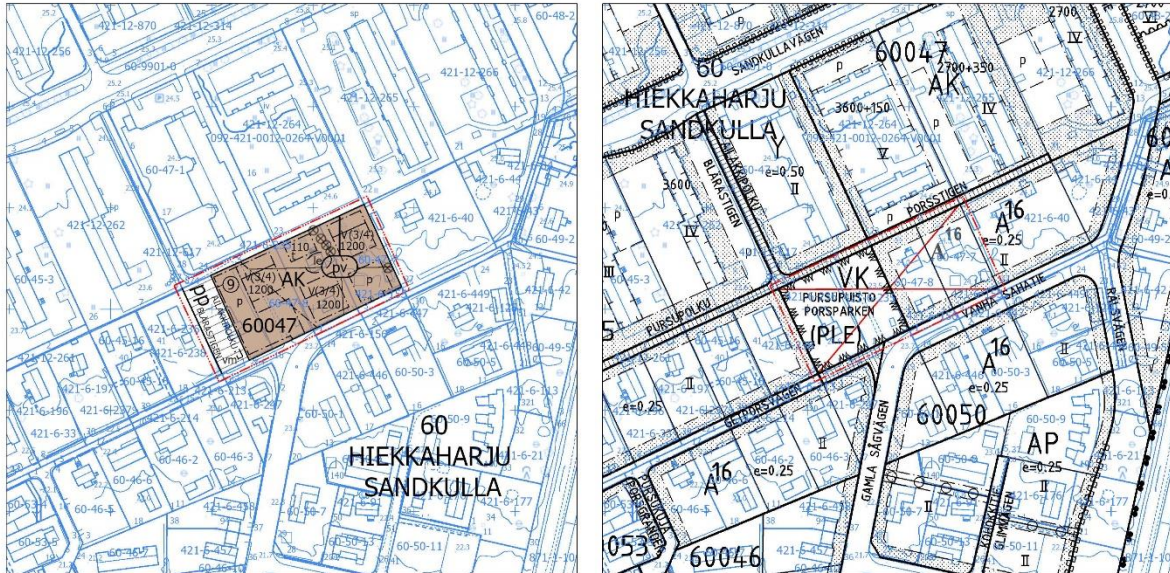
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,4503	100,0	3710	0,82	0,0000	3160
A yhteensä	0,3796	84,3	3710	0,98	0,1598	3160
A	0,0000		0		-0,2198	-550
AK	0,3796	100,0	3710	0,98	0,3796	3710
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2305	0
VK	0,0000		0		-0,2305	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0707	15,7	0		0,0707	0
Kev. liik kadut	0,0707	100,0	0		0,0707	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Asemakaavakartta (vasen) ja poistuvat merkinnät (oikea)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002354	Päiväys Datum 16.9.2019 14.1.2020 tarkistettu	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 687502
Vantaan kaupunki VANHA SAHATIE Kaupunginosa 60, HIEKKAHARJU Asemakaavan muutos Osa korttelia 60047 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 60047. 1:2000  Vanda stad GAMLA SÅGVÄGEN Stadsdel 60, SANDKULLA Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 60047 samt gatuområden. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 60047. 1:2000		



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Katutasoon saa sijoittaa sellaista toimisto-, työ- ja liiketilaa, joka ei häiritse asumista.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² / asunto

Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulua viivytettävä. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL raide- ja katuliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB tontin itäpuoleisen rakennuksen ja eteläpuoleisen rakennuksen itä- ja eteläjulkisivuilla, kaikilla muilla julkisivuilla vähintään 30 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylitä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä mahdollisen runkomelun värähtelyselvitys, joka sisältää runkomelun arvioinnin ja rakentamistarkaisut, joilla runkomelun ohjearvo L_{prn} 30 dB alittuu.

Rakennukset

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

Maantasokerrosten tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua, poltettua puna- tai vaaleaa savitiiltä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I gatuplanet får byggas kontors-, arbetslokaler och affärsutrymmen, som inte stör boendet.

Lager för fritidsredskap ska reserveras minst 1,5 m² / bostad.

På tomten låter man i första hand vatten från tak uppsugas av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grannfastigheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen uppbromsas. Smutsigt dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB i fasaderna mot söder och öster i byggnaderna söder och öster om tomten, minst 30 dB i alla andra fasader. Balkongerna ska inglasas och genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt riktvärderna inte överskrids.

Till bygglovshandlingarna ska bifogas en eventuell vibrationsutredning över stombuller, som innefattar en bedömning av stombullret och bygglösningar med vilka riktvärdet för stombuller på L_{prn} 30 dB underskrids.

Byggnaderna

Byggnaderna ock konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Fasaderna i bottenplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnadernas fasader skall huvudsakligen utgöras av bränt och ljus eller rött lertegel som murats på plats.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita, pilarimaiset sallitaan.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli.

Rakennuksissa tulee olla lapekatto ja avoräystäät.

Epäsymmetristen harjakattojen tulee kaakkoisjulkisivuilla laskeutua siten, että rakennukset ovat kaakkoisjulkisivuiltaan enintään nelikerroksisia.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Katuun läheisesti rajautuvan rakennuksen porrashuoneeseen tulee olla esteetön kulku kadulta sekä pihalta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Katuun läheisesti rajautuvan rakennuksen maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Piha

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkokoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kaavakarttaan merkityt puut tulee säilyttää ja suojata Infra RYL:in mukaisesti rakennusaikana.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihan päällystettävissä osissa, lukuunottamatta pysäköintialueita, pinnoitteiden tulee olla puoliiläpäiseviä.

Pysäköintialueet tulee asfaltoida.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.
Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoalaa varten ja liiketiloille 1 ap/60 k-m².
Autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja tulee varata vähintään kaksi pyöräpaikkaa per asunto.

Bärande skivformade stödkonstruktioner för balkonger som når ner till markytan får inte byggas, pelare form är tillåten.

Balkongerna får sträcka sig ut över byggnadsytan.

Byggnaderna ska vara försedda med pulpettak och öppen takfot.

Osymmetriska sadeltak ska på sydöstra fasaderna slutta så att byggnadernas sydöstra fasader är högst fyra våningar höga.

Vindar får inte byggas.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför pulpettaket. De ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp. Byggnaden nära gränsen mot gatan ska ha ett trapphus med tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Byggnaden som ligger nära gränsen mot gatan ska ha gatuplanets minimivåningshöjd av 4 m.

Gårdsplanen

För tomten ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Träd som markerats i plankartan ska bevaras och skyddas enligt Infra RYL under byggtiden.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Gårdplanens områden med beläggningar, med undantag för parkeringsplatser, ska vara av halvgenomsläppliga material.

Parkeringsplatserna ska asfalteras.

Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

På området ska det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Parkering

Minimantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder.
Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll och 1bp/60 m²-vy för affärslokaler.
Två av bilplatserna ska dimensioneras för rörelsehindrade.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Minst två cykelplatser per bostad ska reserveras.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

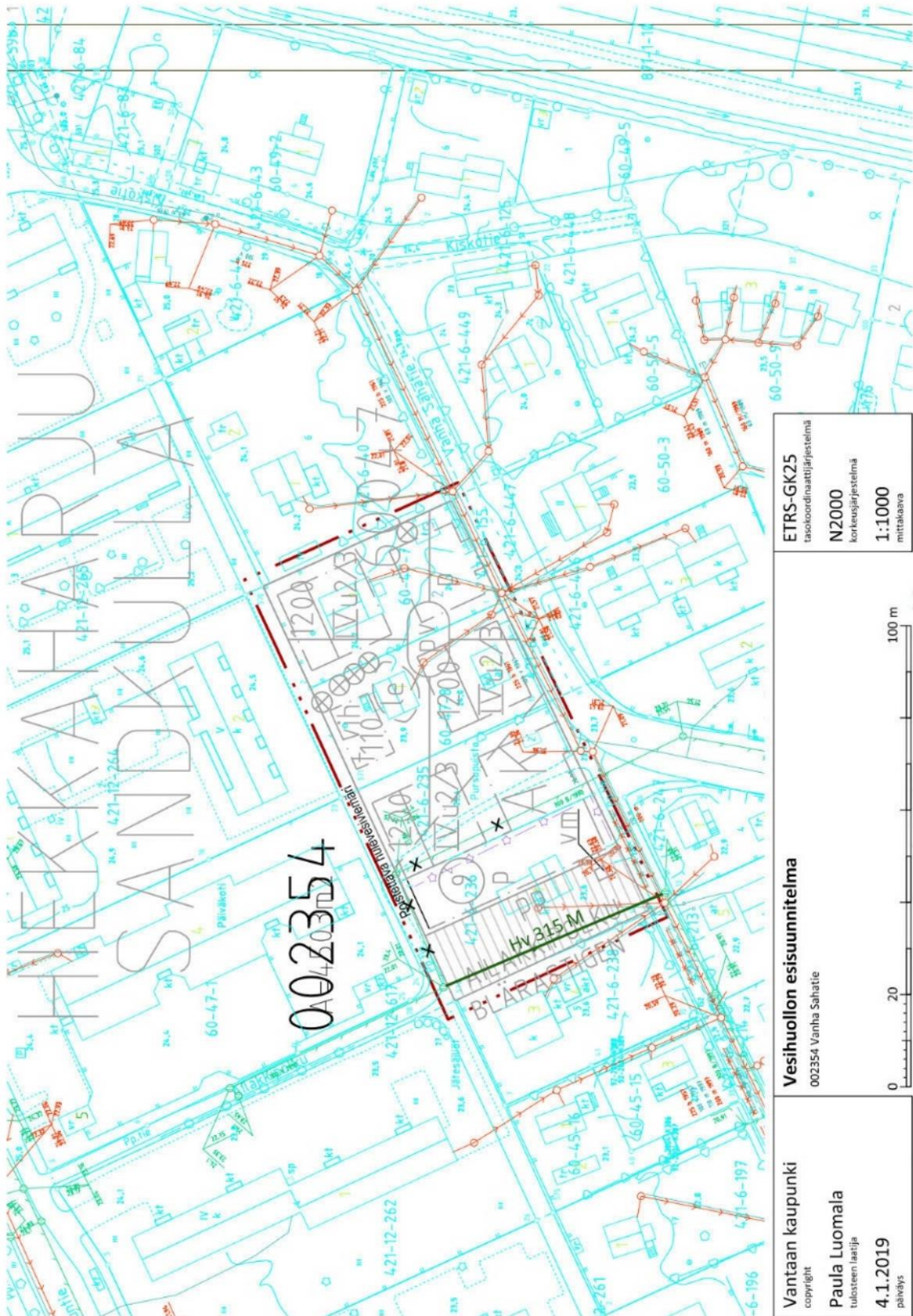
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

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

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
V(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
60047	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AILAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utvistelse.
	Tärkeä pohjavesialue. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän raskasmetallipitoisuudet on tarkistettava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	Viktigt grundvattensområde. Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. Jordmånens tungmetallhalter ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt		
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__		Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



9.1 Vesihuollon esisuunnitelma

9.2 Hulevesien hallintasuunnitelma



Lähde: sipti infra consulting, JP Saarelainen / J. Järvinen

9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti

Tuloskortti

Päivämäärä: 20.12.2018
Lomakkeen täyttäjät: Terhi Kuusisto

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Vanha Sahatie
002354 Vanha Sahatie

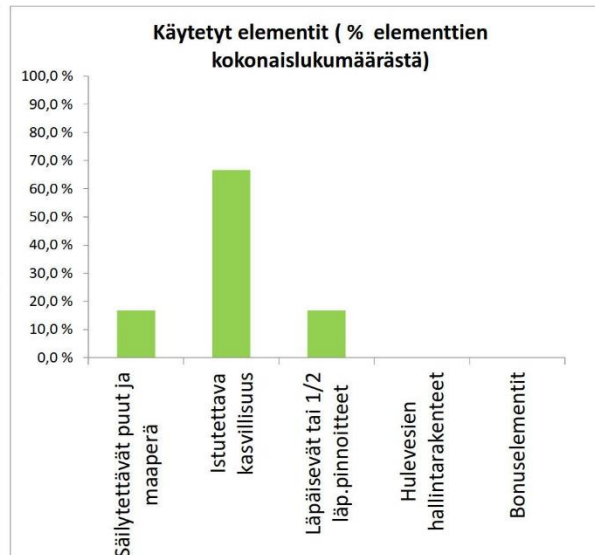
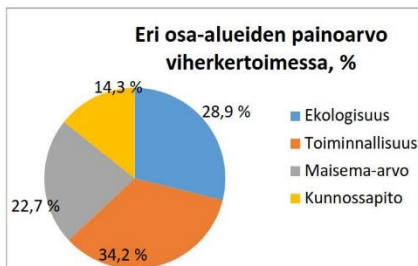
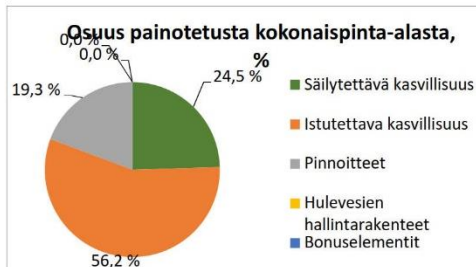
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnotteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia, istutettavia puita vähintään 2 kpl, säilytettäviä isokokoisia puita 5 kpl ja istutettavia pikkupuita väh. 2 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1000 m². Puoliläpäiseviä pinoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä noin 550 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 110 m².



Ote: Liikennemeluselvitys: Liite A1, Päiväajan keskiäänitaso (7-22)**Ote: Liikennemeluselvitys, Liite A2, Yöajan keskiäänitaso (22-7)**

Lähde: Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, Jussi Vartio, Liisa Kilpilehto.

Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet / Pyöräilyn laatukäytävä 2025

