



Vantaa

002290 MIKKOLAN LAAJENNUS- ALUE

MIKKOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002290. Kaavoitus on tullut vireille 8.4.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 82009 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 82 Mikkola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

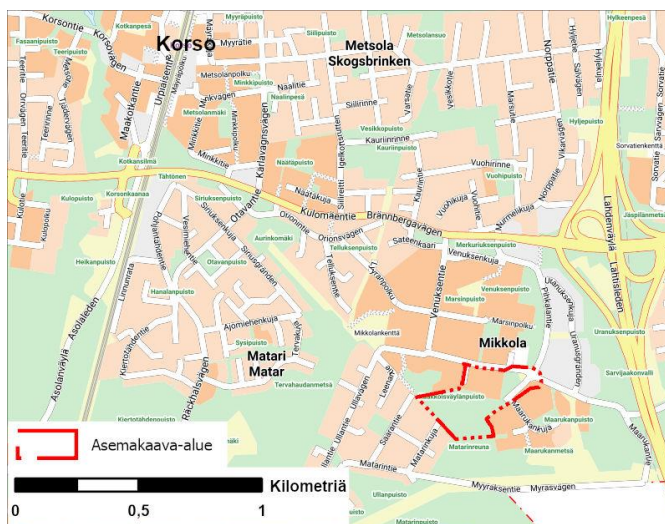
kortteli 82009 kaupunginosassa 82 Mikkola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) laajuinen uusi asuinrakentaminen. 4 120 kem² olemassa olevat rakennukset mukaan lukien kaava mahdollistaa yhteensä 24 570 kem² rakentamisen. Uudisrakentaminen on 5-8-kerroksista. Kaavatyö on kaupunkisuunnittelun vuoden 2021 työohjelmassa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Linnea Löytönen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184.

18.1.-25.5.2021 välillä: Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä. Korson aluekeskukseen on noin 2,5 km matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaakkoisväylä, idässä Pihkalantie, etelässä Matarin omakotitalokorttelit 80107 ja 80109 ja lännessä Saturnuksenrinne. Suunnitelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002290.
- Kaavan yhteydessä toteutetaan myös Sato-Asunnot Oy:n korttelin 82009 tontille 3 hakema kaavamuutos 002440, johon liittyvä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 8.4.2020.
- Mielenpääteet pyydettiin 22.5.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hanketta kuvaava videosesitys oli katsottavissa YouTubessa 8.4.2020 alkaen. Nähtävilläolon päättyessä 22.5. videota oli katsottu 915 uniikkia kertaa, yhteensä 63,3 tuntia. Hankkeesta ei järjestetty asukastilaisuuksia.
- Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydettiin jättämään 3.6.2021 mennessä.

- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	19
4. Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset.....	27
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	36
4.6 Nimistö	36
5. Asemakaavan toteutus	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake	38
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	40
9. Muu suunnitelma-aineisto	47

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 002290 Mikkolan laajennuksen meluselvitys. 11.1.2021, Sitowise.
- Mikkolan asemakaava-alueen luontoselvitys. 2.7.2020, Ramboll.
- Pihkalantien yleissuunnitelma. 28.9.2015, Ramboll.
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 13.1.2021
- Saturnuksenrinne 2, pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma. 4.1.2021, VSU Maisema-arkkitehdit Oy.
- Saturnuksenrinne 2, viitesuunnitelma. 1.2.2021, Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

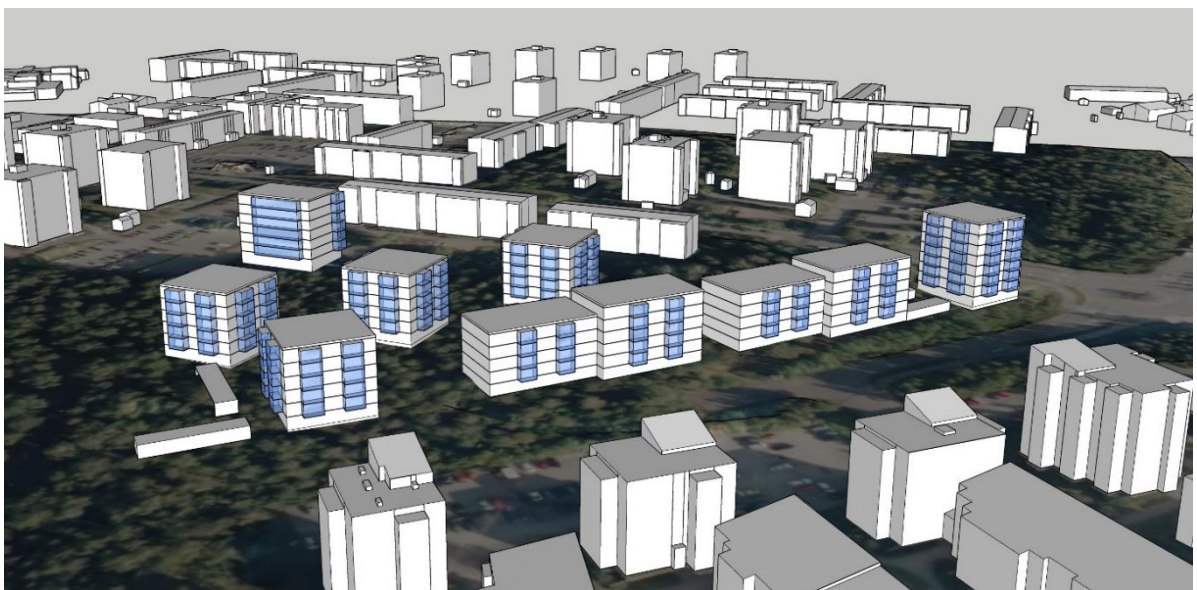
- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojeleusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Pihkalantien yleissuunnitelma. 28.9.2015, Ramboll.
- Työpaikat Vantaalla 2007-2016, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/tyopaikat_ja_tyossakaynti
- Vantaan väestö 2017/2018, Vantaan kaupunki 2019. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vaesto_ja_ennuste

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa kahdeksan uuden kerrostalon sijoittamisen Pihkalantien varrella, Kaakkoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin 82009. Alueelle on mahdollista sijoittaa 20 450 kerrosneliömetrin (kem²) verran uutta asuinrakentamista. Rakentaminen painottuu Pihkalantien varrelle, rajaten katutilaa. Rakennusten korkeudeksi sallitaan 5-8 kerrosta ja korkeimmat kaksi rakennusta sijoittuvat Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen nurkalle sekä Saturnuksenrinteen varrelle. Kaakkoisväylänpuiston laidalla rakentaminen muodostuu pistetaloista, jotka rajoittavat näkymiä mahdollisimman vähän. Asuinkorttelin sisäistä viihtyisyyttä lisää laaja oleskelupihojen kokonaisuus, johon liittyy tonttien yhteinen hulevesipiha.

Asemakaavamuutoksen myötä kortteli 82009 laajenee voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaiselle kerrostaloalueelle, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu lähivirkistys- ja katualueiksi. Kaupungin omistaman, rakentamatta jääneen tontin 2 rajoja muutetaan, tehokkuutta nostetaan ja se liitetään osaksi uutta rakentamisen kokonaisuutta. Pihkalantien katualueiden rajat muutetaan vastaamaan vuonna 2015 tehtyä ja kaavatyön yhteydessä päivitettyä Pihkalantien yleissuunnitelmaa. Kaava mahdollistaa myös alikulun sijoittamisen päivitetystä Pihkalantien yleissuunnitelmassa osoitetulle paikalle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Korttelialue on mäkinen ja laskee kaakkoon, Pihkalantietä kohti. Noin puolet asukaspysäköinnistä sijoitetaan maantasoon ja puolet rinnekohtiin osoitetuille pysäköintikansille.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mikkola on Korson kaakkoispuolella, Lahdenväylän läheisyydessä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue, jonka rakennuskannasta valtaosa on peräisin 1970-luvulta. Se on tyypillinen metsälähiö, jossa rakennusten väleissä on runsaasti puustoa ja vapaata maastoa. Kolmikerroksiset pitkät lamellitalot muodostavat hieman rajatumpia pihapiirejä kuin noin kuusikerroksiset noppamaiset pistetalot, jotka on sijoitettu maisemaan vapaasti. Laajat pysäköintikentät ovat osa katukuvaa. Arkkitehtuuri on 70-luvulle tyypillisesti vähäeleistä ja yksinkertaista. Pääkatu Venuksentien varressa sijaitsee Ilmo Valjakan suunnittelema punatiili- ja teräsrakenteinen ostoskeskus.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemallisesti Mikkola sijoittuu Jokivarren ja Rekolan murrosjokilaaksojen väliin jäävälle ns. Metsolan selänneryhmän alueelle. Loivapiirteisten mäkien laet ovat paljastunutta kalliota, rinteet moreenia ja painanteiden pohjat savea. Vaihtumisvyöhykkeellä esiintyy hiekkaa ja silttiä. Lähiö on rakentunut kolmen metsäisen kukkulan rinteille ja selänteiden välissä oleviin alaviin painanteisiin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen Kaakkoisväylänpuisto liittyy Keravanjoen ympäristön laajempaan viheraluekokonaisuuteen ja alueelta on myös yhteys Matarin viheralueille. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) Keravanjoen varrelle on merkitty kulkemaan tärkeä, koko kaupungin läpi kulkeva pohjois-etelä suuntainen ekologinen yhteys, jonka ympäristössä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä arvoja. Yleiskaava 2020:n ehdotuksessa kaava-alueen läpi on merkitty kulkemaan ohjeellinen ulkoilyyhteys, joka kytkee Kaakkoisväylänpuiston Keravanjoen varren viheraluekokonaisuuteen.



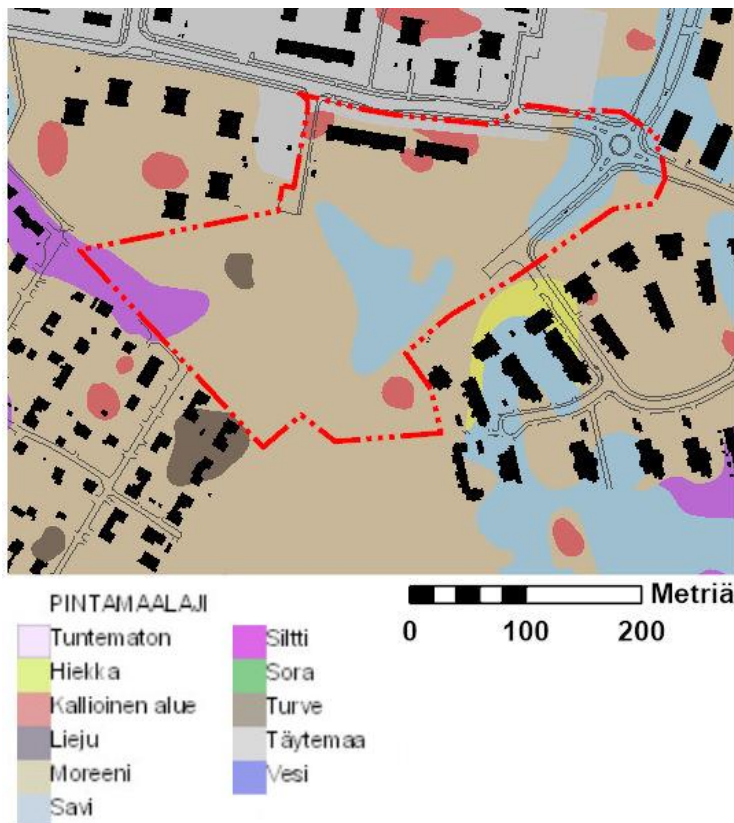
Metsäkoneen jälkiä, kertynyttä vettä ja komeita kiviä maastokäynnillä syyskuussa 2020.

Suunnittelualueen metsä on luontotyypeiltään melko nuorta ja yksipuolista. Alueen pohjoisosan metsässä tehty hakkuuta. Eteläosan metsäisellä mäellä tuoreita hakkuujälkiä ei ole ja metsäluonto vaikuttaa tavanomaiselta ja virkistyskäyttöön hyvin soveltuvalta. Rakennettavaksi suunnitellulta alueelta ei ole syytä olettaa löytyvän luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyypppejä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyypppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja, kuten liito orava tai laho-kaviosammal. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Pihkalantien, asuinkorttelin ja ulkoilureittien rajaamalla alueella sijaitsee oja, jonka läheisyydessä havaittiin syksyn 2019 maastokäynnin yhteydessä metsäkoneen syviä renkaanjälkiä, johon oli kertynyt runsaasti vettä. Tilanne oli vastaava myös alkusyksyn 2020 käynnin yhteydessä. Luontoarvoja koskevia tietoja täydennettiin kaavatyön aikana, ks. kappale 4.4.2.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on vetistä metsää ja alueen halki kulkee oja. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä



Alue on pintamaalajikartan mukaan kalliota, moreenia, täytemaa-alueita sekä AK-korttelin eteläosalla, ojapainanteen alueella savea.

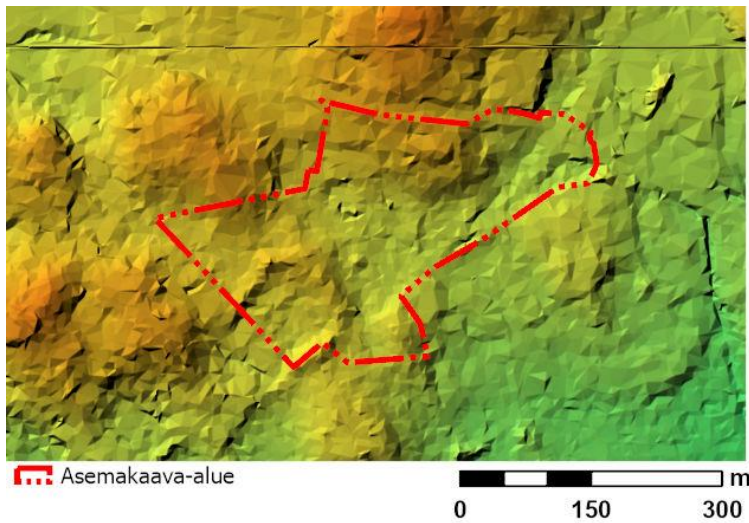
Kaava-alueella ei sijaitse kaupungin tekemiä pohjatutkimuspisteitä.

Pihkalantien alueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan on pintakerrostruoman alapuolella maaperässä pääosin hiekka- tai moreenikerrostumia sekä paikallisesti savea. Maanäytteitä ei pohjakerrostmista ole otettu.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kitkamaa-alueilla (moreeni, kallio) rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa pinta- ja täyttökerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan varaan tai tasauskerroksen välityksellä louhitun kallion varaan. Savipohjalla rakennukset ja painumaherkät rakenteet perustetaan paaluilla tai massanvaihdoilla saven alapuolisen kantavan pohjamaan varaan. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Topografia



Maanpinta vaihtelee kaava-alueella noin tasovälillä +39 ... +46. Maanpinta viettää etelään ja itään. Kaava-alueen pohjois- ja eteläpäissä on mäet.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Mikkolassa asui vuoden 2020 alussa 3 076 henkeä. Alueen väkiluku on laskenut runsaalla 200 henkilöllä vuoteen 2010 verrattuna. Lasku johtuu todennäköisesti 70-luvun alueille tyypillisestä kehityksestä, jossa alkuperäinen väestö ikääntyy ja ruokakunnat näin ollen pienenevät. Alueella on hieman enemmän ikääntyneitä (yli 65 vuotta) kuin Vantaalla keskimäärin (Mikkola 17,8 %, koko Vantaa 15,3 %). Koko Korson suuralueen asukasluku oli 30 039 henkeä ja se on säilynyt arviolta samana viimeisten 5 vuoden ajan.¹

Asuminen

Kaava-alueella on kaksi Sato-Asunnot Oy:n omistamaa vuokrataloa, joissa on yhteensä 55 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

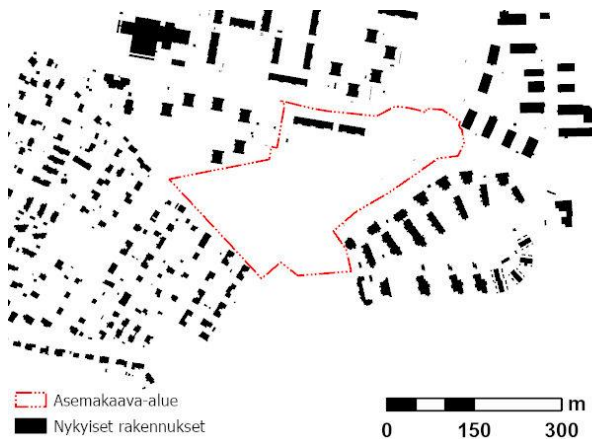
Mikkola on asuntovaltainen alue, jonka lähipalveluihin kuuluu kolme päiväkotia, koulu, nuorisotila, asukastila, lähikauppa sekä yritysalue ja isoja liikenneasemia. Lahdenväylän liittymässä on myös isompi supermarket Metsolan puolella. Mikkolassa oli vuoden 2019 alussa 538 työpaikkaa, mikä oli joitakin kymmeniä enemmän kuin vuonna 2010. Valtaosa alueen työllisistä käy töissä alueen ulkopuolella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen on väljästi rakentunutta. Rakennukset sijaitsevat keskenään samassa koordinaatistossa, ovat arkkitehtuuriltaan yksinkertaisia ja väritykseltään vaaleita, kirkkain tehostevärein. Maarukankujan ympäristön uudemmalla alueella rakennusten sijoittelu on hieman vapaampaa ja tehosteina on käytetty tehosteina tiiliihiteitä. Katutilat ovat leveitä. Etenkin Pihkalantien varren pysäköintialueet Maarukankujan liittymän läheisyydessä erottuvat voimakkaasti kaupunkikuvassa. Suunnittelualueen koillisnurkalla sijaitseva työpaikka-alue yksikerroksisine, harjakattoisine rakennuksineen luon piristävän poikkeuksen alueen kaupunkikuvaan.

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

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijaitsee Mikkolan keskustan itäpuolella, Kaakkoisväylänpuiston laidalla. Alueen länsi- ja pohjoispuolilla sijaitsee 70-luvun rakennuskantaa, erityisesti 6-kerroksisia pistetaloja. Alueen koillisnurkalla on pinta-alaltaan suurista, mutta matalista rakennuksista koostuva työpaikka-alue. Suunnittelualueen itäpuolella, Pihkalantien varrella, sijaitsee 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu Maarukankujan ympäristön kerrostalokokonaisuus. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pienirakeisempi Matarin omakotialue.

Virkistys

Kaava-alueesta noin puolet on Kaakkoisväylän lähivirkistysaluetta ja alueelta pääsee ulkoilureittejä pitkin monen suuntaan, mm. Keravanjoen varren laajoille virkistysmaastoille viljelypaloineen. Kaava-alueen laidalla, Pihkalantien suuntaisesti, kulkee ulkoilureitti.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähellä Lahdenväylän liittymää, minkä ansiosta alue on erinomaisesti saavutettavissa henkilöautolla. Alueelta kulkee myös suora linja-autoyhteys Lahdenväylää pitkin Helsingin keskustaan arkaamuisin n. 20 min vuorovälein. Linja-autot Korson keskustaan kulkevat arkaamuisin alle 10 min vuorovälein. Pihkalantietä on suunniteltu kehitettävän paikallista liikennettä palvelevana väylänä ja tulevaisuudessa tietä pitkin on tarkoitus kulkea bussiyhteys etelään, Matarin vierestä Rekolan suuntaan. Alueella on myös runsaasti verrattain leveitä kävely- ja pyöräilyreittejä. Koulu, päiväkodit ja Mikkolan keskustassa sijaitseva lähikauppa ovat erinomaisesti saavutettavissa jalan.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelevat vesihuoltoverkosto on osin rakennettu. Vesijohdot (VJ300) ja jätevesiviemärit (JV250) sijaitsee Kaakkoisväylällä.

Nykyiset vesijohto (VJ200) ja jätevesiviemäri (JV250) on johdettu alueelle tontin 92-82-5-4 (Kaakkoisväylä 4) ja 92-82-5-5 (Saturnuksenrinne 1) kautta. Lisäksi alueella on tontin sisäisiä vesihuoltojohtoja.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Venuksentien jätevesiviemäristä Mikkola-Matari-Rekola siirtoviemäriin, josta jätevedet kulkeutuvat edelleen Korso-Koivukylä siirtoviemäriin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäritunneliin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla ja puhdistettu jätevesi pumpataan Suomenlahteen.

Hulevesien hallinta

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kaakkoisväylällä d300 ja Pihkalantien risteysalueella d400. Niiden lisäksi Maarukankujalla on d400 hulevesiviemäri.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohden.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallia (2014). Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan pienvesistöön ja edelleen Keravanjokeen. Vastaanottavien vesistöjen vedenlaatu ei saa heikentyä.

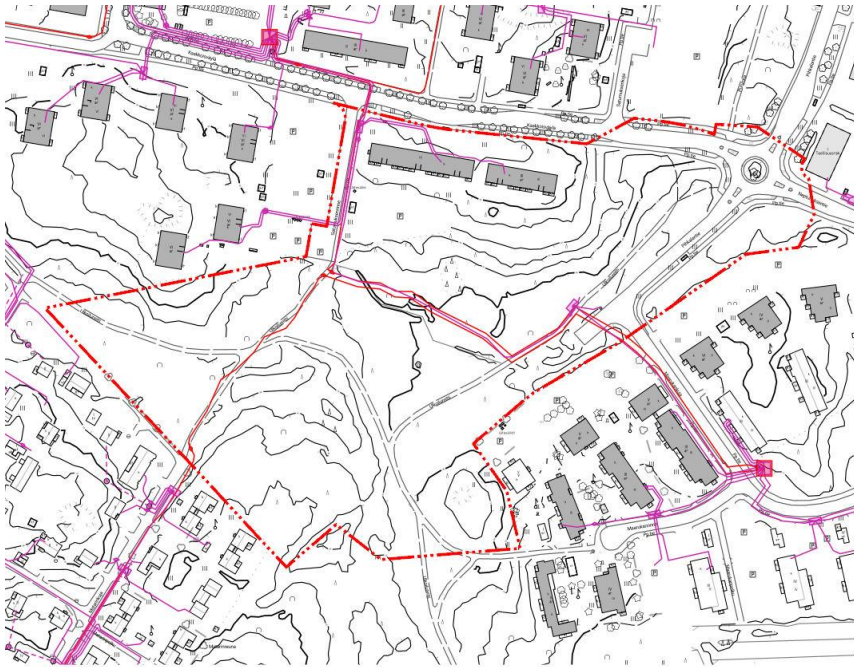
Huleveden muodostumista vähennetään mm. istutusalueiden, pysäköintiruutujen puoliläpäisevien nurmikiveyksien, kivituhkakäytävien sekä leikkialueiden läpäisevien pinnoitteiden avulla.

Hulevesiä viivytetään piha-alueilla painanteissa ja sadeputarhoissa sekä olevan ojan yhteyteen toteutettavilla hulevesien viivytyslaitteilla tai -painanteilla, joiden virtaamaa voidaan viivyttaa esim. pohjapadoin tai kynnyksin. Olevaa ojaa voidaan muokata mutkittelevammaksi. Rakennuslupaa varten korttelialueelle laaditaan tonttikohtainen tai useamman tontin yhteinen pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

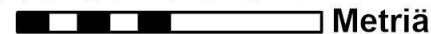
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen laiduille. Johdot kulkevat Kaakkoisväylä 4:n tontin Saturnuksenrinne-kadun kautta kaava-alueelle, Saturnuksenrinne 2:n tontille (92-82-9-3) sekä Pihkalantien kaatalueella.

Sähköverkko



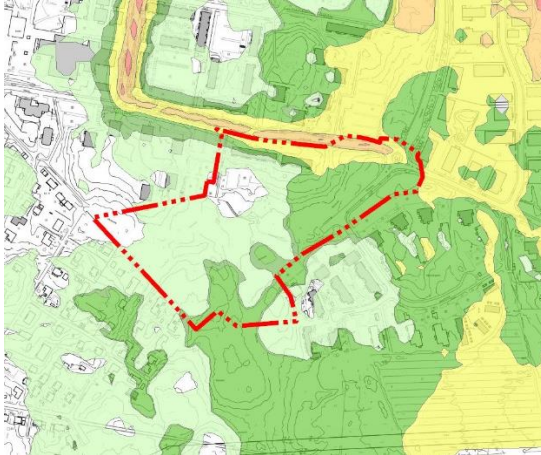
 Asemakaava-alue

 Metriä
0 100 200

Vantaan Energialle kuuluvat keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella oikean kuvan mukaisesti. Saturnusväylällä kaapelit kulkevat tien suuntaisesti, haarautuen Kaakkoisväylänpuistossa. Eteläinen haara jatkaa puiston läpi Matarin pientalo-alueelle ja kaakkoinen haara, ojan viertä Maarukanmetsän suuntaan.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole saastunutta maaperää, eikä se ole lentomelu- tai ratamelualueella. Tieliikenteen melua kantautuu nykytilanteessa Lahdenväylältä (vasemmanpuoleinen kuva) ja tulevaisuudessa myös Pihkalantieltä (oikeanpuoleinen kuva). Kaavatyön yhteydessä tehtiin meluselvitys.



Kaava-alueen tiemelu päivällä (2016).
Keltainen=55-60 dB.



Pihalantien yleissuunnitelman (2015) päivämelutasot kaava-alueen kohdalla. Keltainen=55-60 dB.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset katu- ja virkistysalueet sekä tontin 92-82-9-2 omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 92-82-9-3 omistaa Sato-Asunnot Oy. Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,8 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-82-9-2	Vantaan kaupunki	0,7
92-82-9-3	Sato-Asunnot Oy	1,0
92-401-1-319	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,1
92-401-9-15	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	5,4
92-82-9901-0	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,6
Yhteensä		7,8

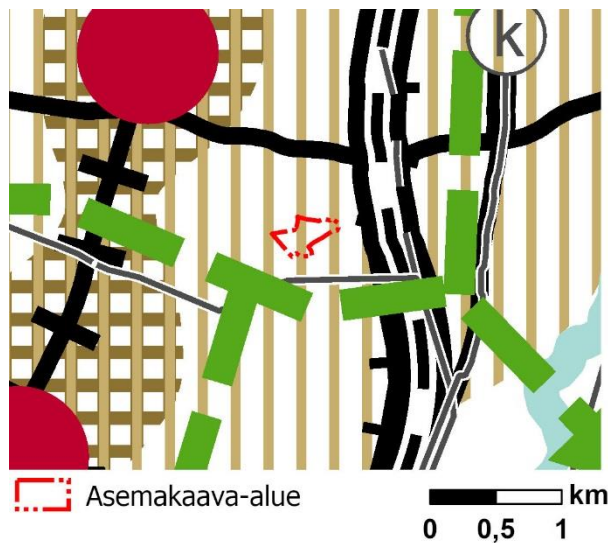
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki- myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so- peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

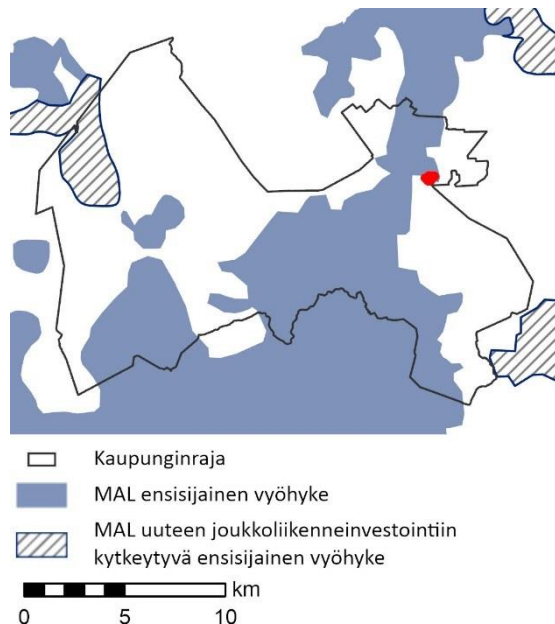


2016–2020 laadittu Uusimaa 2050 kaavakokonaisuus koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavan kokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on määrännyt kaavan toimeenpanolkieltoon oikeusprosessin ajaksi. Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa 2050 kaavan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taa-jamatoimintojen kehittämisalueeksi (ruskeat pystyviivat). Korso ja Asola on merkitty keskuksiksi (punainen ympyrä). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

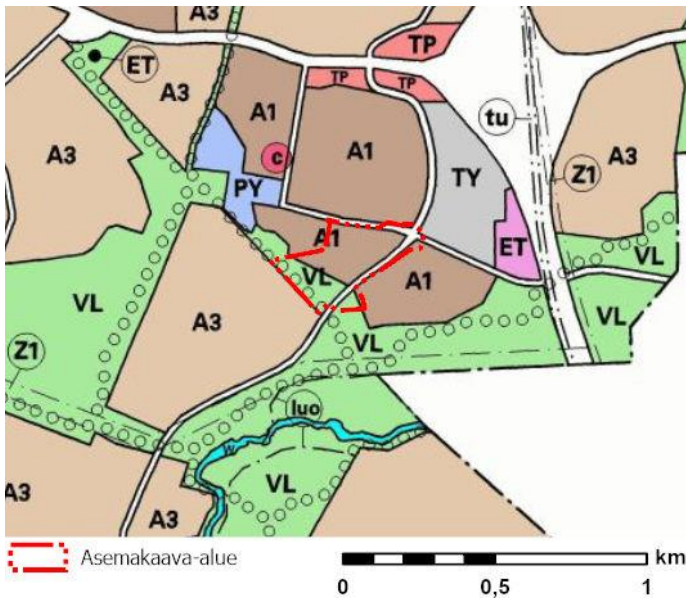
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) 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.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-suunnitelman mukaisella ensisijaisen kasvun vyöhykkeellä.

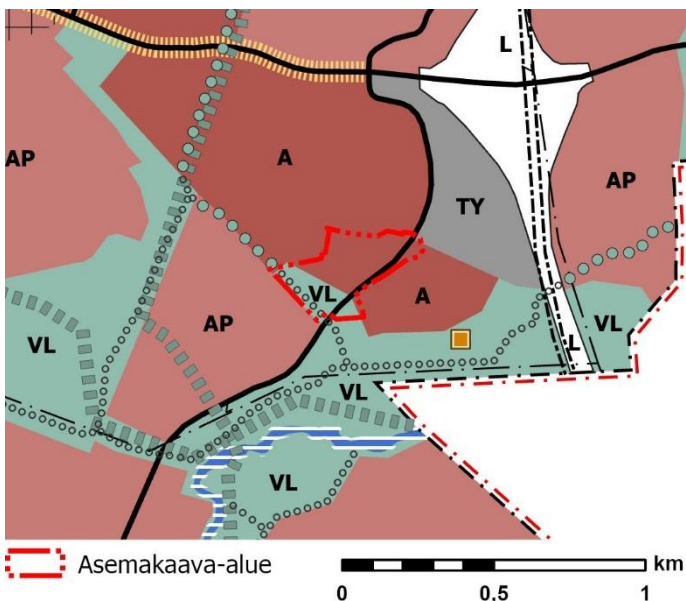
Yleiskaava (kv 2007)



Suunnittelualueen pohjoisosa on tehokasta asuinaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualueen eteläosa on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun (VL). Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. VL-alueen läpi kulkemaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

Pihkalantien on osoitettu jatkuvan kaava-alueelta lounaaseen.

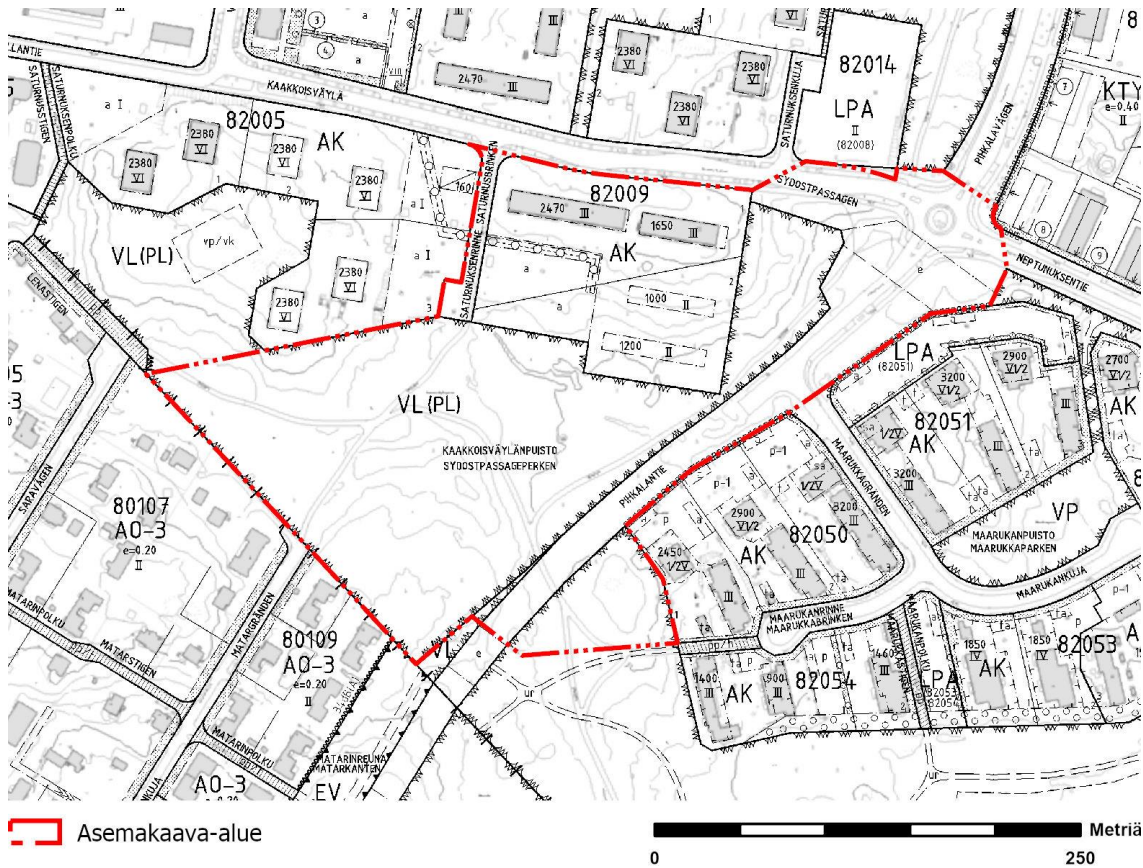
Yleiskaava 2020



Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan 2020 laatiminen. Se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.11.2020, minkä jälkeen kaupunginhallituksen päätöksellä 30.11.2020 muutettiin hyväksyttävän yleiskaavan aluerajausta ns. Länsisalmen osalta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaavasta on valittu, eikä se ole vielä tullut voimaan.

Hyväksyttävässä yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa on asuinaluetta (A). Määräyksessä todetaan mm. seuraavaa: "Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti." Kaava-alueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL). Palloviiva tarkoittaa virkistysalueyhteyttä, joka tulee toteuttaa vähintään 30 m leveänä, jos mahdollista. Pihkalantie on kaavaluonnoksessa tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaava 820100 (kunnanvaltuusto 26.1.1970, SM 11.6.1970) sekä asemakaavan muutokset 000054 (kaupunginvaltuusto 26.4.1976) ja 000888 (kaupunginvaltuusto 3.11.1992, Ympäristöministeriö 29.1.1993).

Asemakaavassa osoitettu Sato-Asunnot Oy:n tontille (kortteli 82009 tontti 3) kaksi III-kerroksista kerrostaloa, jotka ovat molemmat toteutuneet. Aiempien rakennussäännösten vuoksi rakennukset ovat toteutuneet osittain 4-kerroksisina, siten että alimmassa kerroksessa on aputiloja ja yhteistiloja. Vantaan kaupungin tontille 2 on kaavoitettu kaksi II-kerroksista kerrostaloa, jotka eivät ole toteutuneet, todennäköisesti heikon kannattavuuden vuoksi. Pihkalantie on kaavoitettu jatkuamaan alueen läpi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vuonna 2015 on tehty yleissuunnitelma Pihkalantien jatkamiseksi kaava-alueen läpi etelään, Rekolan suuntaan. Yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen eteläosaan tulisi alikulku ja muut kadun ylityskohdat olisivat maantasoisia risteyskohtia. Kaava-alueelle on myös osoitettu kaksi bussipysäkkiä. Pihkalantien linjaus on otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa, eikä asemakaavamuutos muuta tilannetta.



Pihkalantien yleissuunnitelman asemapiirros kaava-alueen kohdalla (Ramboll, 2015).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2015. Kaavamuu-
tos sai vuoden 2020 työohjelmassa numeron 002290 ja kaavoitus tuli vireille 8.4.2020. Kaavan yh-
teydessä toteutetaan myös Sato-Asunnot Oy:n kortteliin 82009 tontille 3 hakema kaavamuu-
tos 002440, johon liittyvä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2020. Kaavatyö on mu-
kana myös vuoden 2021 työohjelmassa.

Asemakaavan OAS on päivitetty kahdesti: 1.12.2020 ja 18.1.2021. Molemmat päivitykset ovat ol-
leet pienentäneet kaava-alueita, eikä niihin ole liittynyt uusia osallisia. Näin ollen uusi kuuleminen
ei ole ollut tarpeellista.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sa-
nomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Koronaviruksen leviämisen estämiseksi asemakaavaan liittyen ei järjestetty yleisötilaisuutta. Kaa-
van lähtökohdista tehty esittelyvideo oli katsottavissa YouTubessa 8.4.2020 alkaen. Nähtävilläolon
päätyessä 22.5. videota oli katsottu 915 uniikkia kertaa, yhteensä 63,3 tuntia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Niistä 6 oli viranomaisilta, 1 yhdistykseltä ja 4 yksityishenkilöiltä. Kirjalliset mielipiteet, kursivoilla asian huomiointi kaavatyössä:

Caruna Oy: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee pääosin vuonna 1978 rakennettua vesihuoltoa. Alue on lähtökohtaisesti liitettävissä Kaakkoisväylän rakennettuun vesihuoltoon. Mahdollinen vesihuollon lisärakentamistarve ja laajuus riippuvat kaavatyön yhteydessä tehtävästä tonttijaosta. Asemakaavamuutos saattaa rakennusten sijoittelusta riippuen edellyttää joko johtosiirtojen tai johtokujavarausten tekemistä.

→ *Huomioitu vesihuollon esisuunnitelmassa*

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Ei lausuttavaa

Fingrid Oyj: Ei kommentoitavaa. Fingridin 110 kV voimajohto sijoittuu yli 250 metrin etäisyydelle asemakaava-alueesta.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti (liitteenä kartat kaapeleiden sijainnista). Suunnittelualueen uudet rakennusmassat voidaan liittää nykyisten muuntamoiden jakeluverkkojen osaksi.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti (liitteenä kartta putkien sijainnista).

→ *Pihkalantien varren tontille 7 jäävä muuntamo osoitettu sitovalla et-merkinnällä. Tontin 7 toisen, 2 100 kem² kokoisen rakennusalan nurkka osuu hieman alueen läpi kulkevien pien- ja keskijännitekaapeleiden päälle. Kaapeleiden siirtämiselle on tilaa hulevesireitin ja rakennuksen välissä.*

→ *Suunnitelma ei edellytä kaukolämpöputkien siirtämistä.*

Rekola-Asolan Omakotiyhdistys ry: On tärkeää ottaa huomioon Kaakkoisväylänpuiston säilyminen riittävän laajana ja laadukkaana lähivirkistysalueena ulkoilureitteineen. Alue on tärkeä sekä Mikkolan alueen että sen viereisen Matarin omakotialokortteleiden asukkaille. Esitetty uusi rakennusoikeus 19 000 kem² on liikaa. Uudet korttelit supistaisivat lähivirkistysalueen kapeaksi kaistaleeksi Matarin omakotitonttien ja uudisrakennusten väliin. Omakotiyhdistys esittää uudisrakennusten kerrosneliömetrimäärän rajoittamista enintään 10 000 kem²:iin. Rakennukset tulee sijoittaa Kaakkoisväylän ja Pihkalantien läheisyyteen siten, että lähiviheraluetta tuhoutuu mahdollisimman vähän. Korkeimmat rakennukset tulisi sijoittaa kadun varteen ja puiston puolella kerroslukua tulisi madaltaa. Ulkoilureitit on pidettävä käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

→ *Nykyiset ulkoilureitit voidaan säilyttää, lukuun ottamatta Pihkalantien suuntaista, tien länsipuolista reittiä, joka korvataan kevyen liikenteen väylällä.*

→ *Kerrostalokortteli on pyritty pitämään mahdollisimman tiiviinä, ja puiston leveys uusien tonttien kohdalla säilyy vähintään 130 m suuruisena. Asuinkorttelin ja säilyvän luode-kaakkois-suuntaisen ulkoilureitin välissä säilytettävä puistoalue on kapeimmillaankin 12 m levyinen. Matarin omakotialueen viereinen metsäinen mäki säilyy virkistysalueena.*

- *Tarkemmassa suunnittelussa havaittiin, että kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa hieman alkuperäistä tavoitetta enemmän, yhteensä 20 450 kem² uutta rakentamista ja silti säilyttää viheralueita. Alueella on sijoitettava riittävä määrä rakentamista, jotta rakennukset muodostavat niin kaupunkikuvan kuin toteutettavuudenkin näkökulmasta toimivan kokonaisuuden. Rakentamista on pyritty painottamaan Kaakkoisväylän ja Pihkalantien laidoille. Kaakkoisväylänpuiston laidan rakennukset ovat pistemäisiä, jolloin ne eivät näyttäyty muurimaisina puiston suuntaan.*

Yksityishenkilöt

Yksityishenkilö: OAS:n esittelyvideolla olleen havainnollistuksen perusteella vaikuttaa, että kerrostalokortteli tulee koko puiston halkovaan ulkoilureittiin (hiekkatie/pururata) asti. Tämä muuttaa metsän keskellä kulkevan ulkoilureitin metsän laitaan. Toivoisi, että kerrostalorakentaminen painottuisi Kaakkoisväylän puolelle.

Korkea kerrostalo tulee näkymään Matarinreunan pientalojen pihoilta selvästi ja näkyvyys kerrostaloista - ikkunoista ja parvekkeilta - tulee olemaan pientalojen pihoilta. Niistä näkyy myös aitojen yli!

Toivoo sosioekonomisen kehityksen vuoksi, että uuden kerrostalojen asunnot tulevat olemaan voimakkaasti painotettuja asunto-osakkeiksi eli omistusasunnoiksi, ei vuokra-asunnoiksi. Vähintään ASO-asunnoiksi.

Keitä Pihkalantien on tarkoitus palvella? Koulumatkalaisia on vähän, palvelisi lähinnä Rekolasta Lahden moottoritille ajavia. Tahtoo tietää perusteet, miksi tie on tarpeen rakentaa.

- *Ulkoilureitin vieressä on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon puistoa ja etäisyys Matarinreunan kerrostalolle on huomattava, ks. edellinen vastine. Omakotialueen vieressä, Kaakkoisväylänpuistossa on myös näkymiä rajaava mäki. Kuvatunlaisia häiritseviä näkyviä pihoilta ei voida olettaa muodostuvan, kun väliin jää lisäksi puustoa. Asemakaavalla ei määritellä asuntojen hallintamuotoa, mutta kaavalla on pyritty mahdollistamaan kohtuuhintainen, asunto-osakeyhtiömuotoinen rakentaminen.*
- *Pihkalantien linjaus on osoitettu jo Yleiskaava 2007:ssä sekä voimassa olevissa asemakaavoissa. Se on myös Yleiskaava 2020 pääkatuverkoston osa ja palvelee toteutuessaan pohjois – etelä suuntaisena pääkatuna .*

Yksityishenkilö: Eikö tulevaisuudetta ajatellen pitäisi rakentaa tehokkaammin ja vielä lähemmäksi juna-asemia? Kaavan myötä alueella tulee tehokkaammaksi ainoastaan autoliikenne lähialueille. Toivoo, ettei Pihkalantietä jatkettaisi Rekolaan. Kirjoittaa tien pilaavan Keravanjoen, Matarin ja Päiväkummun viihtyisyyden. Korson keskustan alueen kaavan vireille saaminen ennen tämän kaavan toimeenpanoa olisi paljon tarkoituksenmukaisempaa.

- *Kaavoituksella pyritään sijoittamaan asumista tasapainoisesti monenlaisille alueille. Valtaosa uudesta rakentamisesta sijoittuu esitetysti lähelle asemia (mm. Tikkurila, Kivistö, Leinelä, Koivukylä). Asemakaavoitusta tehdään monella alueella samanaikaisesti, eikä tämä asemakaava vaikuta Korson keskustan suunnittelun etenemiseen. Asukasmäärän lisääminen Mikkolassa edistää alueen julkisten liikenneyhteyksien ja lähipalveluiden säilymistä ja kehittymistä. Pihkalantien osalta ks. edellinen vastine.*

Yksityishenkilö: Rakentaminen leikkaa suuren osan ulkoilualueesta ja puiden väheneminen lisää tieliikenteen melun kantautumista alueelle. Ihmettelee, miksi pitää rakentaa ”sumppuun” Toivoo, että rakentaminen sijoitettaisiin muualle ja että olemassa oleva viheralue säästetään. Asunnot olisi pitänyt sijoittaa Maarukan viereen rakennettujen teollisuushallien paikalle.

- *Asumiselle osoitettu osa kaava-alueesta on vetistä, eikä vaikuta palvelevan virkistyskäyttöä erityisen hyvin. Rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman tiiviisti, jossa polkujen ympäristöön jäisi puustoa. Korttelin rajan ja alueen länsi-itäsuuntaisen polun väliin on jätetty*

kapeimmillaankin 12 m leveä puistoalue ja Kaakkoisväylänpuisto säilytetään uuden rakentamisen alueen kohdalla yli 130 m levyisenä.

Yksityishenkilö: Saturnuksenrinne 1:n kiinteistön vieressä, Kaakkoisväylän puiston kohdalla on hyvin vetinen paikka, jossa vesi lainehtii alkusyksystä kevääseen asti. Vetistä on myös aivan Matarin omakotialueen reunan vieressä. Rakentaminen vaatisi näihin kohtiin riittävät ja kunnolliset pohjatyöt, jos riittääkään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelyvideossa videossa näytetyt ehdotukset rakennusten sijoittelulle ovat muuten hyvät: Pihkalantien/Kaakkoisväylän kulmaan ja Pihkalantien varteen sekä Sato Oy:n tontille (tai sen alapuolelle) Saturnuksenrinne-tien varteen. Yksi talo joka tulisi Saturnuksenrinne-tien loppupäässä olevalle metsäalueelle on syytä tarkoin tutkia, koska siinä viessä on se vetinen suoperäinen lampimainen vesialue.

Kun Pihkalan tietä jatketaan kaavaehdotukseen mukaan hiukan tässä vaiheessa, niin mihinkä tulee bussilinja 735:n päätepysäkki?

- ➔ Esittelyvideon rakentamispaikat olivat havainnollistavia. Asemakaavan viitesuunnitelmaa tehäessä todettiin, että Saturnuksenrinne-tien päässä olevaan vetiseen paikkaan ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennusta – osittain vetisyyden takia, osittain paikan ahtauden takia. Rakentaminen jää kauas, yli 130 metrin päähän Matarin omakotialueesta.
- ➔ Kaavaratkaisu on suunnittelun edetessä tarkentunut siten, ettei asemakaavan toteuttaminen edellytä Pihkalantien jatkamista. Todennäköisesti kääntöpaikka päätepysäkkeineen säilytetään toistaiseksi ennallaan. Asemakaavan viitesuunnitelman osana esitetyn, päivitetyn Pihkalantien liikennesuunnitelman (ks. kappale 3.4.1) perusteella bussipysäkki sijaitisi Maarukankujan ja Kaakkoisväylän välillä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan nähtävillä (MRA 27 §) ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.5.-3.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kpl. Lausuntojen perusteella täydennettiin selostukseen asemakaavaratkaisun vaihtoehdot -kohtaa (kappale 3.4) sekä vaikutusten arviointia melun ja ilmastomuutokseen varautumisen osalta (kappaleet 4.4.1 ja 4.4.3), tarkennettiin meluun liittyviä kaavamääräyksiä sekä lisättiin kaavakarttaan muuntamon vm-rakennusala.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavamääräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- 1) Lisättiin eteläisemmälle LPA-tontille (nro 9) muuntamon aluevaraus (vm).
- 2) Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa”, jolloin määräys koskee myös ”suojan puolen” julkisivuja.
- 3) Kaavakarttaan lisättiin määräys ”Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ai-noastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona lasketuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.”
- 4) Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi.
- 5) Meluesteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”

6) Tonttien 6, 7 ja 8 pistetalojen rakennusaloja väljennettiin 0,5-1 m:llä, jotta asemakaavan toteutuksessa olisi hieman enemmän joustoa.

7) Tonttien 6 ja 7 lamellitalojen päihin laitettiin nuolet, jotta talojen väliin jäävä alue olisi melun-
torjunnan kannalta tarpeeksi kapea.

8) Puron tai pienvesialueen (wp) ohjeellista määräystä täydennettiin lisämääräyksellä ”merkintä
on sitova, mutta paikka ohjeellinen”, jotta varmistetaan hulevesiaiheen toteutuminen.

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisussa ja päätöksenteossa tur-
vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden
hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-
tuen.

MAL-tavoitteet:

- Helsingin seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kan-
nalta kilpailukykyisille alueille.
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asuntokannan sekä elinympäristön
laadusta huolehditaan.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-
kenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja kes-
kustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupungin omistamalle alueelle sijoitetaan kohtuuhintaista asumista ja pyritään mahdollistamaan myös asunto-osakeyhtiömuotoinen rakentaminen. Sato-Asunnot Oy:n omistamalle tontille pyritään sijoittamaan yksi uusi, n. 3 000 kem² kokoinen kerrostalo. Kaakkoisväylänpuiston ulkoilureitit säilytetään mahdollisimman hyvinä. Resurssiviisuus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

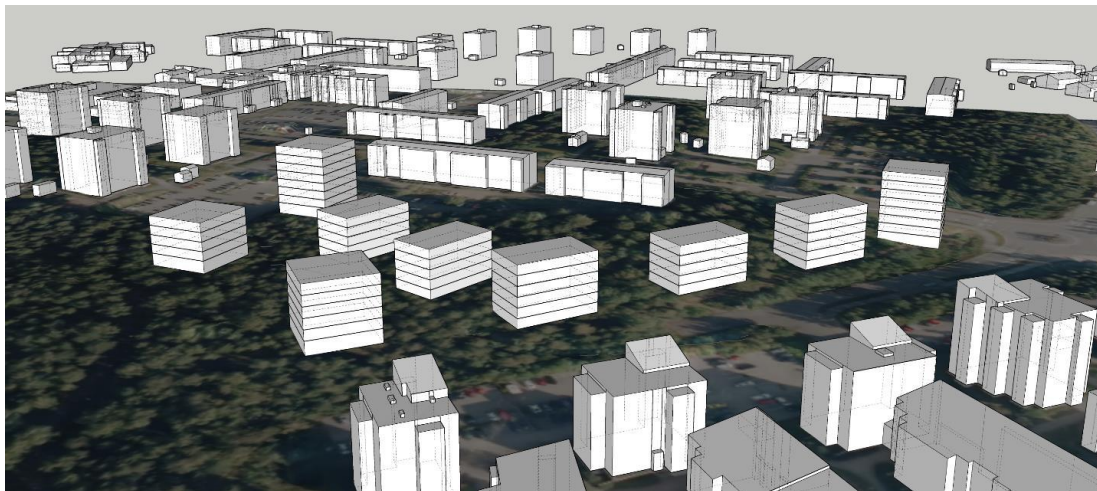
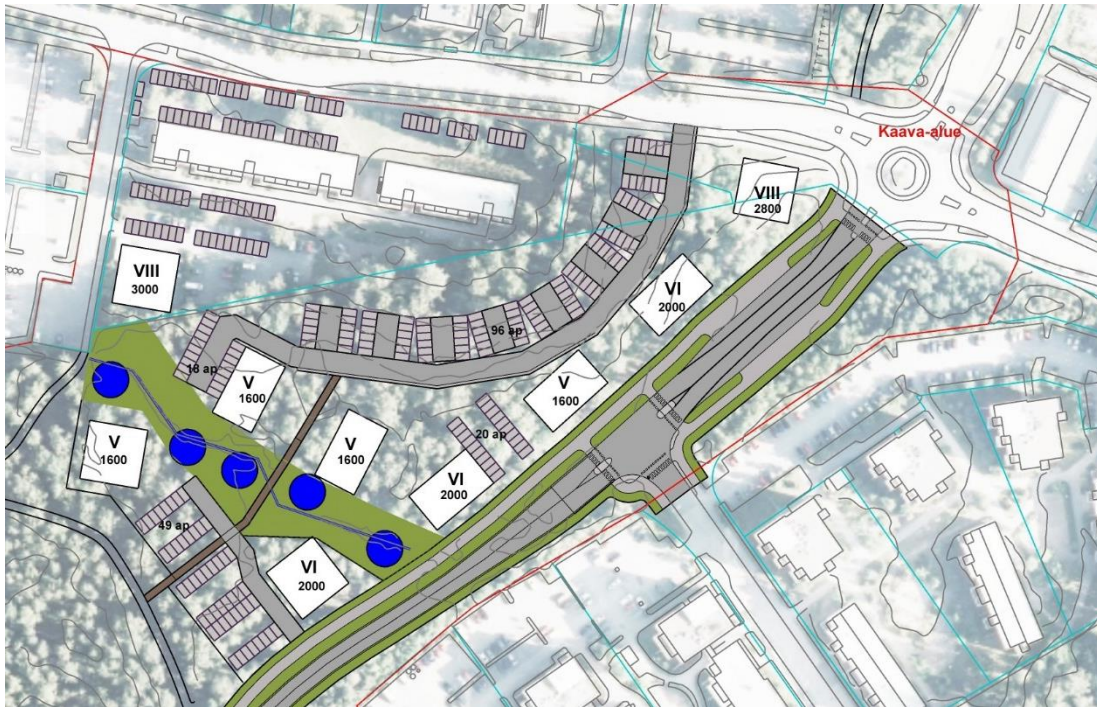
Vantaan kaupungin maa-alue

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin erilaisia ratkaisuja rakennusten sijoittamiseksi kaupungin omistamalle osalle kaava-aluetta. Kolmea ratkaisua (A, B ja C) tutkittiin tarkemmin ajoyhteyksien, rakennusmassojen ja pysäköinnin sijoittamisen osalta. Vaihtoehtoista keskusteltiin ja niitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden kanssa.

Kaikissa vaihtoehtoissa on sijoitettu Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteykseen korkeampi pistetalo, jonka tarkoituksena on toimia paikallisena maamerkinä. Pysäköinti on sijoitettu kokonaisuudessaan maantasoon. Suunnittelualueen matalimmassa kohdassa sijaitseva oja ympäristöineen on valjastettu asuintalojen yhteiseksi hulevesipuistoksi, jonka avulla hallitaan alueen hulevesiä paikallisesti ja lisätään korttelin viihtyisyyttä. Hulevesipuiston eteläpuolelle on sijoitettu kaksi pistetaloa pysäköinteineen. Sato-Asunnot Oy:n tontille kaava-alueen länsilaidalle on sijoitettu kaavan tavoitteiden mukainen, 8-kerroksinen kokoinen pistetalo. Vaihtoehtoissa onkin tarkasteltu lähinnä hulevesipuiston pohjoispuolen rakentamista.

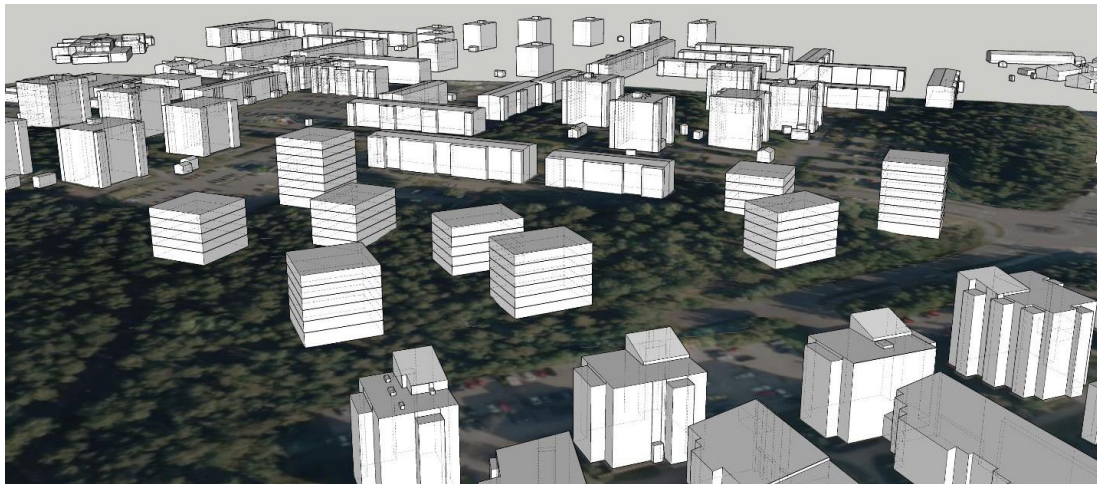
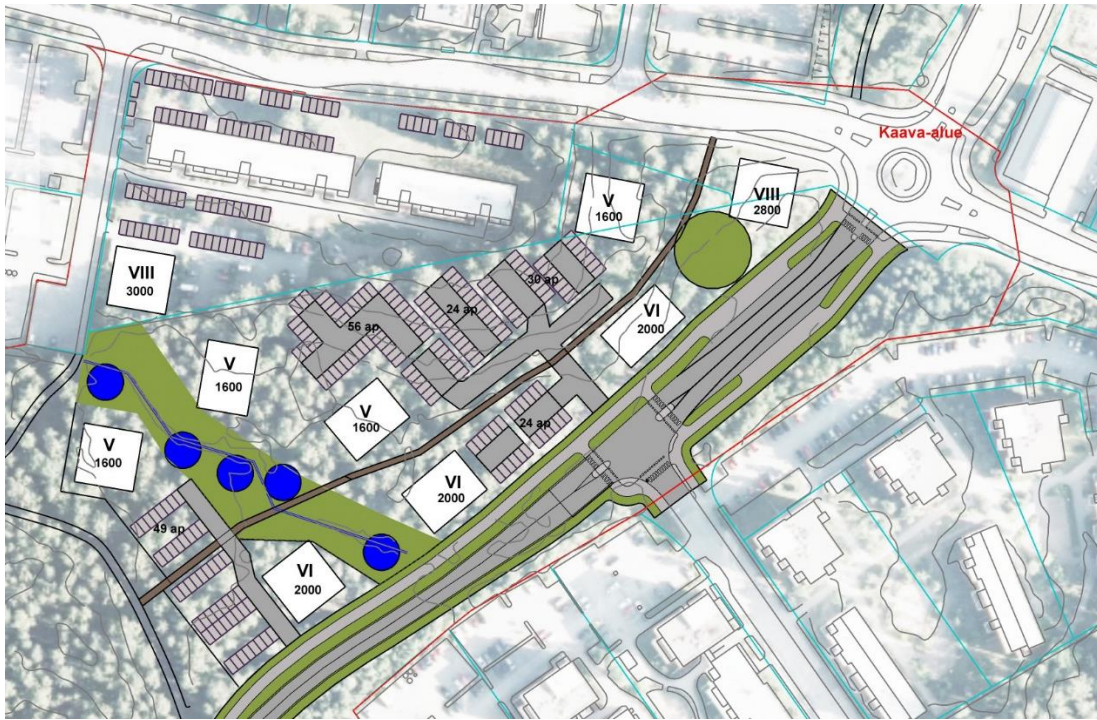
Suunnitelmavaihtoehdot esitetään karkeana asemapiirroksena sekä kaakosta, Pihkalantien suunnalta esitettynä 3D-kuvana, jossa näkyvät rakennusmassat suhteessa maastoon ja oleviin rakennuksiin.

Vaihtoehto A: Lamellitalot, ajo Kaakkoisväylältä.



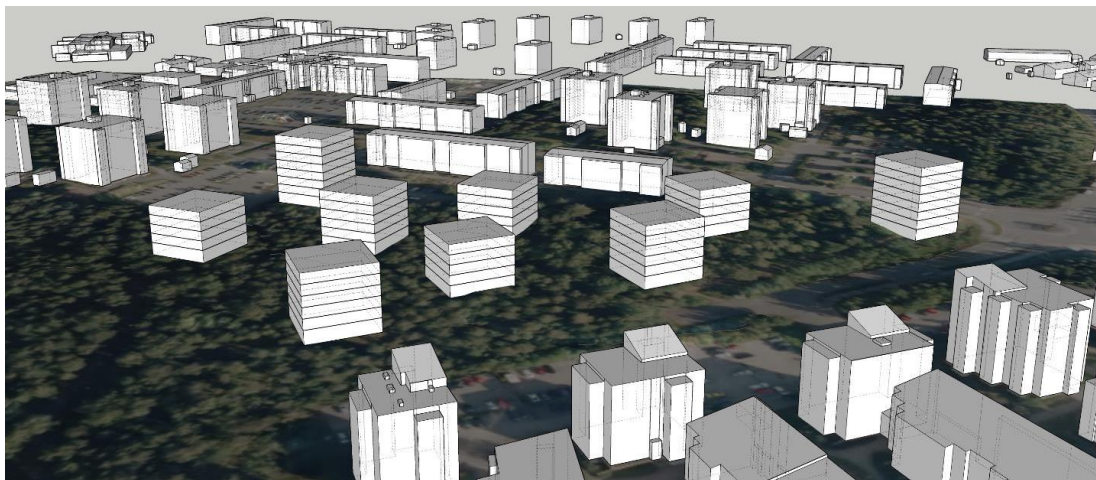
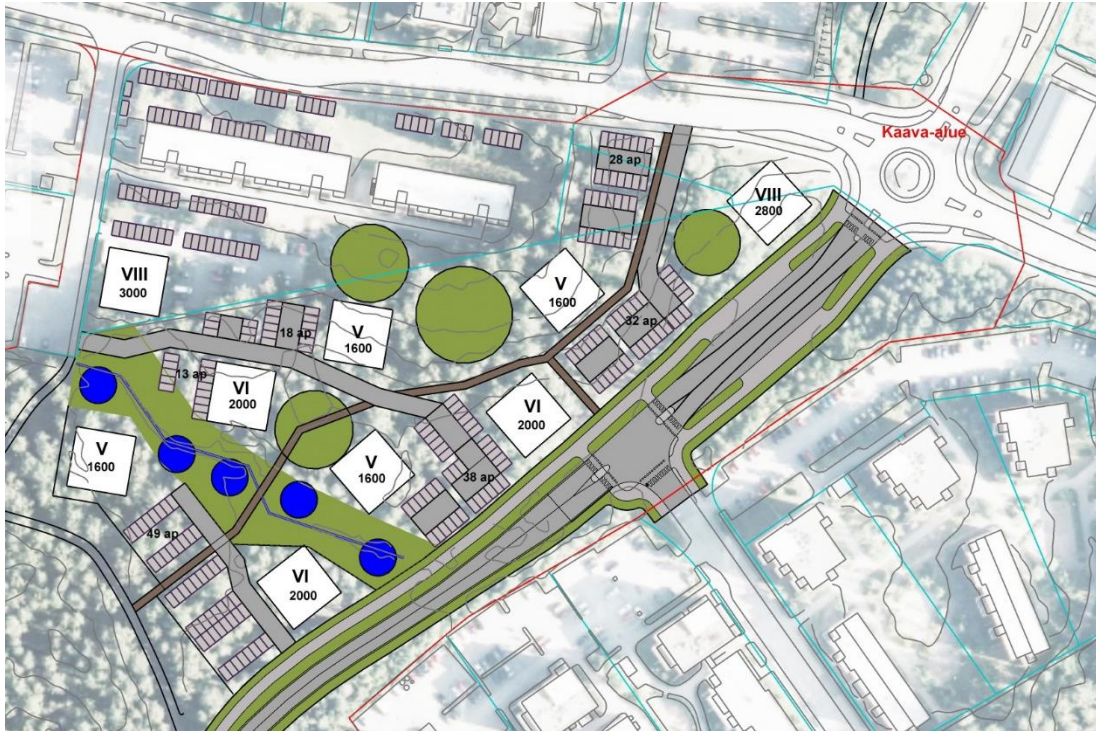
Ratkaisussa A pohjoisosan ajoyhteudet on otettu ajoyhteys Kaakkoisväylältä ja rakentaminen koostuu pääosin lamellitaloista. Pysäköinti on sijoitettu alueen sisäisen ajoreitin varrelle ja rakentaminen alemmas rinteeseen, hulevesipuiston laidalle ja Pihkalantien varrelle. Näin pysäköinti sijaitsee erillään asumisesta, mutta kuitenkin saavutettavasti. Lisäksi on luotu Pihkalantien varrelle jäsentynyttä katutilaa. Näkymät Pihkalantien varren asunnoista jäävät kuitenkin paikoitellen melko vaatimattomiksi ja oleskelupihojen järjestäminen on osittain haastavaa. Alueen sisäinen ajoyhteys rajoittaa myös tonttijakoa huomattavasti.

Vaihtoehto B: Pistetalot, keskitetty pysäköintiratkaisu



Vaihtoehdossa B ajoyhteys on otettu Maarukankujan risteyskohdalta ja kaikki siihen liittyvä pysäköinti sijoitettu mahdollisimman lähelle liittymää. Näin kaikkien rakennusten viereen saadaan luotua selkeästi autoilulta rauhoitettuja piha-alueita ja näkymät asunnoista ovat vaihtoehtoa A miellyttävämpiä. Lisäksi kokonaisuus jakaantuu selkeisiin osiin, jotka helpottavat asemakaavan toteutuksen vaiheistusta. Pääosin neliömäisistä tai suorakaiteen muotoisista pistetalloista koostuva rakentaminen on ilmavaa etenkin hulevesipuiston läheisyydessä. Suunnitelman heikkoutena on kuitenkin suuri pysäköintialue, joka on mahdollisesti turvaton ja lisäksi jäsentymätön Pihkalantien ympäristössä. Lisäksi tonttiliittymä heikentää Pihkalantien liikenteen sujuvuutta merkittävästi, eikä liittymä ole toivottavaa sijoittaa vaihtoehdossa esitettyyn kohtaan. Rakennusten väljä sijoittelu voi myös aiheuttaa meluntorjunnan haasteita etenkin pohjoisella yhteispihalla (vihreä ympyrä).

Vaihtoehto C: Pistetalot, ajo usealta suunnalta.



Vaihtoehdossa C ajo pohjoisille tonteille on järjestetty kahden liittymän kautta: toinen Kaakkoisväylältä ja toinen Saturnuksenrinteen päästä. Näin on mahdollistettu korttelin keskellä olevalle mälle jäävä rauhallisempi piha-alue, joka voidaan yhdistää viereiseen Sato-Asunnot Oy:n pihaan. Rakentaminen koostuu yksinomaan neliömäisistä pistetalloista, joiden välistä aukeaa runsaasti näkymiä. Kaikkien rakennusten viereen on mahdollista järjestää rauhallinen oleskelupiha ja verrattain monet asunnoista voidaan avata pihojen suuntaan. Haasteena suunnitelmassa ovat kahdesta liittymästä huolimatta pitkät alueen sisäiset ajoyhteydet. Lisäksi Pihkalantien varteen on sijoitettu paljon pysäköintipaikkoja, mikä heikentää alueen kaupunkikuvaa ja aiheuttaa haasteita myös meluntorjunnalle.

Sato-Asunnot Oy:n tontti

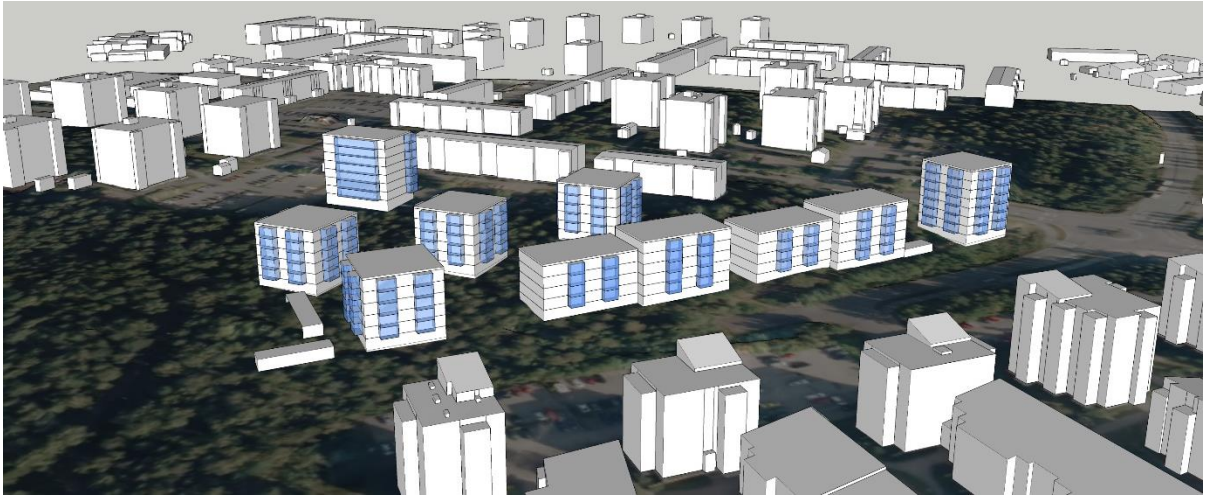
Kaupungin maa-alueetta koskevien vaihtoehtojen lisäksi tehtiin vaihtoehtoja Sato-Asunnot Oy:n tontin rakentamiselle. Tontille tutkittiin kolmea erilaista uuden, n. 3 000 kem² kokoisen rakennuksen sijoittamistapaa: 6-kerroksinen lamellitalo Saturnuksenrinteen suuntaisesti, 6-kerroksinen lamellitalo nykyisten rakennusten suuntaisesti ja 8-kerroksinen pistetalo Saturnuksenrinteen päähän.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavavaihtoehtojen vertailun seurauksena päätettiin tehdä vielä yksi suunnitelmaversio, jossa pyrittiin yhdistämään vaihtoehtojen A-C parhaat puolet: Vaihtoehdon A mukainen lamellitalojen avulla syntyvä rauhallinen, melulta suojattu piha-alue ja tiivis kaupunkikuva Pihkalantien puolella. Vaihtoehdon B rauhalliset piha-alueet, alueen sisäisen ajon minimointi ja mahdollisuus selkeään vaiheistukseen. Vaihtoehdon C mukainen kahden liittymän ratkaisu, jolla voidaan vähentää alueen sisäistä ajoa, sekä Sato-Asunnot Oy:n tonttiin ilmavasti liittyvät pistetalot. Jotta hankkeen koko olisi riittävä kohtuuhintaisen toteutuksen varmistamiseksi, päätettiin kasvattaa yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta ja toisaalta vähentää rakennusten lukumäärää. Väljiä pysäköinti-alueita päädyttiin tiivistämään mahdollistamalla pysäköintikansien sijoittaminen rinnekohtiin, liittymien läheisyyteen. Koska kansipysäköinti on maantasopysäköintiä kalliimpaa toteuttaa, kansille sijoitettiin hieman alle puolet pysäköintipaikoista.



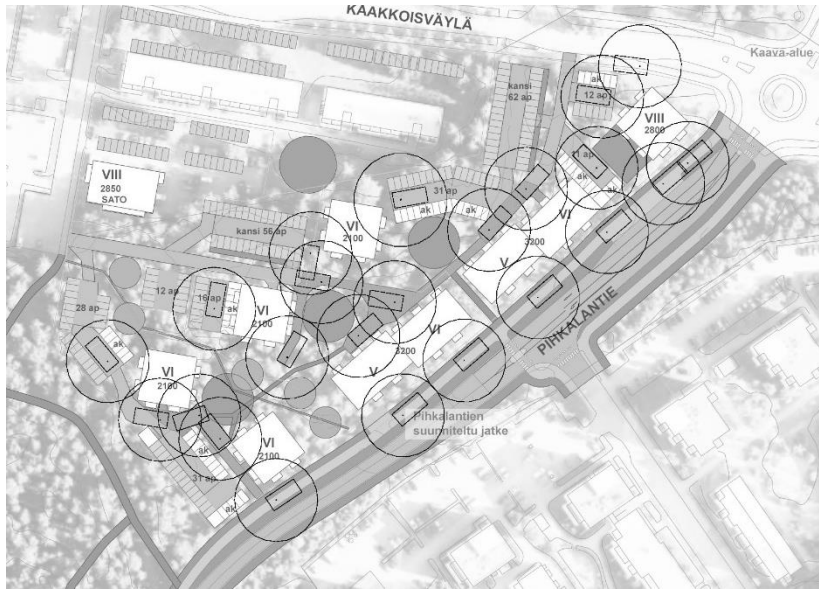
Asemapiirros valitusta ratkaisusta, sis. päivitetyn Pihkalantien yleissuunnitelman.



Havainnekuva valitusta ratkaisusta, esitetty Pihkalantien suunnalta.

Lopullisessa viitesuunnitelmassa sijoitettiin valtaosa rakentamisesta Pihkalantien varrelle, jolloin alueelle muodostuu selkeä katujulkisivu. Korttelin sisälle sijoitettiin pistetaloja, jolloin rakennusten väliin muodostuu jatkuva piha-aluekokonaisuus. Näin ollen kaava-alueelle oli tarpeen sijoittamaan yhteensä kahdeksan uutta rakennusta, joista seitsemän on kaupungin alueella. Tätä pienempi rakennusten kokonaismäärä ei olisi mahdollistanut kaupunkikuvallisesti eheän ja toteutuskelpoisen korttelikokonaisuuden luomista. Koska rakennusten kerrosaloja nostettiin riittävän hankeeseen mahdollistamiseksi, uudisrakennusten rakennusoikeudeksi muodostui yhteensä 20 450 kem², eli 1 450 kem² enemmän kuin suunniteltiin kaavan vireille tulon yhteydessä. Suuremmalla rakennusoikeudella parannetaan edellytyksiä toteuttaa viitesuunnitelmassa esitetyt pysäköintikannet (2 kpl).

Viitesuunnitelman tarkentamisen yhteydessä tutkittiin myös pelastustiet ja suuntaa-antavat korkeusasemat, teetettiin meluselvitys sekä tarkennettiin hulevesipuiston mitoitus. Näiden lisätietojen perusteella tarkennettiin rakennusten sijoittelua etenkin suunnittelualueen eteläosassa. Lisäksi todettiin, että ajo eteläisimmälle tontille on mahdollista myös Saturnuksenrinteen kautta, jolloin kaavan toteuttaminen ei edellytä Pihkalantien jatkamista. Pihkalantien varren lamellitaloja pidennettiin meluntorjunnan ja kaupunkikuvan selkiyttämisen vuoksi. Korttelialuetta Kaakkoisväylänpuiston rajalla pienennettiin, jotta kevyen liikenteen reitin ja rakentamisen välillä säilyisi mahdollisimman leveä puistoalue. Lisäksi täydennettiin viitesuunnitelmaa merkitsemällä autokastosten paikkoja.

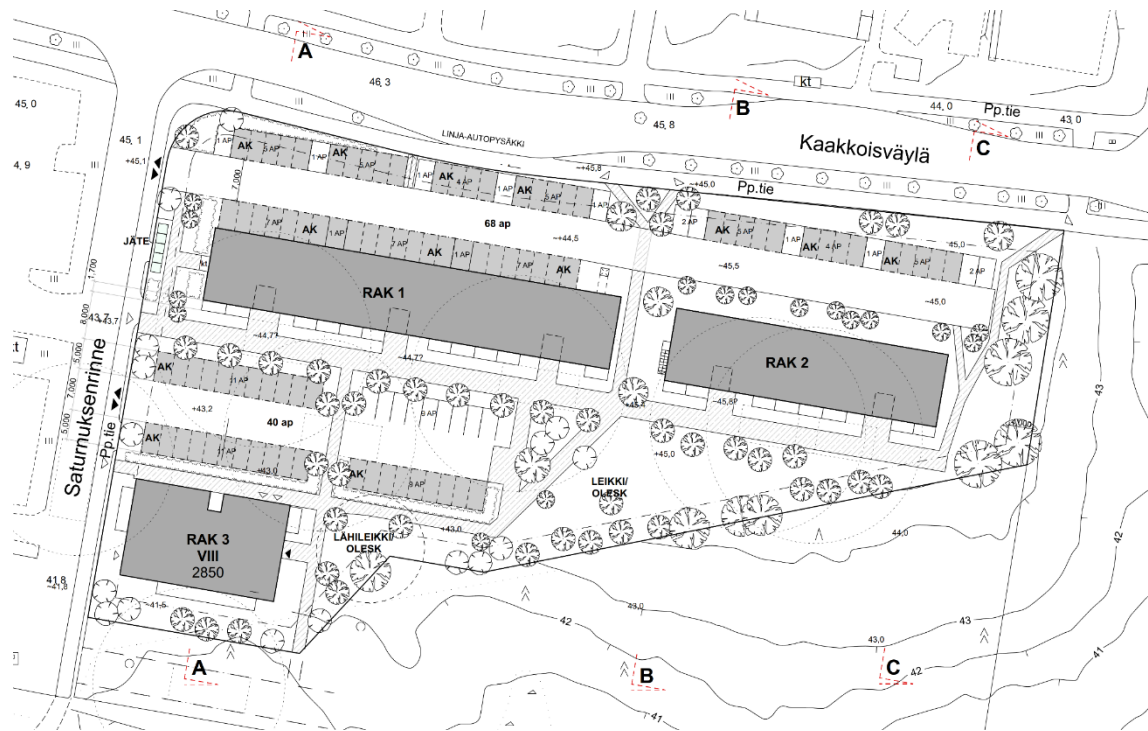


Pelastuspaikat viitesuunnitelman mukaisella kaavan toteutuksella (nostosäde $r=16$ m).

Viitesuunnitelman tarkentamisen yhteydessä muokattiin myös Sato-Asunnot Oy:n ja kaupungin välistä tontin rajaa, mikä paransi molempien tahojen tonttien toteutettavuutta.

Sato-Asunnot Oy:n tontit

Sato-Asunnot Oy:n alueella todettiin, että 8-kerroksinen pistetalo on tutkituista vaihtoehtoista toimivien sekä kaupunkikuvallisesti että piha-alueen toiminnallisuuden kannalta. Valittu rakennusmassa on esitetty myös kaupungin viitesuunnitelmassa. Uudisrakennukselle osoitettiin oma tonttinsa. Valtaosa uuden rakennuksen tarvitsemista pysäköintipaikoista on osoitettu uudisrakennuksen pohjoispuolen piha-alueelle. Nykyisten rakennusten pysäköintipaikat on vuorostaan siirretty Kaakkoisväylän rajalle sijoitettuihin autokatoksiin. Olevien asuntojen säilyttämiseksi valtaosa Kaakkoisväylän varren pysäköintipaikoista tulee painaa katutason alapuolelle, mikä vähentää autopaikkojen näkymistä kadulle.



Viitesuunnitelma Sato-Asunnot Oy:n tonteille, ote asemapiirroksesta. Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla sijoitetaan uutta rakentamista nykyisille asuinkerrostalo-, lähivirkistys- ja katualueille. Katujen linjaukset säilyvät pääpiirteissään ennallaan, mutta katualueiden rajoja tarkennetaan Pihkalantien alueella ja Kaakkoisväylän itäpäässä, Pihkalantien risteyksen nurkalla. Pihkalantien eteläpuolelle osoitetaan suojaviheralue, EV. Osa asumista palvelevasta pysäköinnistä on sijoitettu kahdelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Valtaosa Kaakkoisväylänpuustosta säilyy lähivirkistysalueena, VL.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK: 2,42 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 24 570 k-m², josta olemassa olevien rakennusten osuus on 4 120 kem² ja uusien rakennusten osuus 20 450 kem². Tehokkuusluku $e=1,02$. Rakentaminen on 4-8 -kerroksista.

- Autopaikkoja: 1 ap/90 asuntokerros^m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone
- Asuntojen keskikoko on harvoin yli 90 kem², minkä vuoksi korttelin rajoittavaksi normiksi muodostuu 1 ap/asunto.
- Toteutusvaiheen ongelmien välttämiseksi asemakaavassa esitetyt autopaikka-alueet on mitoitettu 1 ap/70 asuntokerros^m²-mukaan. Näin ollen kaava mahdollistaa keskiarvoltaan 70 kem² kokoisten asuntojen rakentamisen, mikä tarkoittaa keskimäärin n. 56 m² kokoisia huoneistoja.

- Myös tämä asuntojen keskikoko on verrattain suuri ja mahdollistaa Vantaan kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevien maapoliittisten linjausten (Kv 18.6.2018) mukaisen asuntojakauman, eli enintään 30 % on yksiöitä ja vähintään 30 % kolmioita.
- Alueelle tulee arviolta 350 asuntoa ja 700 asukasta (1 asukas/35 kem²).

Lähivirkistysalue VL: 3,03 hehtaarin alue. Kaakkoisväylänpuiston ulkoilureitit on pääpiirteissään osoitettu nykyisille paikoille ja niiden etäisyys uusiin asuinkortteleihin on vähintään 12 m kaikkialla paitsi Saturnuksenrinteen päässä.

Suojaviheralue EV: 0,14 hehtaarin alue.

Autopaikkojen korttelialueet LPA: kaksi aluetta, yhteensä 0,56 hehtaaria. Kummallekin alueelle on osoitettu 2-kerroksinen maanalainen pysäköintitila (pysäköintikansi). Pysäköintikansien pinta-alat ovat yhteensä 0,17 ha.

Katualueet (Pihkalantie, Kaakkoisväylä, Saturnuksenrinne, Neptunusentie): yhteensä 1,65 hehtaarin alueet. Pihkalantien mitoituksessa on otettu huomioon Pihkalantien yleissuunnitelma, jota on päivitetty kaavatien yhteydessä. Katualueelle on merkitty kooltaan 8x11 m kokoinen ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle voidaan sijoittaa asuinkorttelin vesihuoltoa palveleva pumppaamo.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja ympäristön arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivun ulkoasua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Korttelin sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaavan keskeisimmän sisällön muodostaa suuri kerrostalokortteli, joka koostuu 5-8 -kerroksisista lamellitaloista ja pistetalosta. Kortteli jakautuu kahteen kokonaisuuteen: Saturnuksenrinteen varrelle, mäen päälle sijoittuva oleva kerrostalotontti jaetaan kahtia ja sen eteläosaan sijoitetaan uusi, 8-kerroksinen pistetalon tontin nykyiset, 4-kerroksiset lamellitalot säilytetään. Alemmas, mäen rinteeseen sijoitetaan kokonaan uusi, seitsemästä rakennuksesta muodostuva kerrostalokokonaisuus, jonka sydämen muodostaa oleskelupihojen sarja hulevesipihoineen. Pihkalantietä rajaamaan on sijoitettu 5-6 kerroksisia lamellitaloja. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksen nurkalle on sijoitettu maamerkkimäinen, 8-kerroksinen pistetalon. Muu alueen rakentaminen koostuu pistetalosta, joiden välistä avautuvat ilmat näkymät. Rakennusten suuntaukset ovat olevien koordinaattistojen mukaisia: Pihkalantien laidan rakennukset noudattelevat kadun linjausta ja korttelin sisällä olevat rakennukset ovat Saturnuksen rinteeseen ympäristön olevien rakennusten suuntaisia.

Rakennusten väritykset on määrätty samankaltaisiksi kuin ympäristössään: Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita. Pihkalantietä rajaavissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää tiilen värisävyjä, mikä kytkee rakentamisen kadun kaakkoispuolen rakennuskantaan. Muissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää kirkkaita värejä, mikä kytkee uuden rakentamisen ympäröivään 70-luvun

rakennuskantaan. Tontin 6 maamerkkimäisen, 8-kerroksisen pistetalon julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaina ja omaleimaisina. Kaupunkikuvan laadukkuuden vuoksi mahdolliset julkisivuelementtien elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla, minkä lisäksi piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Pysäköinnin näkyvyyttä alueella on pyritty vähentämään jakamalla se useaan pienempään kokonaisuuteen sekä määräämällä autokatoksia. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien viereisten autokatos-ten ja meluseinien kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti miellyttävinä ja ne on suositeltavaa varustaa taideaiheilla, viherseinillä tai muilla arkkitehtonisilla yksityiskohdilla.

Eteläisen korttelialueen vehreällä piha-alueella viivytetään hulevesiä kasvillisuuspinnoissa viivy-tysaltaissa tai -painanteissa, joiden paikat on osoitettu ohjeellisina. Myös pohjoisosan piha-alueilla viivytetään hulevesiä esim. viihtyisyyttä ja esteettisyyttä tukevilla sadepuutarhoissa. Korttelin si-säinen reitti yhdistää oleskelu- ja leikkialueet, joissa voi olla erilaisia teemoja ja välineitä sekä esim. kukkivia pikkupuita ja hedelmäpuita. Kaupunkiviljelyllekin riittää piha-alueilla tilaa. Piha-alu-teen yhtenäisyyttä edellytetään kaavamääräyksellä, eikä niiden välisiä rajoja ei saa aidata. Koska olevaa puustoa (kuusi kestää huonosti kaivuita ja täyttöjä) on hankala alueella säilyttää, tulee piha-alueille istuttaa kompensationsa myös isoja puita, kuten mäntyjä, koivuja ja jaloja lehtipuita sekä kuusia. Alueen isoja luonnonkiviä tulee hyödyntää piha-alueilla tai hulevesiaiheiden rakenta-misessa. Luonnonmonimuotoisuutta voidaan tukea pihan tasoeroissa kukkivin kivimuurein/luiskin sekä reuna-alueiden kunn- ja niittyistutuksin. Paikoituskannet suositellaan maisemoitaviksi köyn-ösistutuksin ja rakentein.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu kahdelle autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta on myös ajoyhteydet taakse jääville tonteille. Eteläisimmälle tontille 9 on vaihto-ehtoisesti mahdollista järjestää ajoyhteys Pihkalantien kautta. Kummallekin autopaikkojen kortte-lialueista on sallittua rakentaa 2-kerroksinen maanalainen pysäköintitila (käytännössä pysäköinti-kansi). Pysäköintikannet on sijoitettu rinteisiin, jolloin ne on edullista toteuttaa, eivätkä ne erotu kohtuuttomasti ympäristöstään. Myös LPA-alueilta edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Hulevesien hallitsemista ohjataan ohjeellisilla hulevesipainanteilla. Tontille 9 on sijoitettu vm-merkintä muun-tamorakennusta varten.

VL, lähivirkistysalue

Valtaosa Kaakkoisväylänpuistosta säilytetään virkistysalueena. Alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit, jotka mukailevat nykyistä reitistöä. Kaavassa on myös esitetty ulkoilureittien liittyminen Pihkalantien alikululle.

EV, suojaviheralue

Osa nykyisestä Kaakkoisväylän katualueesta on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), joka kytkeytyy Maarukanpuiston alueeseen.

Liikennealueet

Kaakkoisväylä, Saturnuksenrinne ja Pihkalantie säilyvät katualueina. Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksen sekä Pihkalantien katualueita tarkennetaan vastaamaan viitesuunnittelun myötä tar-kentunutta tilantarvetta. Ajoyhteydet tonteille otetaan Saturnuksenrinteen ja Kaakkoisväylän kautta. Eteläisimmälle tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys myös Pihkalantien kautta, mutta

koska ajoyhteys voidaan ottaa myös Saturnuksenrinteen kautta, tämä ei ole välttämätöntä tontin toteuttamisen kannalta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

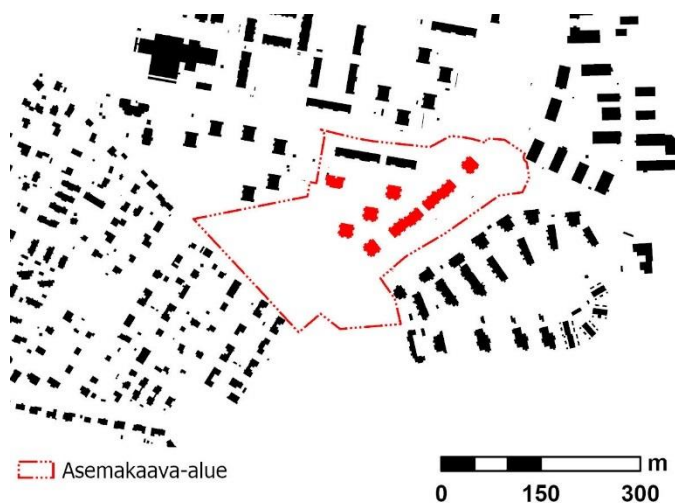
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Mikkolan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 350 kappaletta, arviolta 700 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue sijoittuu rakentamatta jääneelle korttelialueelle, katualueelle ja puistoalueelle olevien kerrostalokortteleiden ja katujen välimaastoon. Uudisrakentaminen muodostaa Pihkalantien varteen kaupunkimaista tilaa, rajaa korttelipihaa ja sulkee sen yhtenäiseksi, liikennemelulta ja liikenteenpienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Ratkaisu luo alueen mittakaavaan sopivaa, verrattain tiivistä mutta myös vehreää ympäristöä.

Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja rakentaminen edistää hyvien joukkoliikenteen yhteyksien säilymistä ja kehittymistä alueella. Kaava toteuttaa VAT:n tavoitetta luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen hajanaista kaupunkikuvaa. Erityisesti Pihkalantien varren rakentaminen luo katutilalle selkeän rajan. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Maamerkimäinen, 8-kerroksinen rakennus Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä lisäävät alueen tunnistettavuutta. Viheralueiden laidoilla pääasiallisena talotyyppinä on käytetty pistetaloja, joiden väleistä on pitkät näkymät. Näin rakentaminen häiritsee alueelle tyyppillistä vehreää ja ilmavaa yleisilmettä mahdollisimman vähän.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 8 uutta kerrostaloa, joihin mahtuu yhteensä noin 350 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia

alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja tarjoamalla asumismahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen laidalla, eikä sinne siksi ole perusteltua sijoittaa uusia työpaikka- tai palvelurakennuksia. Alue tukeutuu n. 300 metrin etäisyydellä sijaitsevan Mikkolan paikalliskeskuksen palveluihin sekä n. 2,5 km päässä sijaitsevan Korson keskustan palveluihin. Asukkaiden lisäys edistää sekä Mikkolan että Korson palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta jonkin verran. Korson työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, minkä lisäksi alueelta on erinomaiset yhteydet Helsingin keskustaan. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavassa osoitetun rakentamisen toteuttaminen ei edellytä uusien ajoyhteyksien järjestämistä Pihkalantien kautta, minkä vuoksi kaavan toteuttaminen ei edellytä Pihkalantien jatkon rakentamista. Tämä vähentää kaavan aiheuttamia kustannuksia kaupungille. Koska nykyinen Pihkalantien suuntainen ulkoilureitti jää uusien korttelialueiden alle, Pihkalantien luoteispuolen kevyen liikenteen väylä on todennäköisesti tarpeen toteuttaa asfalttipintaisena ainakin katualueella sijaitsevalle, ohjeellisella et-merkinnällä osoitetulle pumppaamolle asti ja ulkoilureittimäisenä tästä eteenpäin.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksien osalta voidaan arvioida, että uusien vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannuksia muodostuu Pihkalantien vesihuoltolinjojen rakentamisesta, sillä uudet asuintalot tarvitsema kunnallistekniikka tulee liittymään pääosin Pihkalantien vesijohto- ja viemäriinjoihin puolelle.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 17 600 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa merkittävästi maanmyyntituloja. Maantasopaikat ovat maankäytöllisesti tehottomia, mutta välttämättömiä kaavan toteutumisen kannalta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita. Kaava mahdollistaa kohtuuhintaisen, asunto-osakeyhtiömuotoisen rakentamisen, minkä ansiosta alueelle on mahdollista houkuttaa omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Läheisten pientaloalueiden iäkkäimmille asukkailla tarjoutuu mahdollisuus nykyaikaiseen, esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kaakkoisväylänpuiston, Mikkolankentän, Keravanjoen varren ja Matarin uimarannan käyttöä. Rakennukset sijoittuvat virkistysarvoiltaan vähäiselle osalle Kaakkoisväylänpuistoa ja korttelialueen alle jäävä Pihkalantien suuntainen ulkoilureitti korvataan uudella kävely- ja pyöräilyreitillä. Rakentaminen on myös pyritty sijoittamaan mahdollisimman tiiviisti, jolloin viheralueita voidaan säästää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Pihkalantien varrella, aivan nykyisten ja suunniteltujen bussipysäkkien tuntumassa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä alueella. Yhteydet

Korson keskustaan sekä Pihkalantien ja Kulomäentien kautta Lahdenväylälle ja ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Pihkalantie on osoitettu sekä voimassa olevissa asemakaavoissa että yleiskaavassa (2007), eikä asemakaava muuta suunnittelutilannetta merkittävästi. Pihkalantien yleissuunnitelma (Ramboll, 2015) on kaavatyön yhteydessä päivitetty Maarukankujan ja Kaakkoisväylän välisen osuuden kohdalta tarkentamalla bussipysäkki- ja suojatiejärjestelyjä. Kaavamuutoksen yhteydessä kadun paikka säilytetään ennallaan, mutta katualueen rajoja tarkennetaan. Kaavamuutos mahdollistaa myös yleissuunnitelman mukaisen alikulun sijoittamisen kaava-alueen eteläosaan.

Kaavan toteuttaminen edellyttää tällä hetkellä Sato-Asunnot Oy:n tontilla sijaitsevan bussipysäkin katoksen siirtämistä katualueelle. Tämä on mahdollista ja tarkoitusta varten tehdään erillinen suunnitelma.

Vesihuolto

Asemakaava-alueen vesihuoltoa palveleva verkosto on rakennettu pohjoisosassa, jossa verkosto ei edellytä nykyisen verkoston täydentämistä. Asemakaava-alueen länsi- ja eteläosaan on rakennettava Pihkalantien d110M vesijohtolinja ja d200M jätevesiviemäri sekä jätevedenpumppaamo.

Hulevesiviemärointi ja hulevesien hallinta tonteilla

Pihkalantielle rakennetaan hulevesiviemäri d400M, joka toimii kadunkuivatuksessa sekä johtaa alueen hulevedet Neptuksentien hulevesiviemäriin kautta Maarukanojaan.

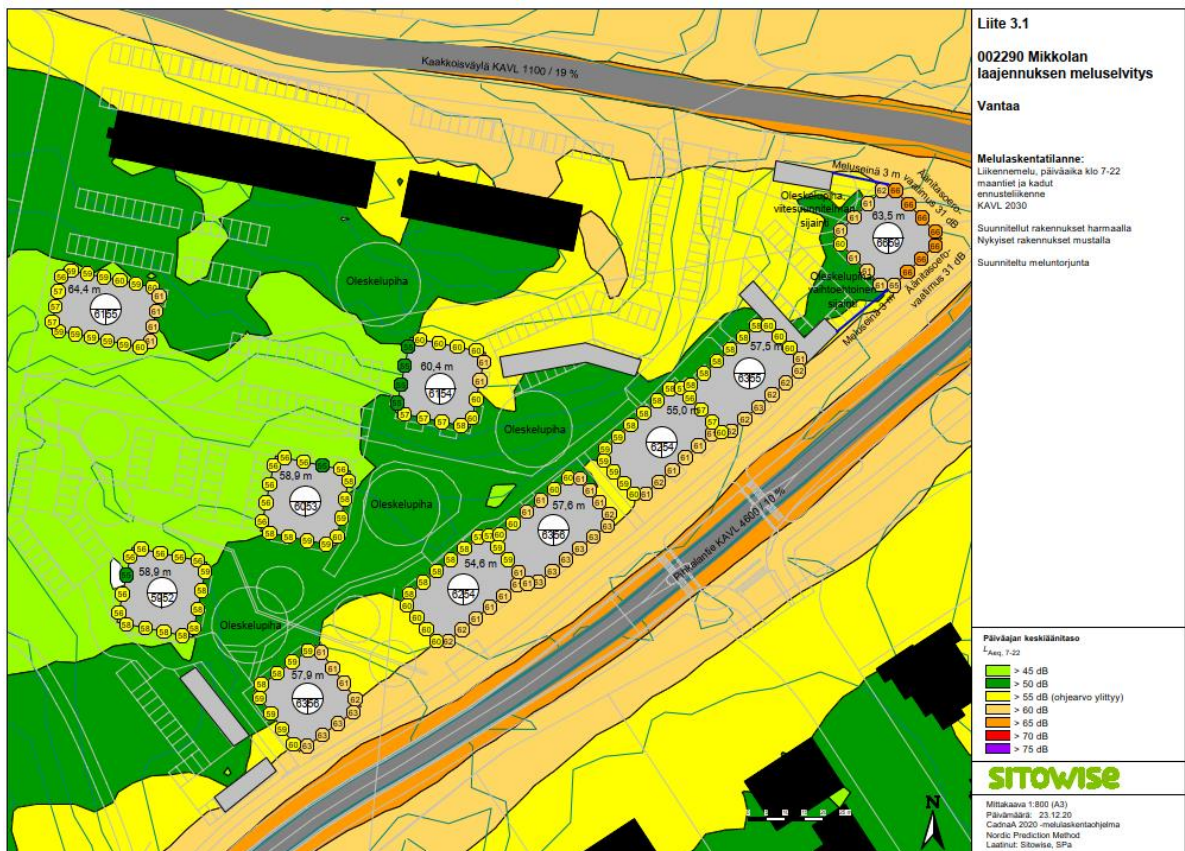
Hulevesiä viivytetään piha-alueilla painanteissa ja sadeputarhoissa sekä olevan ojan yhteyteen toteutettavilla hulevesien viivytysaltailta tai -painanteilla, joiden virtaamaa voidaan viivyttää esim. pohjapadoin tai kynnyksin.

Tontilta lähtevät virtaamat on rajoitettava siten, että se vastaa alueelta luontaisesti poistuvaa hulevesivirtaamaa. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti.

Hulevesien hallinnan avulla varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja toteutetaan näin ollen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu



Ote asemakaavaa varten tehdystä meluselvityksestä: päivämelutasot (Sitowise 2020)

Alue on Lahdenväylän melualueella ja Pihkalantien rakentaminen tulee lisäämään tieliikennemelua alueella. Asemakaavaa varten tehdystä meluselvityksestä mallinnettiin melutilannetta kaavan toteutumisen ja Pihkalantien rakentamisen jälkeen. Suurimmat meluhaitat kohdistuvat Pihkalantien varren rakennusten julkisivuihin, erityisesti Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen vieressä sijaitsevan rakennuksen osalta. Meluun liittyvät haitat onnistuttiin valtaosassa korttelia ratkaisemaan rakennusten ja katosten sijoittelulla. Tontin 6 koillisnurkassa sijaitsevan rakennuksen lähioleskelualue siirrettiin rakennuksen lounaispuolelle, missä on paremmat edellytykset suojata se melulta. Kyseinen leikki- ja oleskelualue jää verrattain pieneksi, mutta rakennuksen asukkailla on mahdollisuus käyttää tontin 6 toista, isompaa ja suojaisempaa le-alueita.

Kaavamääräyksissä melu on otettu huomioon mm. kaikkien asuinhuoneiden ulkokuoren äänenieristysvaatimuksina 31 dBA tai 30 dBA, parvekkeiden lasittamista ja rakentamista koskevinä määräyksinä sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittamista koskevinä määräyksinä. Näiden määräysten avulla sisätilojen melutaso alittaa valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (93/1992) mukaisen päiväohjearvon 35 dB.

Kaavaratkaisussa on osoitettu jokaiselle tontille ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti, jolla alittuu ulkoalueita koskeva melun päiväohjearvo 55 dB (LAeq), kun meluselvityksessä esitetyt ja asemakaavassa toteutettaviksi määrätyt autokatokset (alleiviivattu a) toteutetaan. Tontin 6 koillisnurkassa sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen viereinen le-alue on leikkialueiden riittävyden kannalta ylimääräinen ja se on lisätty kaavaan, koska tontin varsinainen le-alue ei ole aivan rakennuksen vieressä. Mikäli kyseinen le-alue toteutetaan, kaava edellyttää sen melulta suojaamiseksi

välttämättömien meluseinien toteuttamista. 8-kerroksisen rakennuksen asukkailla on kuitenkin pääsy myös tontin 6 sisäpihalla sijoitetulle, suuremmalle le-alueelle.

Myös parvekkeisiin sovelletaan vnp:n (93/1992) mukaista melun ohjearvoa 55 dB, mikä alittuu lasituksen avulla kaikilla parvekkeilla, lukuun ottamatta Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksen vieressä sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen kahta julkisivua rakennuksen ylimmässä kerroksesta. Näille julkisivun osille kielletään sijoittamista parvekkeita, mutta sallitaan sen sijaan viherhuoneet. Lisäksi määrätään kyseisten noin 0-5 asunnon aukeamisesta hiljaiselle puolelle tai julkisivuun kohdistuvan melun hallitsemista teknisillä keinoin.

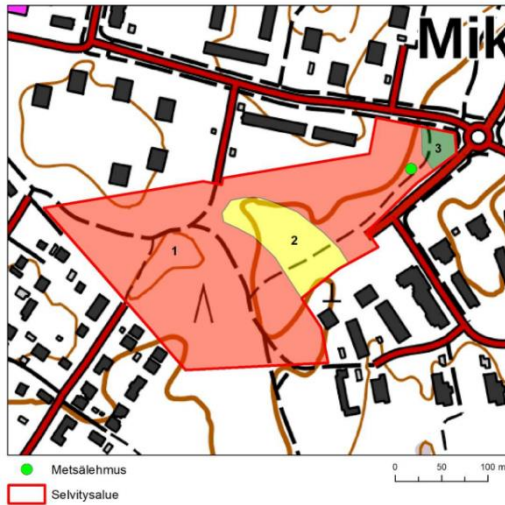
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa (3.6.2021) huomautettiin, että pohjoisesta, Lahdentieltä tulevaa, rakennusten julkisivuihin kohdistuvaa melua olisi ollut mahdollista vähentää kappaleen 3.4 ("Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot") vaihtoehdon B henkisellä ratkaisulla, jossa rakentamista olisi painotettu Kaakkoisväylän varteen, mm. kaavassa LPA-alueeksi osoitetun alueen kohdalle. Ratkaisu olisi kuitenkin lisännyt katujen vieressä sijaitsevien, meluisille alueille aukeavien asuntojen määrää, minkä lisäksi Kaakkoisväylän varressa on voimakas, yli 4 m korkeusero, minkä vuoksi melua tehokkaasti torjuvaa, kadun suuntaista rakentamista olisi haastavaa toteuttaa. LPA-alueen siirtäminen muualle olisi myös väistämättä heikentänyt alueen sisäisten, rauhallisten oleskelupihojen laatua. Kaavassa osoitettu oleskelupihojen sarja mahdollistaa runsaan viherrakentamisen ja turvalliset piha-alueet, jotka ovat asukkaiden terveyttä lisääviä laatutekijöitä. Noin puolet tonttien 6, 7 ja 8 asunnoista on mahdollista avata kyseisten pihojen suuntaan. Meluntorjunta lähes koko kaava-alueella on mahdollista järjestää yksinkertaisten keinojen, eli katosten sijoittelun ja parvekkeiden lasituksen avulla, joten näitä laatutekijöitä voidaan pitää jäljelle jäävää melua merkittävimpinä.

Kaavaratkaisulla varmistetaan ohjearvojen mukaiset melutasot niin sisätiloissa, ulko-oleskelualueilla kuin parvekkeillakin. Asemakaavassa on meluntorjunnasta annettu selvitykseen perustuvat, riittävät määräykset. Melun vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Pienhiukkaset

Vantaan kaupungin liikenne-ennusteen mukaan Pihkalantien liikennemäärä vuonna 2030 tulee olemaan Joukontien pohjoispuolella noin 4 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja eteläpuolella noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaakkoisväylällä liikennemäärä on tätä pienempi. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (THL) määrittelemässä ilmanlaatuviestissä ei esitetä ajoväylän ja asuinrakennusten välistä minimietäisyyttä, kun liikennemäärä on alle 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Suositeltu etäisyys tällä ajoneuvomäärällä on 10 metriä. Pihkalantietä lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 12 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta, joten suositusetäisyys toteutuu.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

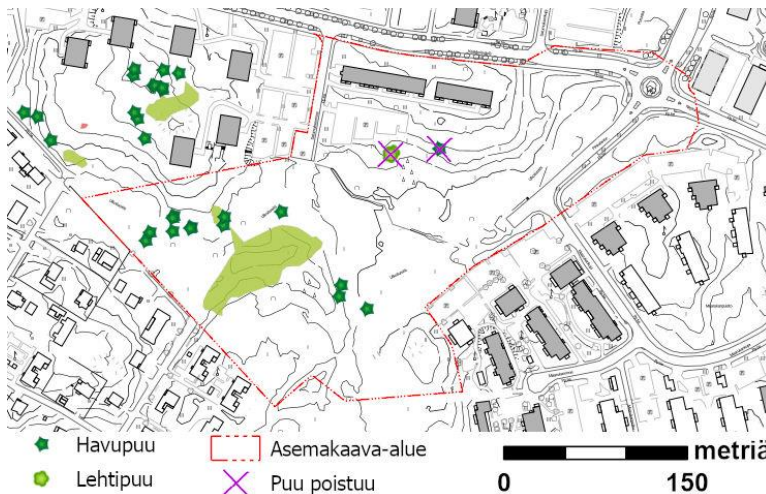


Kaavatyön aikana on päivitetty alueen luonnonarvoja koskevia tietoja. Alueelle teetettiin luontoselvitys (Ramboll 2020), jonka mukaan selvitysalue on luontotyypeiltään melko yksipuolinen. Suurin osa selvitysalueesta on tuoretta mustikkatyyppin kangasta (viereisessä kuvassa kohde 1), jolla kasvaa järeää, harvennettua koivikkoa. Kuusta, mäntyä ja haapaa on vaihtelevasti sekapuuna. Lahopuuta ei juuri ole. Keskellä aluetta on rehevä, saniaisvaltainen ojanvarsi (2) ja alueen koillisnurkassa pieni heinikkoinen joutomaa-alue (3). Alue on virkistyskäytössä ja siellä risteilee hiekoitettuja kevyen liikenteen väyliä ja pienempiä polkuja.

Kuva: Luontoselvityksen (Ramboll 2020) kohteet.

Luontoselvityksen mukaan alueelta ei havaittu metsälain 10 §, vesilain 2 luvun 11 §, luonnonsuojelulain 29 § tai METSO-kriteerien mukaisia, uhanalaisia tai muuten arvokkaita luontotyyppejä. Alueen luontotyypit eivät myöskään ole erityisen edustavia. Huomionarvoinen on neljän varttuneen rungon muodostama metsälehmuryhmä alueen itäosassa (vihreä piste kuvassa yllä). Metsälehmuryhmä on luokiteltu elinvoimaiseksi (LC), mutta se on melko vaateliias kasvupaikkansa suhteen. Selvityksen johtopäätöksissä suositellaan säästämään metsälehmukset. Järeää puustoa suositellaan jätettäväksi alueelle mahdollisimman paljon suunnittelun yhteydessä. Säästettävillä alueilla myös lahoppuuston määrää suositellaan vähitellen kasvattamaan lajiston monimuotoisuuden ylläpitämiseksi. Selvitysalueella sijaitseva jättipalsamikasvusto suositellaan hävittämään kitkemällä.

Pihkalantien ja korttelialueen rakentamisen yhteydessä ei ole mahdollista säilyttää luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää. Sen sijaan voidaan säilyttää luontoselvitysalueen 1 eteläosassa sijaitseva mäkinen alue, jolla sijaitsee hieman iäkkäämpää mustikkatyyppin metsää, jossa on hyvä metsänpohja ja jossa ei ole tuoreita hakkuun jälkiä. Aluetta ei eritelty luontokartoituksessa, mutta tätä metsäaluetta on mahdollista kehittää luontoarvoiltaan monimuotoisemmaksi mm. lahoppuuta lisäämällä.



Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokas puusto (lehtipuut ja havupuut, eli käytännössä männyt). Kaavaratkaisulla säilytetään kaikki kartoitetut kaava-alueen arvopuut lukuun ottamatta korttelin sisälle jääviä kahta vierekkäistä haapaa ja yhtä mäntyä (ks. viereinen kuva) sekä luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää.

Viereinen kuva: kaavatyön yhteydessä kartoitettu puusto

Rakentaminen sijoittuu alueen osalle, jolla on tehty paljon hakkuita sekä rehevöityneen puron ympäristöön, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei merkittävästi

heikennä alueen luontoarvoja. Alueen läpi virtaavan oja on merkitty pienvesialueeksi ja sen ympäristöön on merkitty ohjeellisia hulevesialueita (hulevesialtaita). Kaavan toteuttamisen yhteydessä on mahdollista kehittää ojan ja sen ympäristön luontoarvoja, eli hyödyntää potentiaalia, jota alueella on valmiiksi. Rakentaminen tulee myös johtamaan alueella olevan jättipalsamin kasvuston hävittämiseen.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Luontoarvojen ja ekosysteemi-palveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus 0,9. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen muutoksella tai lisärakentamisella ei lisätä pintavaluntaa, jolla olisi vaikutusta Maa-rukanojan valuma-alueen virtaamiin ja vedenlaatuun.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuvat ja tukevat alueen joukkoliikennepalveluja, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Maankäytön muutoksen vaikutus alueen hiilinieluihin ja -varastoihin on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakentaminen verrattain tiiviisti, osoittamalla se sille kaava-alueen osalle, jolla on nuorta puustoa. Vihertehokkuudella 0,9 ja määräyksellä suuriksi kasvavien puulajien istuttamisesta varmistetaan, että rakennettavien kortteleiden sisälle istutetaan puita, jotka kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Edellä mainituilla suurilla puita ja vihertehokkuutta koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu osoittamalla alueen matalimmalle kohdalle hulevesipiha, joille valtaosa alueen vesistä valuu, osoittamalla muita hulevesipainanteiden paikkoja ja määräämällä pysäköintipaikkojen pinnoittamisesta vettä läpäisevällä materiaalilla.

Vihertehokkuus



Asemakaavan kaupungin puoleisten tonttien pihaluonnos, jossa toteutuu vihertehokkuus 0,9 (Eeva Eitsi/Vantaan kaupunki)

Asemakaavamutoksen AK- ja LPA-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen, puiden, läpäisevien pintojen ja kasvillisuuspinnoitettujen viivytysspainanteiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavaluonnoksen pohjalta tehtyjen laskelman ja luonnosmaisena pihasuunnitelman (kuva yläpuolella) perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueille tarvittava kunnallistekniikka on valmis.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato-Asunnot Oy:	Antti Laine
Arkkitehtitsto Mika Päivärinne Oy:	Jonas Löfroos
VSU Maisema-arkkitehdit Oy:	Minna Raassina Elina Lindholm
Ramboll Oy:	Satu Laitinen Jussi Mäkinen
Sitowise Oy:	Siru Parviainen Jarno Kokkonen

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Vesa Karisalo Linnea Löytönen Jukka-Veli Heikka	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti (18.1.-25.5.2021 välillä) asemakaava-arkkitehti kaavoitusteknikko
Yleiskaavayksikkö:	Noora Koskivaara Merja Hokkanen Sari Simonen Jonna Kurittu Eeva Eitsi	kaavatekninen koordinaattori yleiskaavasuunnittelija maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen Susanna Koponen Heikki Väänänen Marjut Viljanen Petra Tammisto Katarina Rikonen	vesihuollon yleissuunnittelu liikennesuunnittelupäällikkö liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	viheraluesuunnittelija
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	ympäristösuunnittelija asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä elokuuta 2021

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	03.08.2021
Kaavan nimi	002290 Mikkola 82 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.04.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002290
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,7930	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1719	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,7930

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	7,7930	100,0	24570	0,32	0,0000	18250
A yhteensä	2,4099	30,9	24570	1,02	0,7591	18250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0278	38,9	0		-1,3708	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2104	28,4	0		0,4668	0
E yhteensä	0,1449	1,9	0		0,1449	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

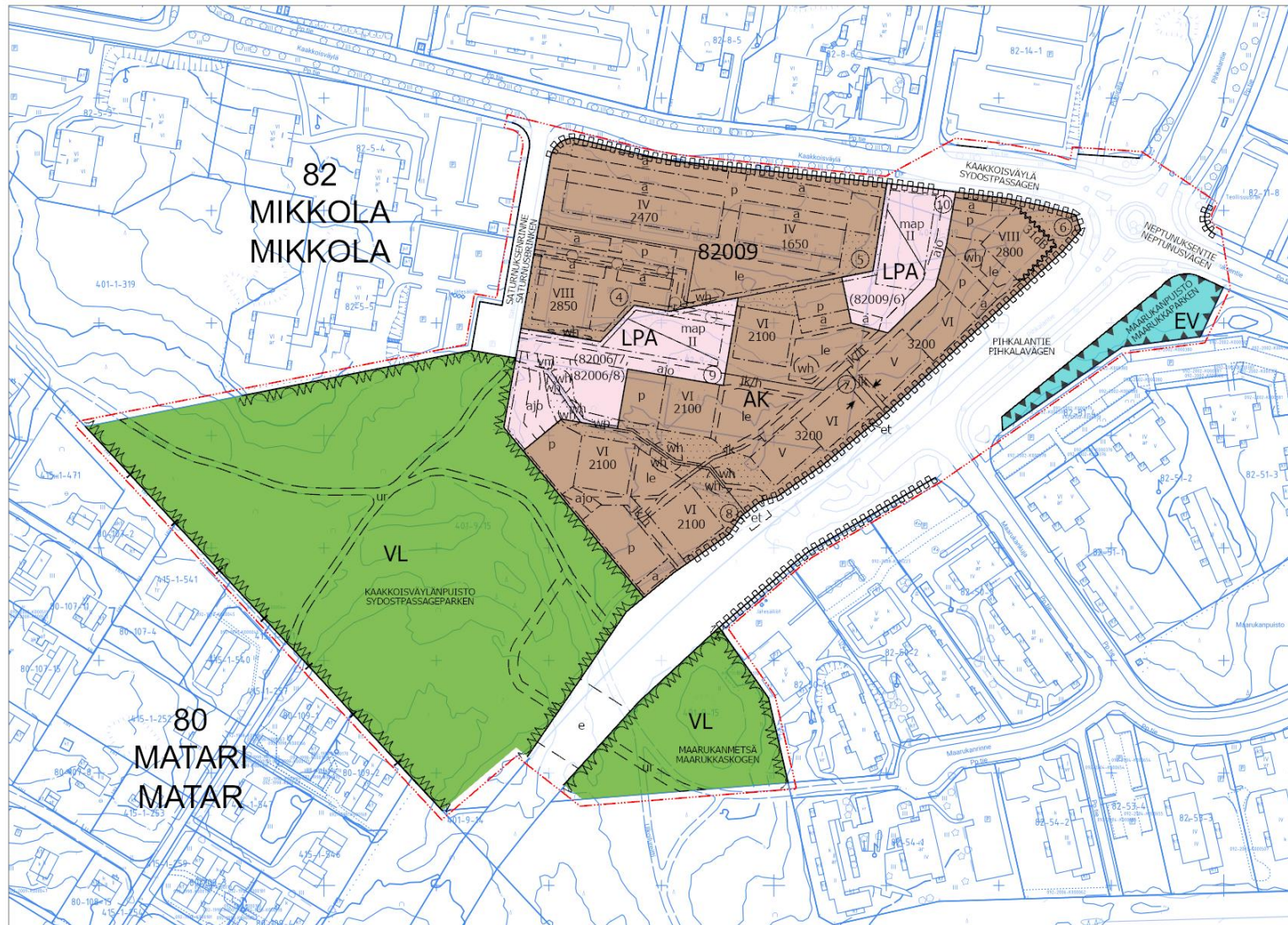
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1719	2,2	0	0,1719	0

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

Alamerkinntät

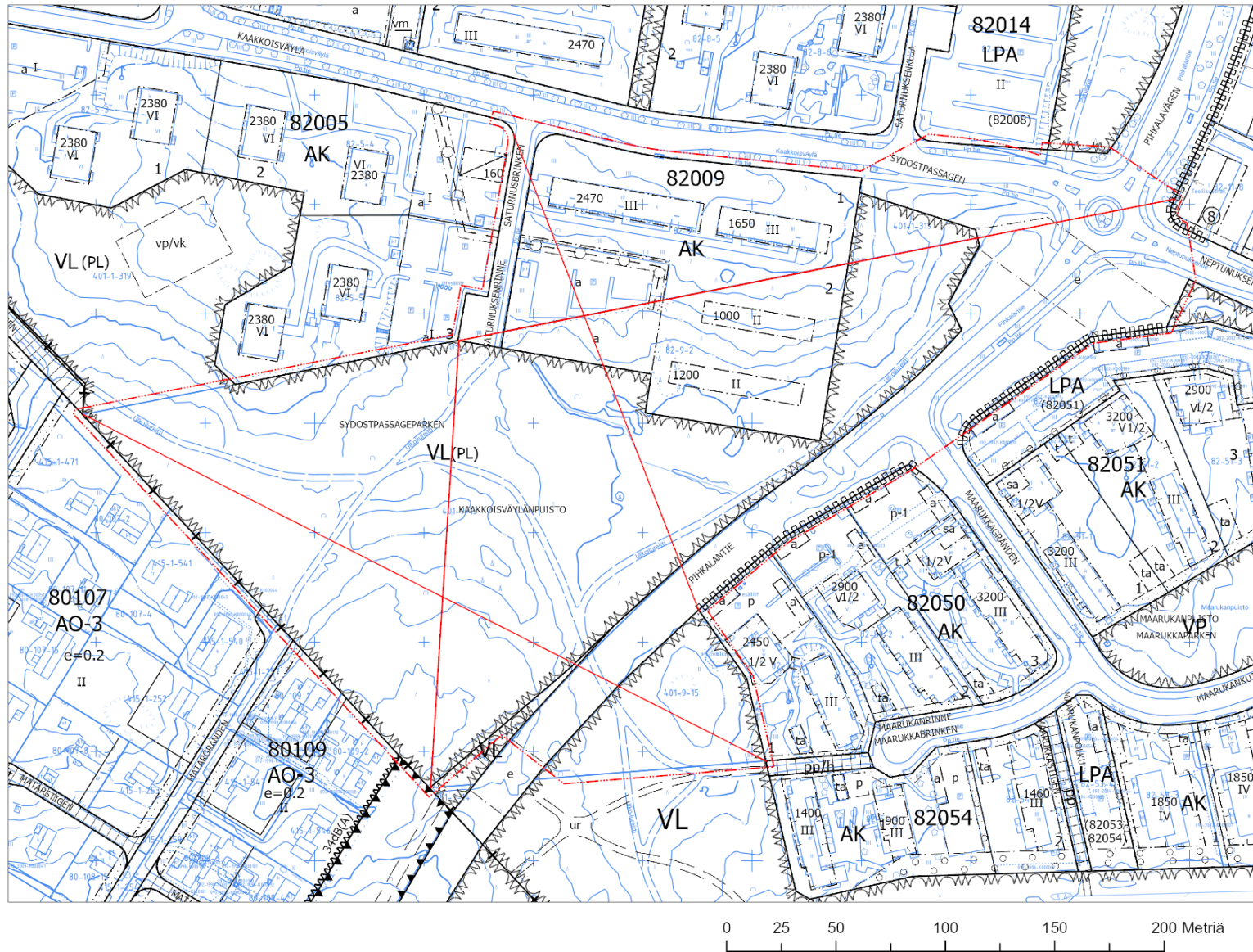
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,7930	100,0	24570	0,32	0,0000	18250
A yhteensä	2,4099	30,9	24570	1,02	0,7591	18250
AK	2,4099	100,0	24570	1,02	0,7591	18250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0278	38,9	0		-1,3708	0
VL	3,0278	100,0	0		-1,3708	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2104	28,4	0		0,4668	0
Kadut	1,6527	74,8	0		-0,0909	0
LPA	0,5577	25,2	0		0,5577	0
E yhteensä	0,1449	1,9	0		0,1449	0
EV	0,1449	100,0	0		0,1449	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	0,1719	2,2	0	0,1719	0
map	0,1719	100,0	0	0,1719	0



Asemakaavakartta 1:2000

1

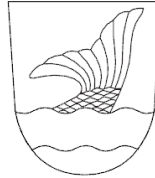


Kumoutuvat asemakaavat (punaiset ristit), 1:2000

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002290

Päiväys
Datum
17.8.2021

Vantaan kaupunki
**MIKKOLAN
LAAJENNUSALUE**
Kaupunginosa 82, Mikkola



Vanda stad
**MIKKOLA
UTVIDGNINGSOMRÅDE**
Stadsdel 82, Mikkola

Asemakaavan muutos

Kortteli 82009 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 82009.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 82009 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 82009.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja rakennusalan rajan yli.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä piharakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Piharakennukset ja katokset saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle.

Kerrosluvun estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja sekä rakennusta palvelevia teknisiä tiloja.

Tonttien 4 ja 5 asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee osoittaa vähintään 20 m² kokoinen kerhotila.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt och byggnadsyta

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Balkonger och terrasser får byggas utöver den våningsytan som anges i detaljplanen och över byggnadsytans gränser.

I bostadshusens samtliga våningar och i gårdsbyggnaderna får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen bygga förråd, service-, hobby-, klubb-, bastu-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet och som är belägna utanför bostaden.

Gårdsbyggnader och takkonstruktioner får byggas utöver byggrätten och utanför byggnadsytan.

Ovanför den högsta våningen får gemensamma bastuutrymmen för invånarna samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden byggas utan att våningstalet utgör ett hinder.

Ett minst 20 m² stort klubbutrymme ska reserveras för tomternas 4 och 5 invånares gemensamma bruk.

De utrymmen som får byggas utöver våningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Julkisivut ja kaupunkikuva

Julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita. Pihkalantietä rajaavissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää tiiltä tai tiilen värisävyjä. Muissa julkisivuissa tehosteina tulee käyttää kirkkaita värejä.

Tontin 6 kahdeksankerroksinen rakennus on kaupunkikuvallisesti erottuva. Sen julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaina ja omaleimaisina.

Käytettäessä julkisivuelementtejä elementisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Piharakennusten, autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee sopia kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Tontin 5 autokatokset on sallittua jakaa pienempiin osiin. Kuhunkin katosten väliin saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa.

Kaakkoisväylän ja Pihkalantien viereisten autokatosten ja meluseinien kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti miellyttävänä. Kyseiset julkisivut on suositeltavaa varustaa taideaiheilla, viherseinillä tai muilla arkkitehtonisilla yksityiskohdilla.

Asuinrakennusten viereiset autokatokset eivät saa estää näkymiä asunnoista.

Ulkoalueet

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohdainen tai useamman tontin yhteinen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Pihkalantien ja tonttien rajalle tulee toteuttaa hulevesipainanteet.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Tonttien 6, 7 ja 8 vierekkäiset piha-alueet tulee toteuttaa jatkuvana kokonaisuutena, eikä niiden välisiä rajoja saa aidata.

Leikki- ja oleskelualueet saa toteuttaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.

Tonttien 7 ja 8 suuret, yli 1 m³ kokoiset kivet tulee säilyttää kokonaisina ja hyödyntää piha-alueiden tai hulevesiäihneiden maisemoinnissa.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.

Fasader och stadsbild

Fasaderna ska vara ljusa till sin nyans. På fasader som avgränsar Pihkalavägen ska tegelsten eller tegelstenens nyanser användas till att skapa effekt. På andra fasader ska effekt skapas med granna färger.

Tomtens 6 åtta våningar höga byggnad står ut från stadsbilden. Dess fasader ska förverkligas på ett stadsbildsmässigt högklassigt och distinkt sätt.

Vid användning av fasadelement skall elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Gårdsbyggnader, täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska passa till stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Gårdsbyggnader och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

Det är tillåtet att fördela tomtens 5 bilskydd i mindre delar. I varje utrymme mellan bilskydden får högst 2 bilplatser placeras.

Gatufasaderna av bilskydd och bullerskydd som ligger bredvid Sydostpassagen och Pihkalavägen ska förverkligas på ett stadsbildsmässigt angenämt sätt. Det rekommenderas att förse dessa fasader med konstmotiv, grönvägg eller andra arkitektoniska detaljer.

Bilskydd bredvid bostadshus får inte hindra vyerna från lägenheterna.

Utomhusområden

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

För bygglovet ska en dagvattenplan för varje tomt eller gemensamt för flera tomter utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Fördröjningssvackor för dagvatten ska förverkligas vid gränsen mellan Pihkalavägen och tomterna.

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

Vid planeringen av gården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Bredvidliggande gårdsområden på tomterna 6, 7 och 8 ska förverkligas som en kontinuerlig helhet och gränserna mellan dem får inte inhägnas.

Lek- och vistelseområden får placeras oberoende av tomtindelningen.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomternas 7 och 8 stora stenar med volym över 1 m³ ska förvaras som hela och utnyttjas i landskapsbyggande på gårdsområdena eller för dagvattenmotiv.

Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annat vattengenomsläppligt material.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto
1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle tai pysäköintilaitokseen.

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen.

Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna saa rakentaa puoliämpimiä viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylitä.

Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Autopaikkojen korttelialue

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätekatoksia.

Katosten, pysäköintikansien ja pysäköintilaitosten tulee sopia kaupunkikuvaan.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle. Maanalaisen pysäköintihallin saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Maanalaisten pysäköintitilojen viereen tulee toteuttaa hulevesipainanteet.

Lähivirkistysalue.**Suojaviheralue.****Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Osa-alueen raja.****Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.****Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.****Minimiantalet bil- och cykelplatser:**

Bostäder 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad
1 cykelplats / 30 m²-vy

Antalet bilplatser kan minska med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringsområde eller i en parkeringsanläggning.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder.

Balkonger får inte placeras på de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

I fasaddelar där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid får halvvarma grönrums byggas. Grönrummen får byggas utöver väningsytan.

På tomterna 6, 7 och 8 ska balkonger inglasas.

Lekplatser och vistelseområden ska placeras så att bullernivån inte överskrider 55 dB.

I samband med lek- och förvistelseområdens förverkligande ska det byggas för deras bullerbekämpning väsentliga bilskydd, murar och andra gårdskonstruktioner i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

Kvartersområde för bilplatser

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

På området får byggas bilskydd och sopskjul.

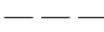
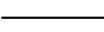
Takkonstruktioner, parkeringsdäck och parkeringsanläggningar ska passa till stadsbilden.





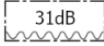
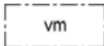
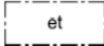
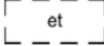
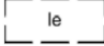

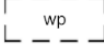
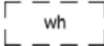

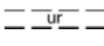
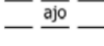
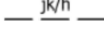
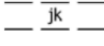
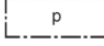
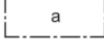

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen i underjordiska parkeringsutrymmen. Utöver den angivna byggrätten får en underjordisk parkeringshall byggas.

Fördröjningsvackor för dagvatten ska förverkligas bredvid de underjordiska parkeringsutrymmena.

Område för närrökreation.**Skyddsgrönområde.****Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Riktgivande gräns för område eller del av område.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

LPA



	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
82	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MIKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
82009	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PIHKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	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.
a	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
(82009/6)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 31 dB.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen puro tai pienvesialue. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande bäck eller småvattenområde. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Katu.	Gata.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande, för områdets interna gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme



Ohjeellinen eritasoristeys.

Riktgivande planskild korsning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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 planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
_____ Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20__
	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
	_____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20__	Godkänd av stadsfullmäktige _____.20__



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosten laatija

13.1.2021
päiväys

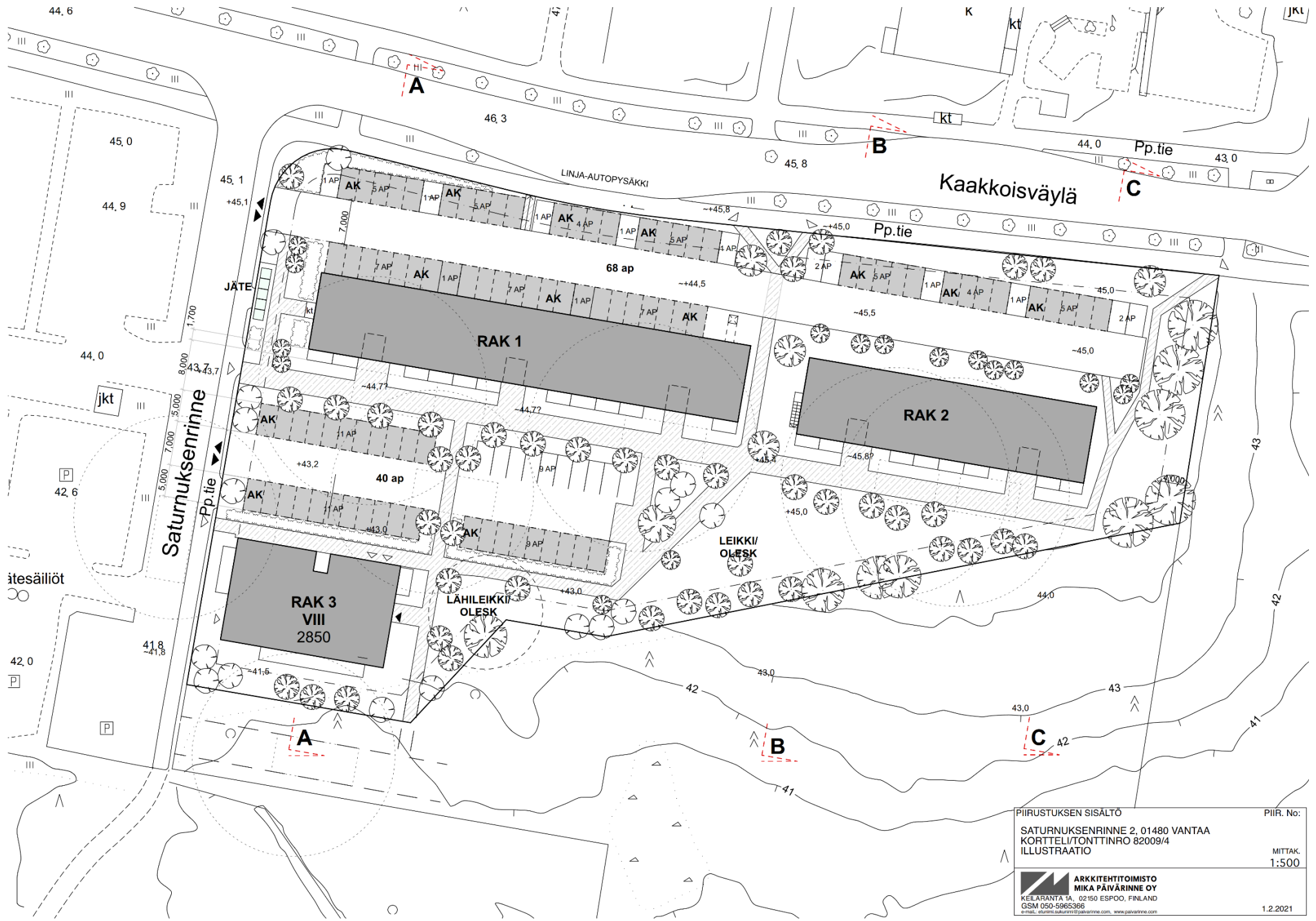
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
002290 Mikolan laajennusalue

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1 : 2 000
Mittakaava

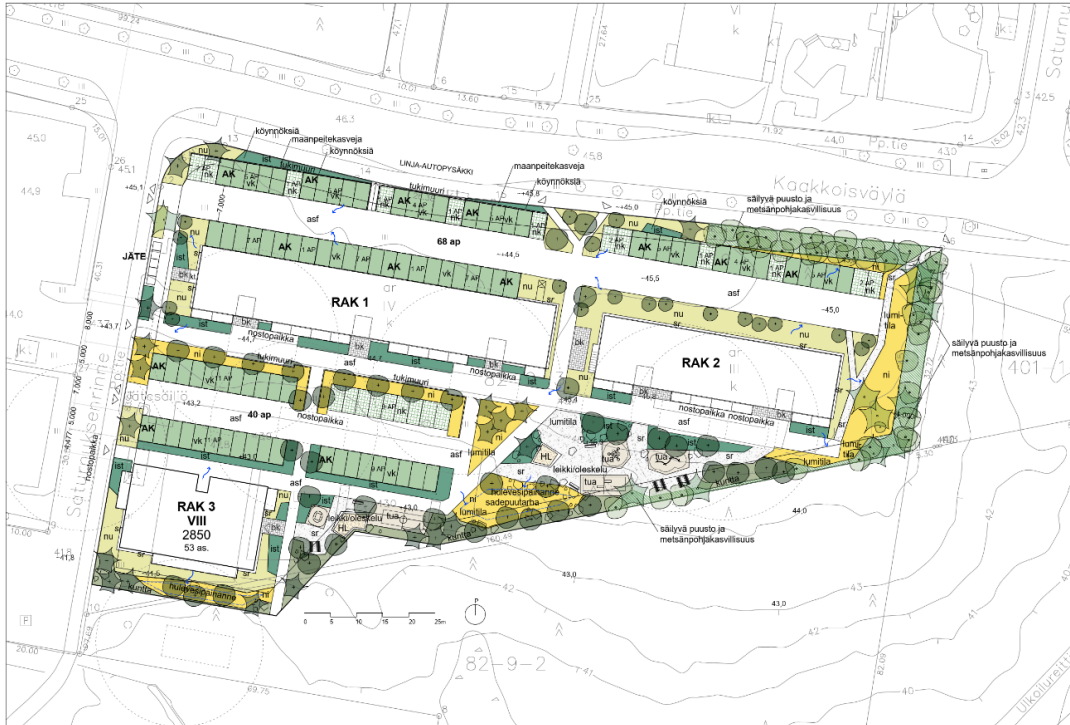


PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ SATURNUSKENRINNE 2, 01480 VANTAA KORTTELI/TONTTINRO 82009/4 ILLUSTRATIO	PIIR. No: MITTAK. 1:500
ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY KEILARANTA 1A, 02150 ESPOO, FINLAND GSM 050-5965365 <small>e-mail: mika@saturni.fi/paivarinne.com, www.paivarinne.com</small>	
1.2.2021	





Alustava normaalikerros pohja



MERKINNÄT

Kasvillisuus

- säilyvä havupuu
- säilyvä lehtipuu
- istutettava havupuu
- istutettava lehtipuu

- niitty
- nurmi
- vihertatto
- maanpeitekasvit, pensaat ja köynnökset
- kunntta
- säilyvä metsänpohjakasvillisuus

Pinnotteet

- asfaltti
- nurmikveys, betonikivi
- betonikivi
- sora- ja kiviluokitus
- turva-alue, turvahake
- hiekkiala
- viivytys- / imeytyspainanne
- hulevesien valumasuunta
- suunniteltu likimääräinen korkeusasema
- luonnonkivet

Rakenne

- autokatos

Tuloskortti

Päivämäärä 4.1.2021

Osoite

Saturnuksenrinne 2, Mikkola

Kaavan numero

000054 Mikkola HUOM! Vanha, vireillä kaavamuutos

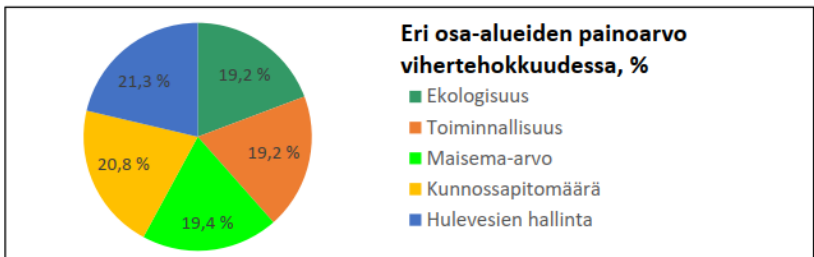
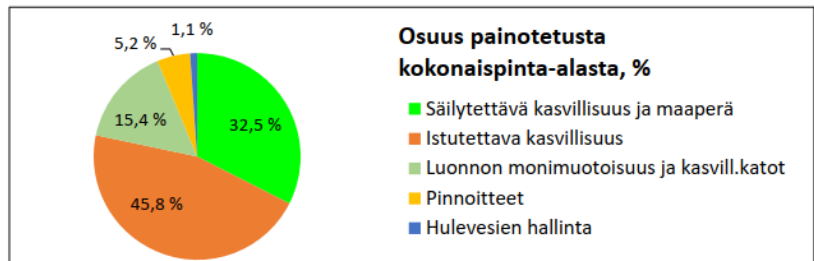
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	2,4
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	15	36

Hulevesimäärä m ³	
28,2	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m ³	
28,2	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	28,3
Läpäisemättömän pinnan osuus	
5 %	



Pihasuunnitelma, kaavavaihe



VSU

VSU HANKEOHJELMA-ALUEIDEN OHJELMA
 LAADITTU JA O.S.T. MISEN OLLU
 15.11.2020 KÄYTTÖ 2021 P.T. MISEN OLLU
 SIVUSTUKSEN OHJELMA-ALUEIDEN
 KÄYTTÖOHJELMA
 11.2020
 11.2020