



**Vantaa**

# 002436 SUOPURSUNTIE

HIEKKAHARJU



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002436. Kaavoitus on tullut vireille 18.5.2020.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

osa korttelia 60053 ja katualuetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 60053 ja katu- ja torialueet kaupunginosassa 60, Hiekkaharju).

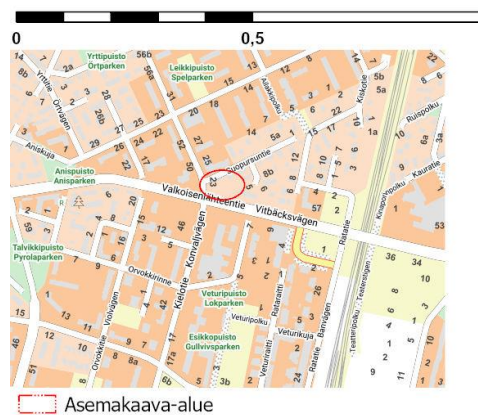
**Tonttijako ja tonttijaon muutos:** osa korttelia 60053 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Suopursuntien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudiskerrostalon ja korvattavan pien- tai pienkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi pohjakerrokseen sijoittuu 60 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat V, VI ja VIII. Korvattava kaksikerroksinen rakennus on noin 200 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennukset mahdollistavat asumista noin 60 asukkaalle. Muodostettavan tontin pinta-ala on 2180,2 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus siten 1,36 ilman korvattavaa rakennusta ja sen kanssa 1,45. Tontin aikaisempi rakennustehokkuus oli 0,25 ja rakennusoikeus 380 k-m<sup>2</sup>, määrä kasvaa 2580 k-m<sup>2</sup>:lla (ilman korvattavaa rakennusta). Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sen sijainti tiivistyvällä alueella Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla, merkittävässä risteyskohdassa, ja lähellä Hiekkaharjun asemaa. Autopaikkoja on uudiskerrostaloissa 10 autotallissa ja 18 pihalla. Korvattavan rakennuksen autopaikkoja on kolme sen pihapiirissä. Kaavan yhteydessä tehdään maanvaihto kaupungin kanssa. Tontti muodostetaan yhdistämällä olemassa oleva tontti Suopursunaukioon ja pieneen kiilaan katualuetta. Osa tontin pohjoisreunasta otetaan Suopursuntien jalkakäytäväksi. Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 302 9691

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjussa Tikkurilan kaupunginosan pohjoisrajalla Kielotien ja Valkoisenlähteen risteyskohdassa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Suopursuntien länsipään maarekisteritila osoitteessa Suopursuntie 12 sekä sen viereinen Suopursunaukio ja osa ympäröivistä katualueista.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436.
- Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 18.6.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanke esiteltiin Tikkurila-foorumi -yrittäjätalaisuudessa 18.5.2021 ja Uudistuva Tikkurila -asukastalaisuudessa 19.5.2021.

**SISÄLLYSLUETTELO**

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Tiivistelmä.....</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>2. Lähtökohdat .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 5         |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 14        |
| <b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>                                | <b>17</b> |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 17        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                          | 17        |
| 3.3. Asemakaavan tavoitteet.....                                               | 20        |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....                                       | 24        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>                                              | <b>26</b> |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 26        |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 27        |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 28        |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 29        |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät.....                                              | 34        |
| <b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>                                           | <b>34</b> |
| <b>6. Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>                                      | <b>35</b> |
| <b>7. Asemakaavan seurantalomake.....</b>                                      | <b>36</b> |
| <b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....</b>                                 | <b>38</b> |
| <b>9. Muu suunnitelma-aineisto .....</b>                                       | <b>44</b> |
| 9.1 Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy                                  |           |
| 9.2 Hulevesiputkien siirtosuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy         |           |
| 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuuskortti, Vantaan kaupunki                      |           |
| 9.4 Otteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020                               |           |
| 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit, Vantaan kaupunki                                |           |

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- Korjaustarveselvitys, Suopursuntie 12, Sitowise 19.3.2020
- Jatkotutkimus liittyen rakennuksen korjattavuuden arviointiin, Sitowise 6.4.2021
- Rakennushistoriallinen selvitys, Suopursuntie 12, Maiju Rinne-Kanto / Innovarch 23.3.2020
- Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Promethor 7.4.2020

*Kannen kuva, Arkkitehtitoimisto AJAK*

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Toinen on uudiskerrostalo ja toinen tontilla sijaitsevan rakennusperintökohteen korvaava pien- tai pienkerrostalo. Korttelialue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeus on uudiskerrostaloille 2900 k-m<sup>2</sup> ja sen liiketilalle 60 k-m<sup>2</sup>, pien- tai pienkerrostalon rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin tehtävällä olemassa olevan rakennuksen mittauksella ja on noin 200 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut uudiskerrostalossa ovat V, VI ja VIII, korvattava rakennus on kaksikerroksinen. Mikäli korvattavan talon pinta-ala on 200 k-m<sup>2</sup>, on kaava-alueen tonttitehokkuus 1,45, ilman korvattavaa rakennusta 1,36. Hanke edellyttää maanvaihtoa kaupungin ja hankkeen kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Asemakaavaprosessin aikana arvioitiin kahta eri vaihtoehtoa. A-vaihtoehdossa tontilla sijaitseva funkistalo ajateltiin suojeltavaksi ja risteyskohdan kerrostalo oli 6-, 7- ja 8-kerroksinen kokonaisuus. B-vaihtoehdossa suojeltavaksi ajateltu talo suunniteltiin korvattavaksi. Risteyskohdan kerrostalon siipiä madallettiin 5- ja 6-kerroksisiksi, jolloin rakennus sopeutui paremmin ympäristöönsä. Ratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon B. Tontin rakennusperintökohde olisi joka tapauksessa täytynyt rakentaa lähes kokonaan uusiksi sen huonon kunnon ja toimimattomien rakennerratkaisujen vuoksi. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ja yhdistelemällä uudis- ja korjausrakentamisen mahdollisuuksia arvioitiin hyväksi valinnaksi, jota hanke itse ehdotti. Kerrostalon siipien madaltaminen vastasi niin naapureiden toiveisiin pienimittakaavaisemmasta ratkaisusta, vähensi pysäköinnin vaatimaa tilaa ja lisäsi tontinkäytön mahdollisuuksia.

Risteyskohdan uudiskerrostalo muodostaa näyttävän päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoiseen päähän. Korkein osa on risteyksessä aukion reunalla. Rakennus muodostaa risteysympäristöä muiden sitä reunustavien rakennusten kanssa. Sen edessä on aukio, jolle on määrätty puu sekä istuin. Rakennuksen materiaaleiksi on määrätty ympäristön materiaaleja, punatiiltä ja vaaleaa rappautusta. Ehdotus on ympäristöään tehokkaampi ja sitä perustelevat yleiskaava 2020:n tavoitteet alueen tiivistymisestä sekä sijainti lähellä Hiekkaharjun asemaa ja Tikkurilan keskustan pohjoista osaa. Rakennusperintökohteen korvaava uudisrakennus luo muistuman menneestä ja jäljittelee sitä mahdollisimman tarkasti.

Arkkitehtuurin, materiaalien ja pihan ominaisuuksista on määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestetty autotalleihin ja tontille. Autotalleissa paikkoja on 10, pihalla 18, korvattavan talon paikkoja on yhteensä 3 sen yhteydessä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle pihaa, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Ajoväylä on määrätty asfaltoitavaksi ja pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevinä. Piha tulee istuttaa monipuolisesti ja olemassa olevia puita ja pensaita pyritään säilyttämään.

*Kuva: Julkisivuluonnos kohti etelää Valkoisenlähteentielle. Kuva AJAK Arkkitehdit*



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoispuolella. Aluetta rajaa päärata sen itäpuolella, Valkoisenlähteen tie etelässä, Talvikkitie lännessä ja pohjoisessa Rekolanlaakso ja Malmipellon viljelyalue.



Hiekkaharju on kaupungin ainoa harju ja se on kaupunginosan kohdalla tasoittunut laajaksi selänteeksi. Alue on pientalojen ja kerrostalojen aluetta. Hiekkaharjun pientalot on rakennettu 1920-luvulta lähtien, kerrostalot taas 1950-luvulta lähtien. Hiekkamaalle on ollut helppo rakentaa.

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan palveluiden ja hyvien joukkoliikennedyteyksiä äärellä. Hiekkaharjun rautatieasemalta on yhteys lähijunaliikenteen palvelualueelle, mm. lentoasemalle. Alueelta löytyy paikallisia palveluita ja oma pieni liikekeskittymä aseman länsipuolella.<sup>1</sup>

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Hiekkaharju sijoittuu hiekkaharjulle, joka on osa Helsingin Kallvikinniemen Vantaan ja Keski-Uudenmaan läpi kulkevaa 60 kilometrin pituista harjumuodostelmaa, joka on jääkauden jälkeisten merivaiheiden seurauksena tasoittunut. Harju on luodekaakkosuuntainen. Uuden vesitornin ympäristö on vielä jäljellä korkeammasta harjumuodostelmasta. Kaupunginosan pohjoisosassa alue laskee loivasti kohti Rekolanlaaksoa ja sen viereisiä peltoalueita. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta kaupunginosan pohjoista aluetta, joka on peltoa. Rakennukset ovat pienimittakaavaisia pien- ja pienkerrostaloja. Aseman lähellä on muutama korkea kerrostalo.<sup>2,3</sup>

##### Vesistöt ja vesitalous

Osa Hiekkaharjun alueesta on Valkealähteen pohjavesialuetta, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee kiemurteleva Rekolanlaakso, joka kerää vesiä Rekolanlaakson valuma-alueelta. Rekolanlaakso on vesilain tarkoittama puro. Rekolanlaaksoon liittyy Rekolanlaakson alajuoksu, joka on virtaveden arvokas luontokohde ja alueeltaan hieman puroa laajempi.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

<sup>2</sup> Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalveluyksikkö

<sup>3</sup> Vantaan kaupungin karttapalvelu, [vampatti.vantaa.fi](http://vampatti.vantaa.fi)

<sup>4</sup> Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna, [www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi)

## Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on karkeaa hietaa. Hiekkaharju sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, jonka raja kulkee kaavamuutosalueen pohjoispuolitse: Kaavamuutoshanke ei sijaitse alueella. Tikkurilan alueella on sijainnut lyijyä käsitteleviä toimintoja, minkä vuoksi kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä mahdollisesti puhdistaa.<sup>5,3</sup>

## Topografia

Hiekkaharju on suhteellisen tasainen alue lukuun ottamatta uuden vesitornin ympäristöä, jossa maaston korko on +38,0. Koko alueen korot vaihtelevat kaupunginosan eteläisen rajan +19,2-20,6:sta pohjoisen kaupunginosan Malmipellon +21,2:een. Kaavamuutosalueen korot vaihtelevat välillä +20,7 ja +22,1.<sup>3</sup>

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hiekkaharjussa asui 5348 henkeä vuoden 2019 alussa. Vuosien 2009–2018 aikana alueen väkiluku on kasvanut 1354 hengellä. Hiekkaharjun asukkaista suurin osa on työikäisiä 25–64 -vuotiaita, sen jälkeen eläkeikäisiä 65+. Lapsista ja nuorista suurin ikäluokka on 16–24 -vuotiaat, 0-6 ja 7-15 -vuotiaita on vähiten, ja keskenään lähes sama määrä. Koko Tikkurilan suuralueella oli 44 311 henkeä 1.1.2019. Vuonna 2009 luku oli 37 064, joten kasvua on ollut kymmenen vuoden aikana 7 247 henkilöä.<sup>6,7</sup>

#### Asuminen

Kaavamuutosalue sijaitse risteyksessä, jossa naapureina on sekä kerrostaloja että pientaloja. Toisella puolella Valkoisenlähteentietä sijaitsee työpaikkarakentamista; poliisi- ja oikeustalo, kaavamuutosalueen naapurina risteyksessä vanhusten palvelutalo sekä senioritalo. Ympäröivä rakenne on eri-ikäistä, sillä alue on uusiutunut vaihteittain. Myös ympäröivien rakennusten kokoluokka vaihtelee.<sup>8</sup>

#### Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan ikärakenne on aikuisvaltainen, eniten alueella on 45–64 -vuotiaita, sen jälkeen 30-44 -vuotiaita. Tämän jälkeen ikäryhmistä yleisimpiä ovat 16–29 -vuotiaat ja sen jälkeen eläkeläiset 65+. Vähiten on 0–15 -vuotiaita. Perherakenne alueella on perinteinen. Asukkaat ovat useimmiten aviopareja, joko lapsiperheitä tai lapsettomia. Lapsettomia avopareja sekä yksihuoltajaperheitä on lähes sama määrä ja vähiten alueella asuu avopareja, joilla on lapsia. Alueella 2,7 % asukkaista puhuu muuta kieltä kuin suomea, saamea tai ruotsia. Työttömyysaste vuoden 2018 lopussa oli luokassa 5,0–6,9 %, kun se koko Vantaalla oli 8,7 %.<sup>9,10</sup>

#### Palvelut ja työpaikat

Hiekkaharjussa oli 457 työpaikkaa 31.12.2017. Suurin osa työpaikoista oli terveys- ja sosiaalialan työpaikkoja, joita alueella oli 189 paikkaa. Tämän jälkeen yleisimpiä olivat rakentamisen, koulutuk-

<sup>5</sup> Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu, [gtkdata.gtk.fi/maankamara](http://gtkdata.gtk.fi/maankamara)

<sup>6</sup> [https://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

<sup>7</sup> <http://www.aluesarjat.fi/>

<sup>8</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

<sup>9</sup> [http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

<sup>10</sup> [www.aluesarjat.fi](http://www.aluesarjat.fi)

sen, majoitus- ja ravitsemistoiminnan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä tukku- ja vähittäiskaupan työpaikat, joita kaikkia oli muutamia kymmeniä.<sup>9</sup>

### **Yhdyskuntarakenne**

Hiekkaharju on pääradan varren asutuskeskittymä. Sen naapurissa on Vantaan hallinnollinen keskusta, Tikkurila. Hiekkaharjun asemalta on yhteys muille lähijunaliiketeen asemille. Alueella on vähän työpaikkoja ja tukeutuu muihin palvelu- ja liikekeskuksiin, mm. Tikkurilaan. Hiekkaharjussa on kuitenkin jonkin verran paikallisia lähipalveluita, mm. Hiekkaharjun aseman läheinen vaatimaton ostari aukioineen. Hiekkaharjun kaupunginosa on pääosin rakentunutta asuinalueita, mutta alueen pohjoispää on rakentamaton Malminpelto. Pääradan itäpuolella Jokiniemessä ja Havukoskella on runsaat virkistysmahdollisuudet, mm. golfkenttä ja kävely- ja pyöräilyreitit. Hiekkaharjun alueen läpi kulkee bussiliikennettä, mikä liittyy sen joukkoliikenteellä muihin Vantaan alueisiin. Alueen maamerkki on uusi vesitorni Malminmäellä.<sup>11</sup>

### **Kaupunkikuva**

Hiekkaharju on vehreää pientalo- ja kerrostaloaluetta, jossa kerrokorkeudet ovat maltillisia. Hiekkaharjun ostari ja asemanseutu toimivat alueen keskuksena. Hiekkaharjun vaatimaton ostoskeskus on alueen palvelukeskittymä. Lisäksi keskustan alueella sijaitsee perinteikäs Puistikulma, jossa on järjestetty tansseja 50 vuoden ajan. Malminmäki vesitorneineen on alueen toinen kiintopiste. Alueen rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksia on 1900-luvun alusta tälle vuosikymmenelle. Osa niistä on arvotettu rakennusperintökohteiksi, mm. pientaloalueella sijaitseva rintamamiestalokeskittymä Kullerotien ja Metsätähdentien varressa. Hiekkaharjun alueen pohjoisosassa rakentamisen reuna on siirtynyt pohjoisemmaksi uuden rakentamisalueen toteutumisen myötä.<sup>12, 11</sup>

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamuutosalueen kansanfunkista edustava pienkerrostalo on kaupunginmuseon arvottama, kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2), Talo Lagström, arviolta vuosilta 1936–1940. Rakennuksen on suunnitellut Sigurd Johansson, rakennusmestari, joka on suunnitellut kansanfunkisrakennuksia myös Helsingin puolelle. Rakennuksella on harvinaisuusarvoa, sillä vastaavanlaisia rakennuksia on vain vähän Vantaalla. Rakennusta ei ole päivitetty vuosien kuluessa, minkä vuoksi rakennuksen alkuperäisosa on paljon jäljellä. Rakennuksella on siten säilyneisyysarvoa ja edustavuusarvoa, sekä oman aikakautensa todistusvoimaisuutta.<sup>13,14</sup>

Rakennus on kaksikerroksinen asuinrakennus ja siinä on alun perin ollut neljä asuntoa, kaksi pohjakerroksessa ja kaksi toisessa kerroksessa. Myöhemmin toisen päädyn asunnot on yhdistetty yhdeksi asunnoksi. Julkisivu on rapattu, rakennus on puurunkoinen, kellari betonirunkoinen. Julkisivu edustaa funkista, mutta siinä on myös 1920-luvun klassismin piirteitä, mm. julkisivun symmetrisyys. Vaalean rappauksen kontrastina ovat tummanvihreät ikkunapuitteet sekä ruskeat ulko-ovet. Rakennuksella on aumakatto.

Rakennus on osiltaan pitkälti säilynyt, mutta hyvin huonossa kunnossa. Rakennushistoriallinen selvityksen kanssa samanaikaisesti laadittiin korjaustarveselvitys, jossa talon kuntoa ja korjaustarpeita on arvioitu. Osa toteutetuista rakennusparannuksista eivät ole terveitä ja turvallisia. Rakennus vaatii mittavat korjaustoimet, ja suurin osa rakenteista sekä pintamateriaaleista tulee vaihtaa, muut-

---

<sup>11</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

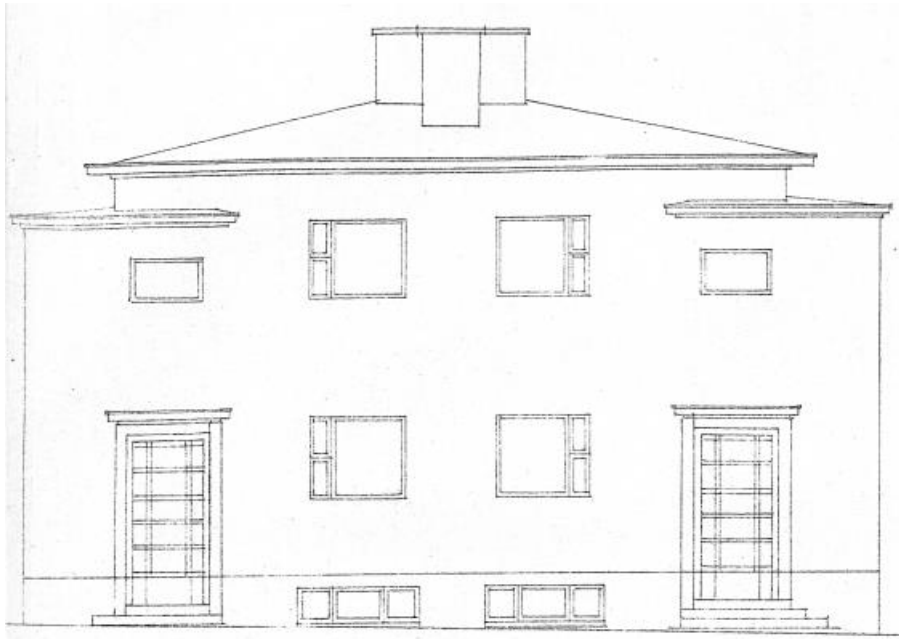
<sup>12</sup> Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

<sup>13</sup> Vantaan kaupunginmuseo, arvio aloituskokouksessa 29.4.2020, Anne Silanto

<sup>14</sup> Suopursuntie 12, Vantaa, Rakennushistoriallinen selvitys 23.3.2020, Maiju Rinne-Kanto, Innovarch



taa, vahvistaa ja/tai uusia, mikäli se halutaan korjata asuinkäyttöön, joka täyttää tekniset vaatimukset ja täyttää vaatimukset turvallisesta ja terveellisestä rakennuksesta.



*Kuva: Suopursuntie 12:n talo Lagström, Suopursuntien puolen katujulkisivu.*

Kaavamuutosalueen arvorakennuksen lisäksi Hiekkaharjussa on muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka kaupunginmuseo on arvottanut. Kullerotie-Metsätähdentien yhtenäinen rintamamiesalue on tunnistettu. Kaavamuutoshankkeen kanssa saman katuakselin varressa, Vanhan Sahatien itäpäässä, on arvotettu 1907 vuoden pientalo Kiskotie 3:ssa. Myös tämän tontin talousrakennus on nähty arvokkaana, se on vuodelta 1910.<sup>15</sup>

### **Virkistys**

Malmipelto Hiekkaharjun pohjoisosassa on tärkeä virkistysalue. Alue laskee Rekolanojan varteen. Jokivarressa kasvaa rehevä kasvusto, joka houkuttelee lintuja. Pääradan itäpuoli on monipuolisten liikuntaharrastusten aluetta, siellä sijaitsee Hiekkaharjun urheilupuisto, jossa voi harrastaa mm. golfia, tennistä, sulkapalloa ja squashia.<sup>16</sup>

### **Liikenne**

Kaavamuutosalue sijaitsee Suopursuntien ja Valkoisenlähteentien sekä Kielotien risteyksessä, kii-lamaisessa korttelinosassa korttelinsa päässä. Suopursuntie on liityntäkatu, joka on itäpäästään muutettu kävely- ja pyöräily-yhteydeksi. Suopursuntien länsipäästä on kulku Kielotielle, joka on kokoojakatuluokassa paikallinen kokoojakatu. Kielotien eteläpäästä, Tikkurilan keskusta-alueen eteläreunalta, on yhteys Kehä III:lle. Valkoisenlähteentie on osin pääkatu ja kaavamuutosalueen kohdalla alueellinen kokoojakatu, jota pitkin on lännessä yhteys Tuusulanväylälle.<sup>17</sup> OAS-vaiheen

<sup>15</sup> [vampatti.vantaa.fi](http://vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

<sup>16</sup> Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, Tietopalvelu

<sup>17</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu



asukasmielipiteiden mukaan Suopursuntien ja Kielotien risteys ruuhkautuu helposti ja Suopursuntieltä on haastava kääntyä Kielotielle.<sup>18</sup>

Hiekkaharju on Pääradan ja Kehäradan varrella. Asemalta on yhteys lentokentälle ja lähiliikenteen palvelualueelle, esimerkiksi Pasilaan ja Helsingin rautatieasemalle. Asemalta lähtevät junat I, P, K ja T. K-junalla on yhteydet kaikille Hiekkaharjun pohjoispuolisille asemille Keravalle asti. T-juna liikennöi Riihimäelle asti.<sup>19</sup>

Hiekkaharjun eteläosassa bussiliikenne palvelee Hiekkaharjuntietä, Talkootietä sekä Kielotietä ja Valkoisenlähteentietä. Tontin läheisyydessä on Suopursuntien pysäkki, josta on yhteys busseihin 735 (Maarukka-Tikkurila), 736 (Ruokkitie-Tikkurila) ja 619 (Simonsilta-Tikkurila). Lähempänä junarataa Ratatiellä pysähtyvät linjat 562, 562N, 711, 712, 712A ja 724N.<sup>20</sup>

Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka pääpyöräteille Kielotielle, Valkoisenlähteentielle ja Hiekkaharjuntielle. Paikallispyörätieverkko on pääpyörätieverkkoa tiheämpi. Esimerkiksi Tikkurilan keskusta-alueella paikallispyörätieverkko on hyvin tiheä. Pidemmällä aikavälillä Pääradan varteen kehitetään pyöräilyn laatukäytävä. Tämä kohta radanvarresta nähdään jo vuoteen 2025 ajoittuvassa suunnittelussa.<sup>21</sup>

Suopursunttiellä ei ole eroteltua jalankulkuyhteyttä. Katu muuttuu itäpäässään kävelyn ja pyöräilyn reitiksi. Reitti jatkuu itään Vanhana Sahatietä, joka on myös katu, jonka reunoilla ei ole jalankulkutietä. Valkoisenlähteentietä ja Kielotietä reunustaa katujen molemmilla puolilla jalankulkuväylät.

### **Vesihuolto**

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

### **Vedenjakelu**

Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Suopursunttiellä olevaan vesijohtoon (VJ 110 M 2010).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m<sup>3</sup>.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m... +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

### **Jätevesiviemäröinti**

Kaava-alueen jätevesiviemäri sijaitsee Suopursunttiellä vesijohdon yhteydessä (JV 200 M 2010).

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

### **Hulevesijärjestelmä**

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Suopursunttiellä (HV 300 B 1997) sekä Valkoisenlähteentiellä (HV 315 M 1991).

---

<sup>18</sup> OAS-vaiheen asukasmielipide

<sup>19</sup> <https://www.hsl.fi/reitit-ja-aikataulut/reittikartat>

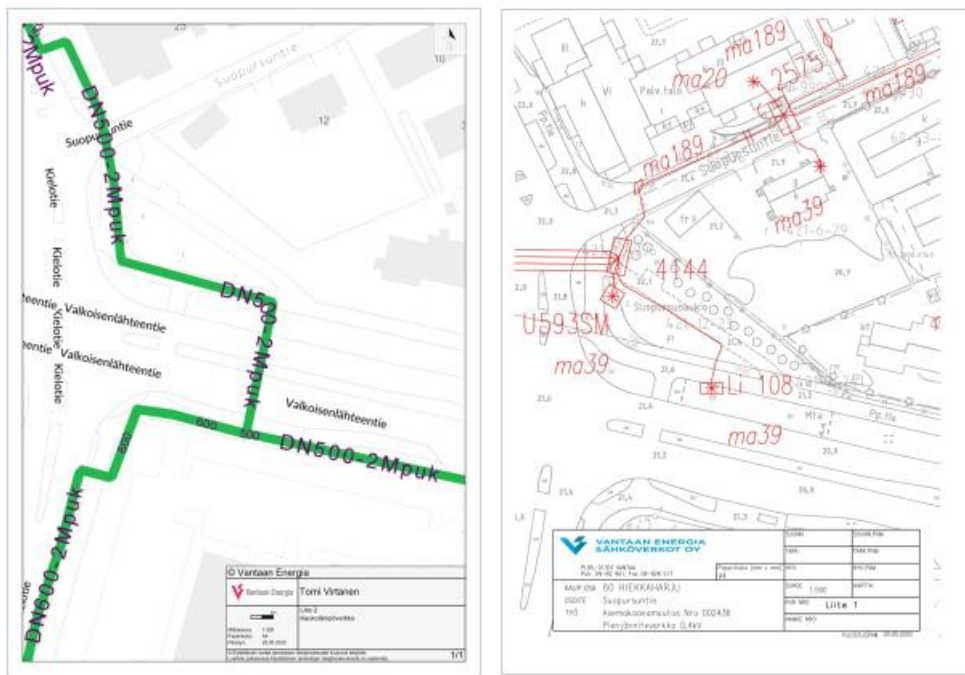
<sup>20</sup> <https://reittiopas.hsl.fi/pysakit/HSL:4610239/kartta>

<sup>21</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Valkoisenlähteen tien hulevesiviemäriin ja siitä eteenpäin hulevesiviemäreissä Tikkurilan keskustan kautta Keravanjokeen.

### Kaukolämpö

Kaukolämmön siirtolinja DN500 sijaitsee alueella ja kulkee Kielotielä, Suopursunaukiolla sekä Valkoisenlähteen tiellä. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan kustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.<sup>22</sup>



Kuvat: Vantaan Energia: kaukolämmön siirtolinja sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy: pienjänniteverkko alueella.

### Sähköverkko

Alueella ei ole keskijännitekaapeleita. Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Suopursunttiellä sekä Suopursunaukiolla. Lisäksi aukiolla on pienjänniteverkon jakokaappi (4144). Kaapeleiden sijainti tulee huomioida ja kun niitä tulee siirtää, toimitaan maksuasioissa kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Hankkeen myötä jakokaapille tulee löytää paikka nykyisen läheisyydestä.<sup>23</sup>

### Ympäristöhäiriöt

#### Melu

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrittelee maankäytössä noudatettavat melun ohjearvot ulkona ja sisällä. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa 55 dB (7-22) eikä yöohjearvoa 50 dB (22-7, vanha alue). Sisällä melutason tulee alittaa päiväohjearvo 35 dB ja yöohjearvo 30 dB.

Valtioneuvoston päätöksen lisäksi melua koskee Vantaalla Vantaan kaupungin rakentamishje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007”. Asuinrakennusten julkisivujen

<sup>22</sup> Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, OAS-mielipide

<sup>23</sup> Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, OAS-mielipide

äänitasoerovaatimukset ovat sen mukaan 30 dB meluvyöhykkeellä 55–59,9 ja 35 dB vyöhykkeellä 60–64,9. Yli 65 dB:n vyöhykkeellä tarvitaan erillinen selvitys. Kaavaa varten on teetetty liikennemeluselvitys, josta lisää tuonnempana.

Kaavamuutosalue ei sijaitse **lentomelu**alueella. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan koko Vantaan alueella on kuitenkin meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Rakennusjärjestyksen ääneneristysvaatimukset on huomioitu kaavaa varten tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

Vantaan kaupungin karttapalvelun vuoden 2016 melukarttojen mukaan kaavamuutosalue sijaitsee junaliikenteen aiheuttaman **rautatiemelun** vyöhykkeillä <50 dB ja 50–55 dB (7–22). Yöllä kaavamuutosalueen meluvyöhyke on <45 dB (22–7). Ulkoalueiden melutason ohjearvo alittuu päivällä (55 dB, 7–22), samoin yöohjearvo (45 dB uusi alue, 50 dB vanha alue, 22–7).

ELYn opas melun ja tärinän torjunnasta ohjeistaa maankäytön suunnittelua. Sen mukaan asuinalueiden viihtyisyyttä edistää rakennusten julkisivuun kohdistuvien **enimmäisäänitasojen**  $L_{Amax}$  huomiointi kaavoituksessa. Lyhytaikaista melua tuottaa esimerkiksi raskas tavarajunaliikenne. Oppaan mukaan maksimimelun suositus on, että se ei ylitä öisin toistuvasti tasoa 45 dB  $A_{Fmax}$ . Tämä ohje on huomioitu tehdyssä liikennemeluselvityksessä.

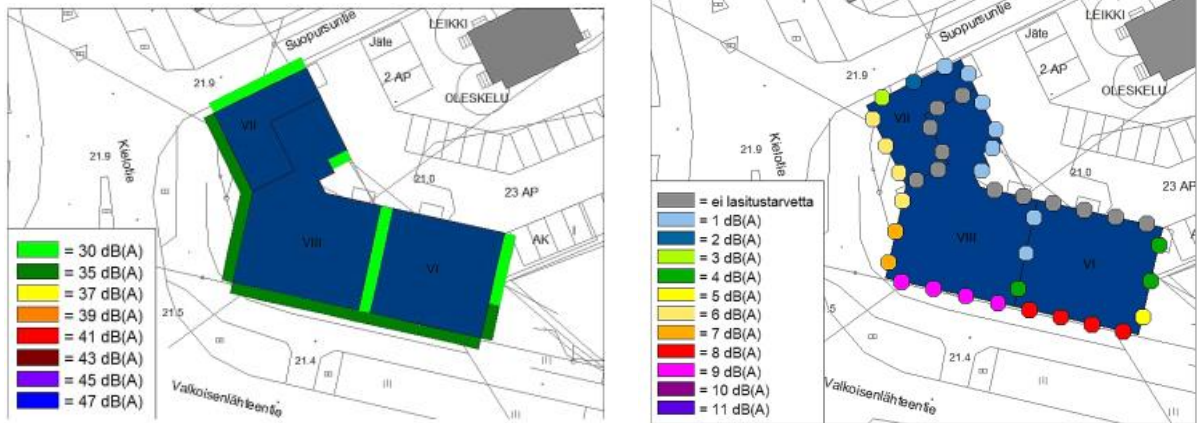
**Tieliikennemeluvyöhykkeitä** (tiedot 2016) on kaavamuutosalueella neljä päivällä ja kolme yöllä. Päivän vyöhykkeet (7–22) ovat <50 dB, 50–55 dB ja 55–60 dB ja 60–65 dB. Suurin melutaso on lähellä katuja. Yöajan vyöhykkeet alueella ovat <45 dB, 45–50 dB ja 50–55 dB. Tiemelu vuoden 2016 tiedoilla edellyttää melun suojausta ja/tai kaava-alueen rakennusten ja/tai rakenteiden sekä ulko-oleskelutilojen sijoittamista siten, että melun ohjearvot ulko-oleskelutiloissa täyttyvät (päivä 55 dB ja yö 45 dB).

Kaavaa varten laaditussa **liikennemeluselvityksessä** on tarkasteltu melutasoja ennustetilanteessa 2040. Kaavaan laitettavissa melun ohjearvoissa tulee liikenteen ennustetilanne ottaa huomioon. Ennustetilanteen melut eroavat vuoden 2016 melukarttojen arvoista, sillä liikenteen ennustetaan kasvavan.

Promethorin laatima liikennemeluselvitys tarkastelee melua Valtioneuvoston päätöksen ja Vantaan kaupungin mitoitusohjeen ohjearvojen pohjalta. Lisäksi on huomioitu ELYn opas raideliikenteen lyhytaikaisesta maksimimelutasosta. Meluarvojen mitoituksessa on otettu huomioon ennustetilanteen tieliikenne ja radan aiheuttama maksimimelutaso.

Liikennemeluselvityksen laskentatulosten mukaan ennustetilanteessa ulko-oleskelualueilla ylittyy päiväajan ja yöajan ohjearvot, kun tarkastellaan nykyistä maankäyttöä. Ohjearvot niin päivä- kuin yöaikaan kuitenkin täyttyvät, kun tarkastellaan ehdotettua, uutta maankäyttöä. Uusi rakennus sijoittuu siten, että se ehkäisee kadun meluhaitat pihalta.

Julkisivujen melutaso on suurimmillaan Valkoisenlähteentien julkisivuilla, 64 dB päivällä ja 57 dB yöllä (keskiäänitaso). Rautatieliikenteen aiheuttama maksimiäänitaso on suurimmillaan 47–48 dB Valkoisenlähteentien julkisivulla ja uuden rakennusmassan itäisimmällä julkisivulla. Liikennemeluselvityksen mukaan julkisivujen tulee täyttää äänitasoerovaatimus 30 dB tai 35 dB riippuen julkisivusta. Kuva alla näyttää tilanteen. Oikeanpuolinen kuva näyttää parvekkeiden äänitasoerovaateet.



Kuvaotteet Promethorin liikennemeluselvityksestä, julkisivujen äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoerovaatimukset.

Liikennemeluselvityksen mukaan parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla julkisivuista, suurin vaatimus on Valkoisenlähdeentien julkisivun parvekkeilla. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti, sillä päiväjän keskiäänitaso 65 dB ei ylitä millään julkisivulla.

24, 25, 26, 27, 28

### Tärinä ja runkomelu

Maaperä kaavamuutosalueella on hiekkaa ja karkeaa hietaa. Kaavamuutosalue sijaitsee 290 metrin päässä Pääradasta ja maaperä tällä välillä on kovaa ja karkearakenteista kivennäismaalaji hiekkaa. Tästä suunnasta tärinää ei tarvitse tarkastella. Valkoisenlähdeentien ja Kielotien puoli on hiekkaa. Kaavamuutosalue rajautuu näihin katuihin. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvítettävä Valkoisenlähdeentien ja Kielotien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D).<sup>29, 30</sup> Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

VTT:n selvityksessä Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi käsitellään maaliikenteen runkomeluvaikutuksia, ohjearvoja ja arviointia. Selvityksen mukaan runkomelu on ”maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi”. Sitä ei havaita tärinänä, eikä se vahingoita rakenteita. Runkomelun haitat ovat suurimmat, kun äänilähteen ja rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan kitkamaahan tai peruskallioon. Pääradan ja kaavamuutosalueen välinen maaperä on hiekkaa. Kaavamuutosalueen etäisyys Päärataan on kuitenkin 290 metriä, jolloin värähtelytarkastelu ei ole tarpeen. VTT:n selvityksen mukaan turvaetäisyys on 130 m (IC-juna, 160 km/h) ja se täyttyy.<sup>31, 29</sup>

<sup>24</sup> Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

<sup>25</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

<sup>26</sup> Liikennemeluselvitys, Suopursuntie 12, Vantaa, Promethor, 7.4.2020

<sup>27</sup> Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Hannu Airola, Opas 02/2013

<sup>28</sup> Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.0.2007, Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta

<sup>29</sup> <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

<sup>30</sup> Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista, VTT 2278, Talja 2004, s. 25

<sup>31</sup> Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT 2468, Talja ja Saarinen, 2009

### Pienhiukkaset

"Autoliikenne Vantaalla 2016/2017" mukaan Valkoisenlähteentien liikennemäärät olivat 9550 ajoneuvoa vuorokaudessa.<sup>32</sup> HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaisesti tällä liikennemäärällä asuinrakennusten suositusetaisyys on 20 metriä kadun ajoradan reunasta ja minimietäisyys 7 metriä. Kaavamuutosalueen raja on 11,7 metrin etäisyydellä ajoradasta. Minimietäisyyttä sovelletaan kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla sekä täydennysrakennettaessa.<sup>33</sup>

### Maaperän epäpuhtaudet

Tikkurilassa sijainneen lyijysulaton ilmapäästöt ovat aiheuttaneet raskasmetallijäämiä maaperään laajalle alueelle. Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueella on tehty tähän liittyen lyijyllä pilaantuneiden maa-alueiden kunnostustoimenpiteitä.<sup>34</sup> Asia tulee tarkistaa myös kaavamuutoskohteessa. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

### Seveso-laitokset

Tikkurila Oyj on Seveso direktiivi III:n mukainen turvallisuusselvityslaitos, joka sijaitsee kaavamuutosalueen lähellä. Laitoksen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Kaavamuutosalue sijaitsee juuri kantaman ulkopuolella, joten laitoksen aiheuttamia riskejä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytössä ja rakentamisessa.<sup>35, 36</sup>

## **2.1.4 Maanomistus**

Kaavamuutosalue koostuu maarekisteritiloista 92-421-6-29 ja 92-421-12-23 (Suopursunaukio) sekä pienestä palstan osasta, joka on osa 11-palstaista kiinteistöä 92-421-12-996 (osa Suopursunaukiota). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila katualueesta, joka koostuu 4 palstasta, 92-60-9901-0 sekä pieni maarekisteripala 92-421-0003-0241.

### **Lähtötilanne / kiinteistöt:**

| Tunnus          | Maanomistaja                         | Pinta-ala (ha) |
|-----------------|--------------------------------------|----------------|
| 92-421-6-29     | Yksityinen taho                      | 0,1702         |
| 92-421-12-23    | Vantaan kaupunki                     | 0,0677         |
| 92-421-12-996   | Vantaan kaupunki (osa 1/11 palstaa)  | 0,0033         |
| 92-60-9901-0    | Vantaan kaupunki (osa 1/4 palstasta) | 0,0030         |
| 92-421-3-241    | Vantaan kaupunki                     | 0,0005         |
| <b>Yhteensä</b> | <b>Yhteensä</b>                      | <b>0,2412</b>  |

### **Lopputilanne:**

| Tunnus          | Maanomistaja     | Pinta-ala (ha) |
|-----------------|------------------|----------------|
| x               | Yksityinen taho  | 0,2180         |
| x               | Vantaan kaupunki | 0,0232         |
| <b>Yhteensä</b> |                  | <b>0,2412</b>  |

<sup>32</sup> Autoliikenne Vantaalla 2016/2017, Vantaan kaupunki ja ELY

<sup>33</sup> Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY ja HSY, Airola ja Myllynen, opas 2, 2015

<sup>34</sup> www.vampatti.vantaa.fi, Vantaan sisäinen karttapalvelu: Pilaantuneet maat

<sup>35</sup> Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu, Lonka ja Halonen, Kaakkois-Suomen yke, 369 / 2004

<sup>36</sup> Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet, tuks, 2.5.2019

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

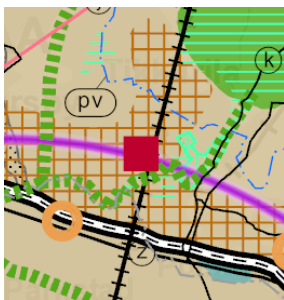
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteissa mm.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, värinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.<sup>37</sup>

#### Maakuntakaava



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Päärata kulkee alueen itäpuolitse. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve, yhteydet yhdistyvät Jokiniemessä Rekolanjoen laaksossa, joka on myös merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Hanabölen kylämaisema 277). Lähempänä Tikkurilan keskustaa ovat maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö "Tikkurilan kulttuuri- maisema" ja valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohde Tikkurilan rautatieasema sekä aluekohde Jokiniemen koelaitoksen alue. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.<sup>38, 39</sup>

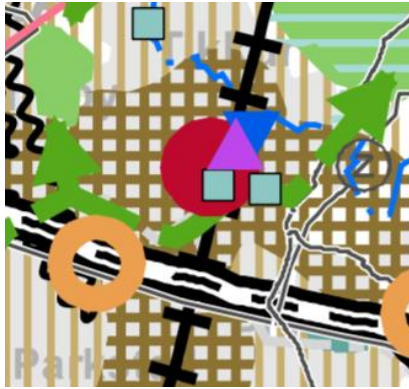
<sup>37</sup> Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017

<sup>38</sup> Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, julkaisu E 114, 2012

<sup>39</sup> <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/>



### Uusimaa-kaava 2050

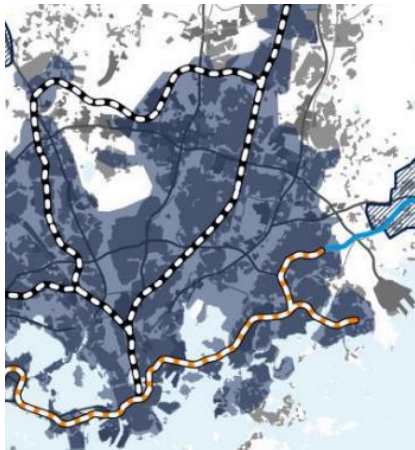


Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltäviä jätettyjä valitukset. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset ratkaistaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Valitukset eivät koske asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä.

Kartalla punainen ympyrä merkitsee Tikkurilan keskustan keskustatoimintojen alueeksi. Päärata jakaa alueen. Ruskeasävyiset rasterit (viiva ja ruutu) tarkoittavat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Liila ja sininen kolmio tarkoittavat joukkoliikenteen vaihtopaikkaa ja liityntäpysäköintialuetta. Vaaleanturkoosit ruudut

merkitsevät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, rautatieasemaa ja Jokiniemen koelaitoksen aluetta. Jokirantaa seurailee viheryhteystarve-merkintä. Kartan yläosassa näkyy Valkealähteen pohjavesialue. Kehä III on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoraitainen tie. Z-merkitty voimajohto kulkee Jokiniemen ja Hakkilan reunavyöhykkeellä. Sen vierellä kulkee maakaasun runkoputki.<sup>40, 41</sup>

### MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. 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 määritetty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrittävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu

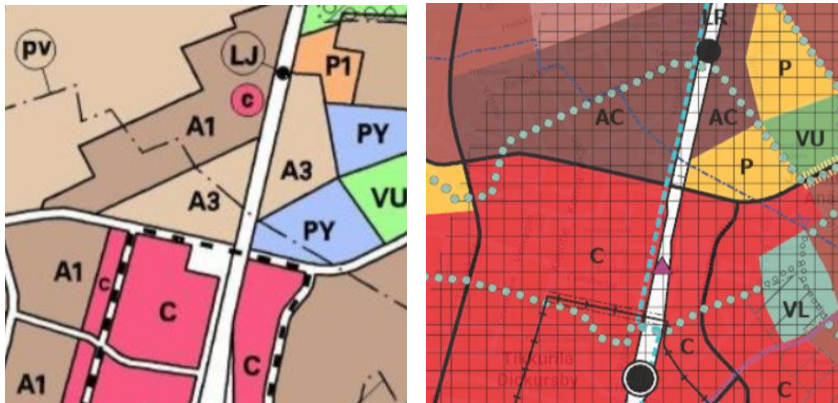
ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Uusin MAL-sopimus on Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031, jonka pohjana on ollut MAL-suunnitelma 2019. Suopursuntien kaavahanke sijoittuu MAL-suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle (kuvassa sininen).<sup>42</sup>

<sup>40</sup> [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta\\_Helsingin\\_seudun\\_vaihemaaakuntakaava.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24933/Kartta_Helsingin_seudun_vaihemaaakuntakaava.pdf)

<sup>41</sup> [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat\\_ja\\_maaraykset\\_HELSINKI.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/24927/Merkinnat_ja_maaraykset_HELSINKI.pdf)

<sup>42</sup> MAL 2019, Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL-sopimus 2020-2031 Hki:n seutu





## Yleiskaava

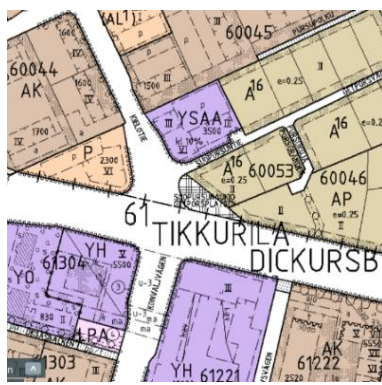
### Yleiskaava 2007

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava vuodelta 2007 (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010). Alue on yleiskaavassa 2007 pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Hiekkaharjun ostoskeskuksen ympäristö on merkitty ”keskustatoimintojen alakeskukseksi”. Päärata on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv). Heti kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokas asuntoalue (A1).

### Yleiskaava 2020

Vantaan uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021, mutta siitä on valittu, joten se ei ole vielä voimassa selostuksen kirjoitusaikana.

Yleiskaavassa 2020 kaava-alueen ympäristö on merkitty AC-merkinnällä, joka tarkoittaa ”kaupunkikeskustan asuinalueita” aikaisemman yleiskaavan A3-pientaloalueluokituksen sijaan. AC-alueita kehitetään asuntopuolisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Kaikki talotyyppit ovat sallittuja. Tikkurilan ydinkeskustan punainen ”kaupunkikeskustan alue” on laajentunut. Päärata on liikennealuetta ja sen päälle keskustassa on merkitty seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Raitiotiementä kulkee Kielotietä, Lummekujaa sekä Valkoisenlähteentietä kohti Jokiniemeä. Merkittävimmät katuyhteydet on merkitty mustalla viivalla, joka on paikallista liikennettä palveleva liikenneyhteys. Pyöräilyn baana seurailee Päärataa. Vihreällä palloviivalla on merkitty virkistysalueyhteydet. Valkealähteen pohjavesialue näkyy kartalla Hiekkaharjun alueella.<sup>43, 44</sup>



### Asemakaava

Asemakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan monipuoliselle paikalle. Tontilla, jossa kaavamuutosalueen 1930-luvun rakennus sijaitsee, on voimassa Hiekkaharjun alueen ensimmäinen asemakaava ”600100 Hiekkaharju” vuodelta 1980. Siinä kortteli 60053, jossa rakennus sijaitsee, on merkitty asuntorakennusten korttelialueeksi (A16). Tonttitehokkuus on 0,25 ja sallittu kerrosluku korkeintaan kaksi. Tontin reunoille on määrätty istutettava alue. Suopursunaukio sijaitsee viereisen, vuoden 1987 asemakaavan ”Tikkurilan keskusta B, 610900” alueella ja se on merkitty katuaukioksi. Valkoisenlähteentie on katualuetta. Kaavamuutosalueen poh-

<sup>43</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan sisäinen karttapalvelu

<sup>44</sup> <https://www.vantaa.fi/yleiskaava2020> / Yleiskaavaehdotuksen selostus

joispuolella on voimassa asemakaavamuutos ”001720 Hiekkaharju” vuodelta 2002. Kaavamuutosalueen tonttia vastapäätä sen pohjoispuolella on ”sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue, YSAA”. Rakennusoikeus on 3500 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa tulee olla 10%. Kerrosluvut ovat III ja VI. Tämän tontin reunassa on ”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”. Pysäköinti on järjestelty YSAA-tontin koillisreunaan. Kielotien länsipuolella on P:llä merkitty ”palvelurakennusten korttelialue”. Rakennusoikeutta tontilla on 2300 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerroskorkeus VI. Pysäköinti on P-tontin luoteisreunassa. Valkoisen lähteen tien eteläpuolelle sijoittuvat YH-alueet eli hallinto- ja virastorakennusten korttelialue sekä AK-merkitty asuinkerrostalojen korttelialue.<sup>45</sup>

### Rakennuskielto

Maarekisteritilat ovat rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueelle tulee tehdä tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat maarekisteritilat 92-421-6-29, sekä katu- tai aukioalueena olevat maarekisteritilan palsta 92-421-12-996 (pieni palsta Suopursunaukiota on osa maarekisteritilaa, johon kuuluu 11 hallintayksikköä eri osoitteissa) ja maarekisteritila 92-421-12-23 (Suopursunaukio). Lisäksi pieni kiilamainen maarekisteritila, joka on kaupungin, liitetään osaksi muodostettavaa tonttia, 92-321-3-241. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pieni kiila nykyistä katu- aluetta, joka on useasta katualueesta koostuvan kiinteistön 092-60-9901-0 osa, myös se liitetään osaksi tonttia.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.11.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002436. Kaavoitus tuli vireille 18.5.2020.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Vantaan kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, mm.: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, TUKES, Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Elisa Oyj, Finavia, Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

<sup>45</sup> [www.vampatti.vantaa.fi](http://www.vampatti.vantaa.fi), Vantaan kaupungin sisäinen karttapalvelu

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Tikkurilan alueellisessa uutiskirjeessä 062020 ja Vantaan Sanomissa 31.5.2020 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

#### Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seitsemän kirjallista mielipidettä. Lisäksi vastaanotettiin yksi puhelu yksityiseltä mielipiteenantajalta. Mielipiteitä saatiin siten yhteensä kahdeksan.

Carunalla ja Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OASiin, sillä heillä ei ole johtoja/verkkoa alueella.

HSYn mukaan kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee pääosin vuosina 1997 ja 2010 rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuutosalue on liitettävissä Suopursuntien rakennettuun vesihuoltoon. Suopursunaukiolla sijaitsee hulevesiviemäri, joka tulee muutoksen myötä siirtää hankkeen toimesta ja sen kustannuksella.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui sähköverkon pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämmön siirtolinjasta, joita sijaitsee alueella. Alueella ei sijaitse keskijännitekaapeleita. Kaavamuutosalueella sijaitsee pienjänniteverkon jakokaappi 4144 sekä pienjännitekaapeleita. Jakokaapille tulee etsiä paikka nykyisen läheisyydestä. Maakaasu- ja sähköverkon maakaapeleiden ja siirtolinjan sijainnit tulee ottaa huomioon. Mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Senaatin lausunnossa kerrottiin kaavamuutosalueen naapurissa sijaitsevasta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimasta Vantaan oikeus- ja poliisitalon kiinteistöstä osoitteessa Kielotie 21. Kiinteistössä tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on huomioitava kaavamuutoksen suunnittelussa ja asiasta tulee neuvotella Senaatti-kiinteistöjen kanssa, jotta viranomaistoiminnan edellytykset täyttyvät.

Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueella sijaitsee 1930-luvun rakennuksen, joka tyyliltään yhdistelee funktionalismia ja klassismia. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Suojeluperusteiden selvittämiseksi on teetetty rakennushistoriallinen selvitys. Museo määrittelee selvityksen perusteella rakennuksen suojelun osana kaavatyötä. Alueella ei tunneta muinaismuistolaila rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Ryhmä yksityisiä naapuruston taloyhtiöiden edustajia jätti yhteisen mielipiteen. Ryhmä vastustaa asemakaavan muutosta. Ryhmän mukaan alue on kaavoitettu pientaloalueeksi ja Tikkurilasta olisi hyvä löytää myös houkuttelevia pientaloalueita, kiinnostavia ja arvokkaita. Mielipiteessä on arvioitu Suopursuntien liikennemääriä, melua, ehdotetun rakennuksen korkeutta ja vaikutuksia näkymiin risteyksessä, vaikutuksia pientalojen yksityisyyteen ja varjostukseen, Suopursunaukiota ja sen käyttöä, eriarvoisuutta ja pysäköintiä. Lisäksi on mainittu pohjavesialue, joka sijaitsee lähellä. Johdopäätöksenä mielipiteessään ryhmä vastustaa kaavamuutosta, kerrostalot ovat liian korkeita vanhaan talokantaan nähden, hanke vaikuttaisi negatiivisesti liikenneturvallisuuteen, yksityisyydensuojaan, alueen melutasoon sekä viihtyvyyteen, turvallisuudentunteeseen ja naapuriasuntojen arvoon. Jos kaavaa kuitenkin muutetaan, on mielipiteeseen kerätty ajatuksia tulevasta rakentamisesta. Ryhmä ehdottaa kahta kolmikerroksista rakennusta ja niiden sijoittamista kaavamuutosalueen läntiseen pätyyn. Kerrostalolle parempi vaihtoehto olisi luhti-, pari- ja rivitalorakenne ja rakentamisen tulisi sopia pientaloalueelle.

Kirjallisten mielipiteiden lisäksi saatiin yksi mielipide puhelulla. Yksityinen soittaja kertoi Suopursuntien liikenteestä, Kielotien risteyksen ruuhkautumisesta ja oli huolissaan Vanhan Sahatien yhteyden mahdollisesti avaamisesta. Lisäksi OASissa ehdotettu kerrostalo oli liian korkea ja soittaja ehdotti nelikerroksista rakennusta. Ehdotettu korkeus vaikuttaisi naapureiden yksityisyyteen sitä häiritsevästi.

**Vastineet mielipiteisiin**

**HSY:n** lausunnon mukaisesti kaavamuutosalueen hulevesiyhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa uusiksi. Hanke on laatinut suunnitelman, jossa katualueen hulevesiputket uudelleen linjataan. Tontin hulevedet viivytetään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäristöön.

**Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n** kaukolämpöputket ja pienjänniteverkon jakokaappi ja kaapeleita sijaitsee kaavamuutosalueella. Kaukolämpöputken suojaetäisyydet on huomioitu. Pienjänniteverkon kaapeleita sekä jakokaappi tulee siirtää.

**Senaatin** kanssa on neuvoteltu hankkeen mukaisesta ratkaisusta ja Valkoisenlähteentien eteläpuoleisen tontin nykyinen toiminta ja tulevaisuuden kehittäminen eivät vaarannu tai vaikeutu.

**Kaupunginmuseon** mielipiteen mukaisesti Suopursuntien pientalosta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, korjaustarveselvitys ja sen tarkennus. Vierailun seurauksena päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennus on mahdollista korvata, sillä rakennuksen terveyden saattoi kyseenalaistaa pelkäämään aistinvaraisin huomioon, lisäksi osa rakenneratkaisuista oli toimimattomia. Ratkaisu tarkoittaa käytännössä uudelleen rakentamista.

**Yksityisten mielipiteiden** ehdotuksena oli kolme- ja nelikerroksiset rakennukset. Huolta aiheutti ehdotetun ratkaisun korkeus, liikenneturvallisuus, melu, viihtyvyys ja yksityisyys. Suunnitelmaa kehitettiin siten, että mielipiteiden huomiot otettiin mahdollisimman hyvin huomioon. Kerrostalorakennus sijoitettiin kaavamuutosalueen läntiseen reunaan, kuten palautteissa toivottiin, mahdollisimman kauas naapuritonteista. Rakennus muodostaa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen muiden risteysten kerrostalojen kanssa kaupunkimaisen kohdan, joka toimii porttiaiheena Tikkurilan keskustan ja Hiekkaharjun taitteessa. Rakennusmassaa madallettiin siten, että sen pohjoinen siipi on kuusikerroksinen kuten sen pohjoispuoleinen palvelutalo, itäinen siipi taas madallettiin viiteen kerrokseen. Risteyskohta, joka toimii Kielotien keskustaosuuden pohjoisena pääteenä, on kahdeksankerroksinen. Tämä korkein rakennuksen kohta on mahdollisimman kaukana naapureistaan. Yksityisyydentunteen turvaamiseksi on rakennuksen itäisin osa viisikerroksinen. Se on lähimpänä naapurin pientalotontteja. Kaavamääräyksellä on ohjattu parvekkeiden sijoittaminen siten, että niitä ei saa ulottaa itäisen julkisivun ulkopuolelle, lisäksi kaiteet on määrätty umpinaisen vaikutelman antaviksi. Tällä on pyritty huomioimaan itäpuolen pientalotontin yksityisyyttä ja samalla sitä, että kadulle avautuvat parvekkeet näyttäytyvät siisteinä, vaikka parvekkeilla säilytettäisiin tavaroita.

Yksityisten mielipiteissä mainittu liikenneturvallisuus on huomioitu. Kaavamuutosalueen pohjoiseen reunaan on rajattu aikaisempaa leveämpi katualue (1,6 metriä) ja nyt Suopursuntien eteläreunaan saa jalkakäytävän kaavamuutosalueen kohdalla. Ratkaisu leventää katutilaa, mahdollistaa jalankulun turvallisesti kaavamuutosalueen kohdalla ja mahdollistaa autoilijoille paremmat näkymät Kielotien risteyksessä. Liikenteen määrän arvioidaan kasvavan muutamalla kymmenellä autolla.

Rakennus suojaa piha-alueitaan ja sen takana sijaitsevia tontteja Valkoisenlähteentien ja Kielotien melulta. Kaavamääräys ohjaa kerrostalotontin rajaamiseen, mikä tarkoittaa käytännössä aitaa, joka myös torjuu melua Valkoisenlähteentien puolella kohdassa, jossa rakennusta ei ole.

Yksityisiä mielipiteitä huolestuttanut naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee. Alue on osa Tikkurilan keskusta-alueen kehittymistä ja sen tonttien tulevaisuutta voidaan tarkastella monella eri tavalla. Rakennukset on mahdollista myydä kehitettäväksi tonttimaaksi tai toisessa ääripäässä säilyttää, korjata ja asua niin kauan kuin asukas itse haluaa.

### **Asukastilaisuudet**

Kaavamuutos oli mukana yrittäjille suunnatussa Tikkurila-foorumissa 18.5.2021 ja 19.5.2021 järjestetyssä Uudistuva Tikkurila -teams live -asukastapahtumassa, jotka järjestettiin verkossa koronatilanteen vuoksi.

### **Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.**

Tämä kohta lisätään nähtävillä olon jälkeen.

### **Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.**

Tämä kohta lisätään nähtävillä olon jälkeen.

## **3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

##### Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Vantaan vision mukaan kaupunki on rohkea, rento ja viihtyisä kestävyiden edelläkävijä. Arvot ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Kuusi painopistettä ohjaa kaupungin työtä, ne ovat 1 taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki, 2 hyvät asukaslähtöiset palvelut, 3 eriarvoistumisen estäminen, 4 resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, 5 kukoistavat kaupunkikeskukset sekä 6 merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella. Tähän on poimittu painopisteiden tavoitteita, jotka soveltuvat tähän kaavahankkeeseen. 1-kohdan tavoitteista on Vantaa vetovoimaisen asumisen kaupunkina. Resurssiviisaan ja hiilineutraalin Vantaan (4) yksi tavoitteista on luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Kukoistavat kaupunkikeskustat (5) tavoittelee viihtyisiä, turvallisia ja toimivia keskustoja, luontoa, joka on lähellä, mm. pihalla, keskustaa, jossa liikkuminen on helppoa ja yritysten kehittymisedellytykset ovat hyvät. Yksi neljästä kärkihankkeesta on Vantaan ratikka, jonka lähin pysäkki on Tikkuraitin pysäkki.<sup>46</sup>

##### MAL-tavoitteet, MAL-sopimus 2020–2031

Valtion ja Helsingin seudun kuntien MAL-sopimus on maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, joka perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Se luo edellytykset seudun monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikenteen ja maankäytön yhteensovittamiselle. Sopimuksessa on tavoitetilat, joihin päästää sovittuja kehityspolkuja ja toimenpiteitä edistämällä. Sopimus uusitaan 2023, jolloin tavoitetilat ja toimenpidepolut tarkistetaan ja sovitaan uusista toimenpiteistä. Alla on lisää sopimuksen tavoitetiloista.

**Kestävän ja vähähiilisen yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän tavoitetila 2030+** mukaan yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat kestävää kasvua tukevan kokonaisuuden, jonka myötä sujuva ja turvallinen arki turvataan. Liikkumisen valintojen tulee olla mahdollista kestävästi, mitä tukee kaupunkirakenteen kehitys. 85 % väestöstä sijoittuu kestävä liikumisen vyöhykkeille ja 65 % kulkutapaosuudesta on kestävää liikkumista. Seutu on houkutteleva työvoiman ja yritysten näkökulmista ja toimintaympäristössä on hyvä. Kansainvälinen, Suomen sisäinen ja seudullinen liikkuminen huomioidaan.

**Asumisen ja elinympäristön laatu** on oma otsikkonsa ja sille on laadittu oma **tavoitetila 2030+**. Sen mukaan seudulle rakennetaan 2030 mennessä noin 200 000 asuntoa ja 90 % tästä sijoittuu

---

<sup>46</sup> Valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022)

ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille joukkoliikenteen ääreen. Laadukas ja riittävä kaavoitus mahdollistaa seudun väestönkasvun ja koko- sekä hallintamuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon. Seudun asuntomarkkina tukee työvoiman saatavuutta ja työmarkkinoiden toimivuutta. Monipuolinen asukasrakenne on sosiaalisesti kestävä ja heikoimmassa asemassa olevat huomioidaan, asunnottomuus pyritään poistamaan. Erikseen on nostettu puurakentaminen, jonka osuutta halutaan kasvattaa niin asuin- kuin muussa rakentamisessa.

#### Maapoliittiset maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”<sup>47</sup>

#### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), mm.:

- ”Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.”<sup>48</sup>

#### Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- 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.
- Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus<sup>49</sup>

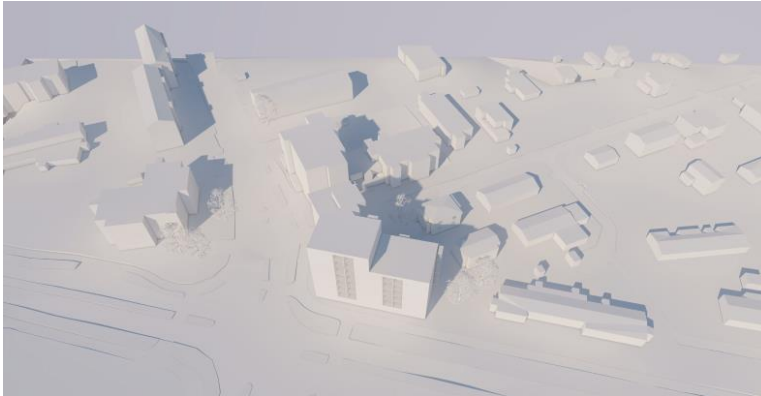
<sup>47</sup> Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

<sup>48</sup> Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015, Vantaan kaupunki

### 3.3.2 Muut tavoitteet

#### Kaavamuutoksen hakijatahojen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijatahojen ja sen edustajan tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille risteyskohtaan sijoittuva kerrostalo, jonka pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaa. Ehdotetussa suunnitelmassa tonttiin liitetään Suopursunaukio ja pieni kiila katualuetta. Pysäköinti sijaitsee tontilla ja osin autotalleissa rakennusrungon sisällä. Oleskelupiha sijoitetaan suojaan Valkoisenlähteen tien melulta. Kerrosluvut vaihtelevat massan eri osissa kuudesta seitsemään ja korkeimmassa massassa risteyskohdassa kahdeksaan. Tontilla sijaitseva pienkerrostalo halutaan joko korvata tai korjata.



*Kuva. Kuvassa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen suunnitelma, jota on lähdetty kehittämään kaavamuutosehdotukseksi. Kuva Jalon Oy ja Arkkitehtitoimisto Ajak.*

#### Osallisten tavoitteet

Yksityisten palautteiden joukossa on toivottu ehdotettua matalampaa rakennusta, vaihtoehtoksi tarjottiin kolmi- ja nelikerroksisia rakennuksia ja luhti-, pari ja rivitalorakennetta sekä rakennuksen sijoittamista tontin länsipäähän. Suopursuntien avaamista läpiajettavaksi Vanhalle Sahatielle ei toivottu. Kielotien risteys on jo nyt ruuhkautunut ja ruuhkien vaikeutumisesta oltiin huolissaan. Suopursunaukion penkki on tärkeä esim. viereisen palvelutalon asukkaille.

#### Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Kielotien ja Valkoisenlähteen risteyksestä Tikkurilan keskusta-alueen pohjoinen portti. Tätä tukee kaavassa risteykseen sijoittuvan kerrostalon mahdollistaminen. Kaava-alueen rakennusperintökohdetta haluttiin kunnioittaa mahdollistamalla toisinto, joka tuo kaupunkirakenteeseen muistuman Tikkurilan historiasta.

Kaavatyössä päädyttiin kerrostaloratkaisuun, joka on oman alueensa rakennetta tehokkaampi. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Lisäksi sijainti Tikkurilan keskustan pohjoisella rajalla ja lähellä Hiekkaharjun asemaa perustelee pientaloympäristöä tehokkaamman ratkaisun.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on tiivistä kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Pääradan myötä alueella on ”kestävän kasvun vyöhyke”, jolle ohjataan maankäyttöä tehostuva rakentaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) alue

<sup>49</sup> Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2019:2



on pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Esitetty ratkaisu on poikkeus tästä, ja toissijaisesti on valittu määräystä tehokkaampi ratkaisu, mikä on mahdollista yleiskaavan yleispiirteisyyden perusteella: heti Valkoisenlähteentien eteläpuolella on C-alue (keskusta). Ratkaisua tukee myös kaavamuutosalueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä sekä uusi yleiskaava 2020. Lisäksi alueen pohjoispuolella on Hiekkaharjun kerrostaloalue, ja kaavamuutosalueen viereisen risteuksen rakennukset ovat kerrostaloja.

Kaavaproessin aikana ja naapureiden palautteiden myötä rakennuksen kokoa tarkennettiin osin matalammaksi. Polveilevan rakennuksen kerrokorkeudet suunniteltiin vaihteleviksi: Suopursun palvelutalon kuusikerroksisen massan viereen valittiin saman korkuinen massa, joka ottaa kiinni naapuriinsa. Risteyskohdassa kahdeksan kerrosta korostaa rakennuksen sijaintia risteyksessä ja Kielotien keskustaosuuden päätteessä. Itäpuolisen pientalonaapurin päässä rakennusta kerroksia on viisi, jotta huomioitaisiin naapurin yksityisyys ja pienimittakaavaisuus. Tällä julkisivulla ei sallita rakennusalaista ulosvedettyjä parvekkeita. Kuten palautteissa toivottiin, sijoittuu rakennus tontin länsipäähän.

Rakennushanke ei vaikuta Suopursuntien avaamiselle Vanhalle Sahatielle, katu päättyy jatkossakin, kuten asukaspalautteissa toivottiin. Uuden kerrostalotontin pohjoiseen reunaan varattiin tila 1,6 metrin jalkakäytävälle, jotta jalankulku sujuvoituisi nyt kapealla kadulla. Rakennuksen sijainti tontilla on pyritty uuden jalkakäytävän kanssa asemoimaan niin, että ajonäkemät olisivat mahdollisimman hyvät risteyksissä Kielotiellä.

Suopursunaukio käytetään hankkeen myötä rakentamiseen, minkä vuoksi rakennuksen tontille sen kadunpuolelle on suunniteltu pieni aukio. Aukiolle on määrätty istumispaikka yleiseen käyttöön sekä puu istutettavaksi. Sekä toisen porrashuoneen, että liiketilan ulko-ovet avautuvat aukiolle ja siitä muodostuu pieni paikka kohtaamisille. Liiketilassa on mahdollisuus pienen yrityksen toiminnalle.

Tontin piha on pieni ja sille on mahdutettu lukumäärältään rajattu pysäköinti ja kulkuväylät siten, että kävelyn tila on erotettu ajoväylästä. Oleskelu ja leikki sijoittuu tontin keskelle suojan melusta ja huonosta ilmanlaadusta. Piha tulee toteuttaa vihertehokkaasti ja huolehtia hulevesien hallinnasta. Koska piha on pieni ja aamuauringossa, on asukkaille varattu yhteistilaa yhteisestä saunatilasta, joka tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen läntiselle julkisivulle iltaurinkoon.

Kaavamuutoksella on ehkäistyt ympäristöhäiriöt rakennuksesta ja tontilta. Karttaan on merkitty meluntorjunnan desibeliarvot. Valkoisenlähteentien mahdollisesti aiheuttama tärinä tulee selvittää ja ehkäistä. Ilmanotto tulee sijoittaa rakennuksen puhdasilmaisemmille puolille. Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja kunnostaa.

Suopursuntien pientalo korvataan tai korjataan nykyistä vastaavaksi sen huonon kunnon vuoksi. Korjaamiselle on jätetty mahdollisuus, mutta korvaaminen on todennäköisempi ratkaisu, sillä rakennuksen kunto on huono ja rakenneratkaisut eivät ole toistettavia toimimattomien tai puutteellisten ratkaisujen vuoksi. Käytännössä pääosa rakennuksesta tulisi joka tapauksessa korvata. Koska rakennuksessa on alun perin ollut neljä asuntoa eri kerroksissa, on rakennus tosiasiallisesti pienkerrostalo, jossa myöhemmin toinen pääty on yhdistetty yhdeksi kaksikerroksiseksi asunnoksi. Korvattavan tai korjattavan pientalorakennuksen ratkaisu (A) mahdollistaa sekä pien- että pienkerrostalon rakentamisen. Rakentaja voi itse valita omaan toimintaansa ja markkinatilanteeseen paremmin sopivan ratkaisun. Asemakaavan vaihtoehtoissa alla on kuvattu syyt, miksi rakennuksen suojeluun ei päädytty (3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet).

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



*Vaihtoehto A: Kaavamuutoshakemuksen mukainen ratkaisu, jossa risteykseen sijoittuu 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja Suopursuntien rakennusperintökohde suojellaan. Kuva: Ajak*

#### **Vaihtoehto A: 8-, 7- ja 6-kerroksinen kerrostalo ja suojeltu rakennusperintökohde**

Vaihtoehdossa Kielotien ja Valkoisenlähteentien risteykseen sijoittuu kaupunkikuvaa ryhdistävä, ympäristöön nähden verrattain kookas rakennus. Rakennus muodostaa päätteen Kielotien keskustaosuudelle sen pohjoispäässä ja sopeutuu risteuksen muuhun kerrostalomaailmaan. Suopursuntien rakennusperintökohteeksi arvotettu rakennus ajateltiin tässä vaiheessa säilytettäväksi, sillä tarkempia korjaustarveselvityksiä ei vielä ollut tehty.

#### **Vaihtoehto B: 8-, 6- ja 5-kerroksinen kerrostalo ja rakennusperintökohteen korvaaminen ja osin korjaaminen**

Vaihtoehtoiseksi suunnitelmaksi kehitettiin kevennetty versio kaavamuutoshakemuvaiheen suunnitelmasta. Risteyskohdassa kerrostalon korkein kohta jätettiin kahdeksankerroksiseksi, mutta sen pohjoista ja itäistä siipeä madallettiin, jotta se sopeutuisi paremmin ympäristöönsä. Suopursuntien palvelutaloa vastapäätä sijaitseva siipi laskettiin 6 kerrokseen, kuten palvelutalo naapurissa ja itäinen siipi pientalotontin vierellä madallettiin 5 kerrokseen.

Rakennusperintökohteen korjaustarveselvityksen ja lisäselvitysraportin sekä kohteessa vierailun seurauksena asemakaavoitus ja kaupunginmuseo päättivät lähteä kokeilemaan hankkeen ehdottamaa rakennusperintökohteen korvaamista uudella rakentamisella; korvaamisella ja korjaamisella niissä kohdissa, missä se olisi taloudellisesti ja terveysturvallisesti mahdollista. Käytännössä tämä tarkoittaa lähes kaikkien rakenteiden korvaamista ja päivittämistä toimiviksi. Rakennuksen osia sen sijaan on mahdollista säilyttää, korjata tai huoltaa ja uudelleen käyttää. Ratkaisu on poikkeuksellinen ja samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltainen valinta onnistuu.



*Vaihtoehto B: Kuvassa kaavamuutosalueen kerrostalorakennus, joka sijoittuu Kielotien ja Valkoisenlähteen risteyskseen. Korkein 8-kerroksinen kohta muodostaa Kielotien keskustaosuudelle päätteen, siipiosat taas madaltuvat kohti naapuruston mittakaavaa ja ovat A-vaihtoehtoa matalammat. Pientalorakennus sijoittuu rakennuksen taakse; se ei näy kuvassa.*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto B, jossa nykyisen pientalon paikalle rakennetaan sitä mahdollisimman hyvin vastaava, korvaava ja korjaava, asuinrakennus ja tontin risteyskohtaan sijoitetaan 5-, 6- ja 8-kerroksinen kerrostalo, jonka pohjakerrokseen sijoittuu liiketilaa.

*Kuva: Asemapiirros. Uudiskerrostalo ja korvattava rakennus uudella tontilla. Kuva AJAK Arkkitehdit*



Kaavaprosessiaikana käydyissä keskusteluissa hankkeen sekä kaupunginmuseon kanssa päädyttiin toteamaan, että tontilla sijaitsevan funkisrakennuksen suojeleminen on haastavaa sen erittäin huonon kunnan vuoksi ja edellyttäisi monessa kohtaa uudelleenrakentamista. Lisäksi toteutuneet

rakenneratkaisut eivät olleet turvallisia ja/tai terveitä, mm. eristyskerros rungon välistä ja tuule-  
tusväli pintamateriaalien takaa puuttuivat kokonaan. Vierailun aikana oli aistinvaraisesti haistetta-  
vissa vahva maakellarin haju, joka säilyi vaatteissa päiviä käynnin jälkeen. Kellarin lattian alapuolel-  
le kertyi pieneen kaivantoon vettä, jota pumpattiin pois. Kellarin yläpohja oli lotkolla ja puurungon  
alajuoksujen alta/perustuksen päältä puuttui kosteuskatko. Yläpohjassa katonrajassa rungossa oli  
lahoa. Rakennuksen ympärillä ei ollut salaojia, vaikka ollaan pohjavesialueen vieressä. Lisäksi tek-  
niset järjestelmät olivat käyttöikänsä loppupäässä. Suurin osa koko rakennuksesta tulisi siten joka  
tapauksessa korvata ja päivittää terveeksi sekä turvalliseksi. Ainoat säästettävät ja kunnostettavik-  
si sopivat osat ovat rakennuksen ovia, osia ikkunoista ja tulisijoja. Edellisistä syistä päädyttiin ko-  
keilemaan hankkeen itse ehdottamaa uudelleenrakentamista, eli nykyisen rakennuksen korvaa-  
mista ja korjaamista niiden osien osalta, jotka ovat mahdollisia. Ratkaisu ei ole tavallinen, mutta  
siihen lähdettiin ennakkoluulottomasti ja keräämään kokemusta tämänkaltaisesta ratkaisusta.

Koska korvattava rakennus on alun perin ollut pienkerrostalo, päädyttiin kaavamääräykseen A, jo-  
ka mahdollistaa niin omakotitalon, paritalon kuin kolme- tai neliasuntoisen pienkerrostalon raken-  
tamisen. Tämä antaa mahdollisuuden hankkeelle punnita paras vaihtoehto toteutukseen. Ratkai-  
sun pysäköintipaikat (3) on sijoitettu korvattavaa rakennusta ympäröivälle pihanosalle.

Uudiskerrostalon massa sovitettiin ympäröivään rakenteeseen ja sitä madallettiin pohjois- ja itä-  
siivistään asukaspalautteen seurauksena. Risteyskohta säilyi kahdeksankerroksisena. Risteyskoh-  
dan liiketilaosa on kuusimetriä korkea ja muodostaa kaupunkimaisen päätteen Kielotien keskus-  
tassa kulkevan osan pohjoiseen päähän. Rakennuksen edessä on aukio, johon on määrätty puu ja  
istuin, jotta se olisi kaupunkimainen ja edustava. Materiaalimaailma valittiin ympäröivästä raken-  
teesta, vaalea rappaus ja punatiili. Sisäpihalla parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli. Pysäköinti-  
paikat on rajattu, 10 autotalleissa ja 18 pihalla. Pihan keskiosassa on leikki- ja oleskelualue. Koska  
piha on osin päivästä varjossa, on asumisviihtyvyyttä lisätty määräämällä saunatilan läntiselle puo-  
lelle rakennusmassaa, ilta-auringon suuntaan.

Asukkaat toivoivat matalampaa ratkaisua kuin OASissa esitelty ja uudiskerrostalon massaa onkin  
kevennetty pohjois- ja länsisiivistään. Rakennus on länsipäässä tonttia, kuten palautteissa toivot-  
tiin. Suopursuntietä ei ole avattu liikenteelle, mikä huolestutti asukkaita. Korvattava rakennus tuo  
muistuman menneestä ja niveltää tontin osaksi sen itäpuolista mittakaavaa.

Ratkaisussa on huomioitu alueen tulevaisuus; sijainti Hiekkaharjun aseman läheisyydessä tarkoit-  
taa sitä, että alueella on mahdollisuuksia tiivistyä. Ympäristöään tehokkaampi ratkaisu on käsitelty  
tarkemmin kohdassa 3.3.2 Muut tavoitteet / Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pien- tai pienkerrostalon rakentamisen muodos-  
tettaville tonteille. Korvattava rakennus on toisinto tontilta purettavasta rakennusperintökohtees-  
ta, joka oli liian huonokuntoinen ja riski korjattavaksi, minkä vuoksi päädyttiin ratkaisuun sen kor-  
vaamisesta. Korjaaminen jätettiin kuitenkin mahdolliseksi, jolloin sekin olisi pääosin korvaamista.  
Risteyksen kerrostalo on viisi-, kuusi- ja kahdeksankerroksinen polveileva kokonaisuus, jonka en-  
simmäiseen kerrokseen sijoittuu liiketilaa. Se muodostaa kokonaisuuden risteysympäristön kerros-  
talamittakaavan kanssa.

Kaavamuutos sallii 2900 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja 60 k-m<sup>2</sup> liiketilaa uudiskerrostalolle ja kaavamää-  
räyksissä mainittujen mittapiirustusten mukaisen pinta-alan korvattavalle rakennukselle, jonka voi  
toteuttaa pien-, pari- tai pienkerrostalona. Kerrostalon kerroskorkeudet ovat V, VI ja VIII, korvatta-  
van rakennus on kaksikerroksinen. Pysäköinti on järjestelty pihalle ja autotalleihin. Kaavan viher-  
tehokkuus on tarkastettu ja se täyttää vaatimuksen 0,9. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu uudisker-

rostalotontin keskiosaan. Kerrostalon eteen muodostuu pieni aukio, jolle on määrätty penkki sijoitettavaksi yleisön käyttöön.

#### 4.1.1 Mitoitus

Rakentaminen mahdollistaa asuntorakentamista noin 58 asukkaalle. Asuntotyyppijakaumasta määrätään maankäyttösuunnitelmassa; max. 30 % yksiöitä, min. 30 % kolmioita ja suurempia.

##### Asuinrakennusten korttelialue A

Tontin pinta-ala 2180,2 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus on kerrostalolle 2900 k-m<sup>2</sup> ja 60 k-m<sup>2</sup> liiketilalle, korvattavalle rakennukselle nykyistä käytettyä rakennusoikeutta vastaava rakennusoikeus, joka todentuu mittapiirustusten myötä, noin 200 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku koko kaavamuutosalueella on kaavamuutoksen seurauksena 1,45 (ilman korvattavaa taloa 1,36).

Pysäköinti:

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntok-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa
- 1 ap/ 60 k-m<sup>2</sup> liiketilak-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila
- 1 ap / 5000 k-m<sup>2</sup> huollolle
- 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup> vieraille
- Paikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.
- nimeämättömistä asuntojen pihapaikoista tulee vähentää 15 %
- kerrostalon pihalle saa sijoittaa enintään 18 pysäköintipaikkaa
- 10 paikkaa tulee sijoittaa autotalleihin
- pysäköintipaikoille tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin
- korvattavalle tulee mitoittaa vähintään 2 autopaikkaa, jos se toteutetaan pientalona, muuten toimitaan uudiskerrostalon mitoituksen mukaisesti
- pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 kpl / asunto

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Erityisesti Kielotien ja Valkoisenlähteen tien risteysalueen kaupunkikuva kehittyy. Risteys on portti Tikurilan keskusta-alueelle. Kerrostalo sopeutuu Valkoisenlähteen tien pohjoisreunan ja risteysalueen korkeampaan kerrostalomittakaavaan. Pientalorakentamista tehokkaampi ratkaisu perustellaan sen sijainnilla niin kehittyvän Valkoisenlähteen tien varressa kuin Hiekkaharjun aseman läheisyydessä. Ratkaisu on Vantaan uuden yleiskaavan mukainen. Korvattava funkistalo sopeutuu Suopursuntien varren pientalomittakaavaan. Tavoitteena on korkealaatuinen ratkaisu, jossa rakennusperintökohdetta kunnioittaa vanhan korvaava/osin korjaava ratkaisu, jossa on vanhan rakennuksen henkeä ja muistuma siitä. Ratkaisu on samalla kokeilu siitä, miten tämänkaltaisen valinta toteutuu.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Korvattavan rakennuksen materiaalmailma seurailee purettavan rakennuksen materiaali- ja väripalettia. Risteyskohdan kerrostalon tulee olla yhdistelmä paikallamuurattua punatiiltä ja vaaleaa rappautta, jolloin se sopeutuu niin risteysalueen punatiilimailmaan kuin kaavamuutosalueen korvattavan/korjattava pientalon vaaleaan, rapattuun väri- ja materiaalmailmaan. Kerrostalon ensimmäisen kerroksen käsittelystä on määrätty ja katualueen puolella tulee olla avoin, toiminnallinen

ja visuaalisesti kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros, mikä korostaa rakennuksen sijaintia Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisessa risteyksessä. Sisäänkäyntejä ja kivijalkakerrosta tulee korostaa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täyttää vihertehokkuusmääräyksen. Tontilla sijaitsevia puita on pyrittävä säilyttämään, kuitenkin siten, että maaperän puhdistustyöt ja rakentamisen toimintamahdollisuudet huomioidaan. Kulkuväylät ja pysäköintiruudut tulee päällystää puoliläpäisevällä pinnoitteella ja tontti istuttaa monipuolisin istutuksin. Rakennuksen kiertää sisäpihalta käveltävä väylä, joka on erotettu ajoväylästä. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu keskelle tonttia ja on melulta suojassa.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue jakautuu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja katualueeseen. Muodostettava tontti merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

### 4.3.1 Korttelialueet

#### A, asuinrakennusten korttelialue

5-, 6- ja 8-kerroksinen, katulinjojen mukaan nivelletty asuinkerrostalo sijoittuu Kielotien ja Valkoisentalteentien risteykseen. Se madaltuu kohti pohjoispuolista kuusikerroksista palvelutaltoa sekä itäpuolen rivitaloa. Korkein osa massaa sijoittuu risteykseen mahdollisimman kauas pientalorakenteesta. Pihaan ajetaan Suopursuntietä ja pysäköinti on järjestelty pihapaikoille ja autotalleihin. Oleskelupiha sijoittuu talomassan pohjoispuolelle, suojaan melulta ja huonolta ilmanlaadulta. Rakennuksen Kielotien puolelle muodostuu aukiomainen tila liiketilaosan eteen.

Asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2900 k-m<sup>2</sup> asumiselle ja 60 k-m<sup>2</sup> liiketilalle. Kaksi ensimmäistä kerrosta muodostavat kaupunkimaisen kivijalkakerroksen ja liiketilan etuosan korkeus on 6 metriä, joka muodostaa risteykseen näyttävän ja urbaanin päätteen. Materiaalimaailma on lainattu naapurirakennuksilta: punatiili ja vaalea rappaus.

Tontilla sijaitseva rakennusperintökohde tulee korvata uudella, vastaavalla rakennuksella ja osin korjata. Rakennuksesta tulee teettää mittapiirustukset ja korvaavassa rakennuksessa jäljitellä rakennusperintökohteen muotoa ja yksityiskohtia ja julkisivun pintakäsittelyä. Kellarin saa jättää rakentamatta korkealla olevan pohjaveden vuoksi. Myös rakenteet saa valita parhaiten korvaavaa ratkaisua tukevaksi ja päivittää. Sisätiloissa tulee ottaa lähtökohdaksi rakennusperintökohteen ratkaisut, mutta tiloja saa päivittää nykymitoitusta vastaavaksi. Lisäksi toteuttajalle on annettu vapaus valita, onko ratkaisu omakoti-, pari- vai asuinkerrostalo. Värimaailma, detaljit ja kunnostettavat osat tulee ottaa osaksi ratkaisua.

Uudiskerrostalon pihalle tulee sijoittaa oleskelu- ja leikkialue, joka on aamuauringossa. Tontilla olevia isoja puita ja pensaita tulee pyrkiä säilyttämään ja alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Vihertehokkuus 0,9 täyttyy kaavamukaisella ratkaisulla.



#### 4.3.2 Muut alueet

Katualue ja tonttialue muuttuvat kaavamuutoshankkeen myötä. Suopursuntien katualue levenee 1,6 metriä, jotta sen eteläiseen laitaan kaavamuutosalueen kohdalle voidaan rakentaa jalkakäytävä. Tämä helpottaa kävelyn turvallisuutta ja sujuvuutta sekä leventää näkymiä autolla ajettaessa Suopursuntien ja Kielotien risteykseen. Suopursunaukio taas otetaan osaksi tonttia, lisäksi Valkoiselähteen tien ja Kielotien risteyskohdan katualueesta siirtyy suikale tontinosaksi.

### 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 Hiekkaharjun alueelle ja on Tikkurilan keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien varteen lähelle Hiekkaharjun asemaa sekä bussiyhteyksiä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

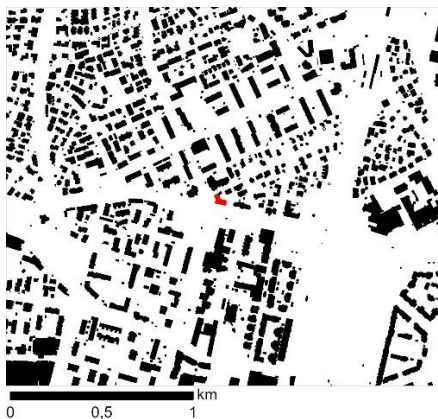
#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke täydentää Tikkurilan keskusta-alueen tehokkaasti rakennettua aluetta. Se sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen pohjoiselle rajalle Hiekkaharjun puolelle ja muodostaa risteystä ympäröivän rakenteen kanssa keskustan pohjoisen portin. Rakennusperintökohteen korvaavan/korjattavan rakentamisen toteutumisen myötä Tikkurila saa uuden kohteen, jossa rakennusperintöä on kunnioitettu uudella tavalla. Hanke on samalla kokeilu siitä, miten tämänlainen ratkaisu toteutuu ja toimii. Ratkaisuun päädyttiin kohteen huonon kunnon ja taloudellisten seikkojen yhteisvaikutuksesta. Muistuma ei ole suojelua, mutta sillä on oma jännittävä ja kokeileva arvonsa kertomassa hankkeen myötä menetetystä, paikallisesti merkittävästä rakennusperintökohteesta.

#### Väestön rakenne ja kehitys

Hanke mahdollistaa asumista noin 60 asukkaalle. Erikokoiset asunnot mahdollistavat asumisen eri elämäntapa- ja elämäntilanteissa. Hiekkaharjussa oli 5410 asukasta vuonna 2020, joten lisäys on noin prosentti alueen asukasmäärään.

#### Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutoshanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, se täydentää Tikkurilan keskusta-alueen pohjoista rajaa ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta, tukeutuu hyviin joukkoliikennedyteyhteyksiin ja hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueen pohjoisella rajalla ja päivittäispalvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä. Se on myös osa radanvarren asuinalueita: läheinen Hiekkaharjun asema mahdollistaa yhteydet lentokentälle ja seudulle.

Alue sijaitsee lähellä Jokiniemen runsaita virkistysmahdollisuuksia.



## **Kaupunkikuva**

Hanke kehittää kaupunkikuvaa nykyistä tiiviimmäksi. Se sopeutuu Tikkurilan keskustan ja Valkoisenlähteentien risteysalueen mittakaavaan ja ryhdistää risteysalueen kaupunkikuvaa. Korvattu/korjattu pientalo ottaa kiinni Suopursuntien pientalorakenteen mittakaavaan ja niveltää kaavamutosalueen mittakaavan sen itäpuolisiin naapureihin. Kerrostaloratkaisu aktivoi katutilaa, sen sisäänkäynnit ja liiketila sijoittuvat pienen aukion ja kävelyraitin yhteyteen. Risteyskohdan itäisin siipi on madallettu ja huomioi naapurin mittakaavaa. Pientaloaluetta tehokkaampi ratkaisu on perusteltu sijainnilla: Hiekkaharjun asema Päärata ja Kehärata yhteyksineen tuo nopeat yhteydet seudulle ja lentokentälle. Ratkaisu noudattaa myös Vantaan uuden yleiskaavan 2020 linjaa alueen tiivistymisestä.

## **Asuminen**

Kaavamuutos mahdollistaa kerrostalon ja pientalon rakentamisen. Asukkaita hanke mahdollistaa noin 60. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, se lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenneyhteyksien varten. Monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa monen erilaisen asumistarpeen mukaiset asunnot ja asumisen elinkaaren eri vaiheissa.

## **Palvelut ja työpaikat**

Kerrostalorakennukseen tulee rakentaa 60 k-m<sup>2</sup>:n liiketila, joka mahdollistaa pienen yrityksen toiminnan ja muutaman työpaikan sijoittumisen tontille. Tikkurilan keskusta-alue on työpaikkakeskittymä, joka on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Hanke kasvattaa työpaikkojen sijoitumismahdollisuuksia keskustan alueella ja edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä.

## **Sosiaalinen ympäristö**

Rakennushanke mahdollistaa tilat noin 60 asukkaalle. Kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakaumaa säädellään siten, että yksiöitä saa olla maksimissaan 30 % asuntomäärästä ja vähintään 30 % tukee olla kolmioita tai suurempia. Asuntojakauma mahdollistaa asumisen eri elämänkaaren vaiheissa ja tukee siten sosiaalisesti tasapainoisen kokonaisuuden rakentumista. Iäkkäille kohde tarjoaa esteettömän asumisen mahdollisuudet lähellä Tikkurilan keskustaa. Hanke edistää VAT:n mukaista sosiaalisesti kestävästä kehityksestä.

## **Virkistys**

Hanke sijoittuu lähelle laajoja virkistysalueita, Jokiniemessä sijaitsevaa Hiekkaharjun liikuntapuiستoa ja Tikkurilan urheilupuistoa Viertolassa ja lisää niiden käyttäjämäärää. Hanke ei vaaranna VAT:n pyrkimyksiä edistää luonnon monimuotoisuutta tai huolehtia virkistysalueiden riittävydestä.

## **Liikenne**

Hanke sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja lisää joukkoliikenteen käyttäjiä. Kohde on kävelyetäisyydellä Hiekkaharjun juna-asemasta, josta on yhteydet seudulle ja lentoasemalle. Bussireitti kulkee tontin ohitse. Uudet käyttäjät parantavat joukkoliikenteen kannattavuutta.

Hanke lisää liikennettä Suopursuntielle muutamalla kymmenellä henkilöautomatkalla. Liikenne on

asukkaiden liikennettä, lisäksi tontilla on muutama paikka vieraille ja huoltoliikenteelle. Suopursuntie on päättävä katu ja yhteydet Kielotielle kulkevat kadun länsipäästä kaavamuutosalueen vierestä. Naapureiden mukaan risteys on ruuhkainen. Uusi rakentaminen lisää liikennettä Kielotien ja Suopursuntien risteyksessä. Suopursuntien katualuetta on levennetty 1,6 metriä kaavamuutosalueen kohdalta, jolloin katutila väljenee nykyisestä. Levennys on varattu jalkakäytäväksi. Tämä lisää tilaa ja näkyvyyttä kadulla ja helpottaa kävelijöiden kulkua muuten kapealla Suopursuntiellä.

### **Vesihuolto**

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevan hulevesiviemäröinnin siirtämistä pois tulevien rakennusten alta Suopursuntiellä sekä Valkoisenlähteentiellä. Yhteensä siirrettäviä osuuksia on noin 160 metriä. Siirrettävät osuudet on esitetty hulevesiviemärin siirtosuunnitelmassa.

### **Energiatalous**

Rakennus on mahdollista riittää rakennettuun kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia pyrkii fossiilittoman energian tuotantoon vuoteen 2026 mennessä. Lämmitys on siten mahdollista järjestää kestävästi. Käyttöenergian hankinta uusiutuvilla on mahdollista ja riippuu asujien valinnoista. Hanke lisää energiantarvetta ja sen käyttöä.

## **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne**

Alue on rakennettua ympäristöä. Maisemarakenne laajana kokonaisuutena säilyy. Hiekkaharju on kaavamuutosalueen kohdalla tasaista hiekkamaata, joka on osa luodekaakkosuuntaista pitkää harjua. Harju on tasoittunut jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana. Se jatkuu Helsingin puolelta Hiekkaharjuun ja jatkaa Keski-Uudellemaalle. Harju on Vantaan ainoa. Maisemarakenne ei muutu, mutta rakennettu lähimaisema muuttuu, kun risteysalueelle rakennetaan aiempaa tontin käyttöä tehokkaampi rakennus. Rakennus korostaa risteyskohtaa, joka on pohjoinen portti Tikkurilan keskusta-alueelle.

### **Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus**

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin. Tontti on määrätty istutettavaksi monipuolisista istutuksista, mikä osaltaan huolehtii kasvullisen maan rikkaasta käsittelystä. Olemassa olevia puita on pyrittävä säilyttämään. Mikäli maaperä tulee puhdistaa, sillä saattaa olla vaikutuksia mahdollisuuksiin säästää olemassa olevia istutuksia ja puita. Pihan istutuksia koskevat määräykset tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta luonnon monimuotoisuuden edistämisestä.

### **Maaperä**

Kaavamuutosalueen maaperä on harjumuodostelman reuna-alueen hiekkaa ja karkeaa hietaa. Ajoväylät on määrätty asvaltoitavaksi, muut päällysteet puoliläpäiseviksi. Pelastustien kohdalla pohjamaa tulee vahvistaa kantavaksi. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavamuutostyön aikana teetetyn ympäristökatselmuksen mukaan tontilla on kohonnut riski koskien maaperän pilaantuneisuutta ja selvitys suosittelee maaperän pilaantuneisselvityksen tekemistä. Riskit liittyvät lyijysulatto Oy Grönberg Ab:n aiheuttamiin mahdollisiin lyijylaskelmiin, mahdolliseen maanalaiseen öljysäiliöön (epätodennäköinen) sekä alueella aiemmin olleeseen saunarakennukseen ja sen purkujätteiden mahdolliseen käsittelyyn. Kaavamääräyksen mukaan kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä mahdollisesti kunnostaa.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on osin rakennettua, osin kasvullista maata. Uusi kerrostalo peittää osan aikaisemmasta kasvullisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan kattovesiä tulee imeyttää sekä niitä ja muita hulevesiä viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin. Vain ajoväylät saa asfaltoida, pysäköintiruudut päällystetään puoliliipäisevällä pinnoitteella. Vihertehokkuusluku 0,9 pitää saavuttaa pihasuunnitelmassa, laskuri huomioi myös hulevedet.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Korttelien hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

### 4.4.3 Muut vaikutukset

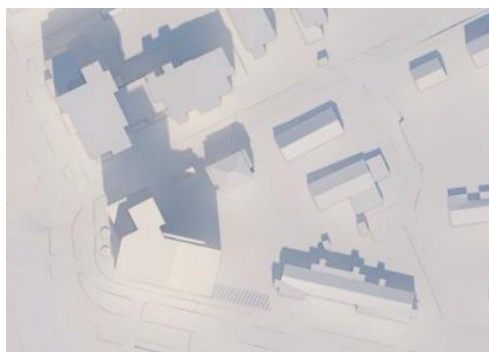
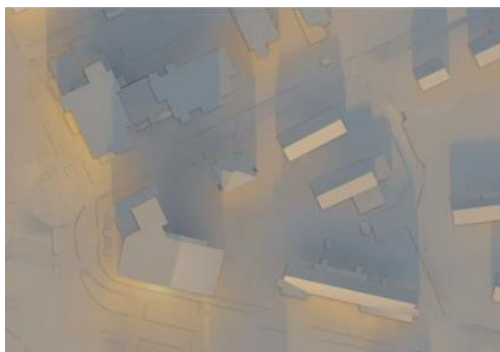
#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

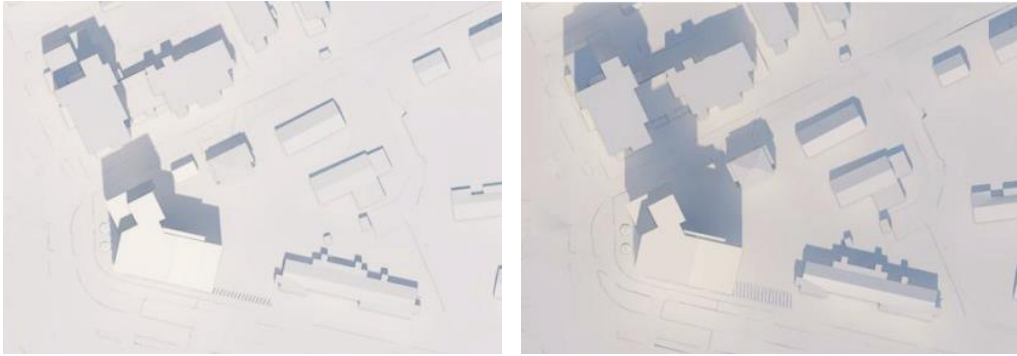
Rakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä, samoin rakennuksen käytönaikainen lämmön- ja sähkönkulutus. Hanke on mahdollista liittää kaukolämpöön, mikä on Vantaalla 2026 lähtien fossiilitonta. Sähkön voi hankkia uusituvilla, mikä riippuu kuluttajan valinnasta. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä taas vähentää esimerkiksi liikkumisen tarvetta ja sitä kautta liikenteen päästöjä. Rakennus tukeutuu hyvin joukkoliikenneyhteyksiin ja tukee niiden kehittymistä ja käyttöä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää valitulla alueella. Menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien. Suopursuntien hankkeen asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskemien perusteella kaavamuutosalueen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuuslaskurin tulostulokset on selostuksen liitteenä. Säilyttämällä olemassa olevaa kasvustoa ja istuttamalla uutta kaavassa päästään tavoitelukuun. Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista vesien hallinnan suhteen.

Rakennusten sijoittelu edistää suojaosan pienilmaston syntymistä. Suojaisalla sisäpihalla on mahdollista oleskella tuulettomassa ja varjoisassa kohdassa. Riippuen päivän ajankohdasta, piha-alue on auringossa tai varjossa.

*Kuvat: Varjotarkastelut kello 12 talvella ja keväällä 21.12. ja 21.3., seuraavalla sivulla klo 12 kesällä ja syksyllä, 21.6. ja 21.9., kuvat Ajak Arkkitehdit*





### **Taloudelliset vaikutukset**

Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja alueen työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Rakennuksen pohjakerrokseen sijoittuva liiketila mahdollistaa pienimuotoista yrittäjätoimintaa.

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannus on verrattain vähäinen. Vanhan Sahatien eteläreunaan rakennetaan kaavamuutosalueen kohdalle jalkakäytävä. Johdoverkostot on rakennettu valmiiksi ja uusi rakentaminen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon ja rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Hankkeen tulee kustantaa katualueen hulevesien uusi järjestely. Myös sähköverkon kaapeleita ja tietoliikennekaapeleita tulee siirtää rakentamisen alta ja Suopursunaukion jakokaapille tulee löytää uusi paikka. Sähköverkon siirron kustannusasioissa toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Tietoliikenteen kaapeleista tulee olla yhteydessä palvelutarjoajaan ja sopia yksityiskohdista.

Tontille osoitetaan 2900 k-m<sup>2</sup> uutta asuinkerrosalaa ja 60 k-m<sup>2</sup> liiketilakerrosalaa, joista kaupunki saa korvauksen, jolla hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvattavan rakennuksen rakennusoikeus on noin 200 k-m<sup>2</sup> ja se tarkentuu tehtävien mittausten seurauksena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen**

Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa 60 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen liiketila. Tila mahdollistaa pienessä määrin yritystoimintaa ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun kehittymistä.

### **Vaikutukset ympäristöhäiriöihin**

#### Melu

Meluntorjunta on huomioitu sitä koskevien määräysten, ohjeiden ja työtä varten tehdyn meluselvityksen pohjalta. Julkisivuille on määrätty äänitasoerovaatimukset 30 dB ja 35 dB. Uuden kerrostalorakennuksen sijainti tontilla ehkäisee melua piha-alueelta, jolla sijaitsee leikki- ja oleskelutila. Koko Vantaata koskevan lentomelun, tieliikenteen aiheuttaman melun sekä ratamelun aiheuttamat häiriöt ovat kaavamääräyksiin ja rakennuksen sijoittelulla ehkäisty.

#### Tärinä

Kaavamääräyksillä on määrätty mahdollisen tärinän selvittämisestä ja vähentämisestä tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,3 mm/s alle. Mikäli tärinämittausten mukaan tärinää esiintyy, on kaavamääräyksellä ehkäisty sen haitat asumiselle.

#### Maaperä

Kaavamääräyksen mukaan maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista. Teollisuushistorian perintönä alueella on havaittu pi-

laantuneita maa-alueita. Päästöjä ovat aiheuttaneet pääradan varrella sijainnut lyijysulatto ja pääkirjaston paikalla sijainnut akkutehdas. Vantaan ympäristökeskus ei suosittele vihannesten, marjojen tai sienien käyttöä ravinnoksi, ellei maata ole todettu puhtaaksi tai tontin maaperää kunnostettu.

#### Ilmanlaatu

Rakennus sijaitsee noin 11 metrin päässä kadusta, jolla kulkee 9550 autoa vuorokaudessa. HSY:n suositusetaisyys ei täyty, mutta minimietäisyys 7 metriä ylittyy. Minimietäisyyttä voi soveltaa, kun tehdään kaavamuutosta jo rakennetulle alueelle. Rakennuksen tuloilma on määrätty otettavaksi pihapuolelta, jossa ilmanlaatu on puhtaampaa.

## **4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Kaavan vaikutuksia ympäristöhäiriöihin on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.3 / Vaikutukset ympäristöhäiriöihin.

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|                                 |                    |                                |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Jalon Rakentajat Oy:            | En Janne           |                                |
|                                 | Rentto Kalle       |                                |
| Ajak Oy:                        | Jaakko Kettunen    | arkkitehti                     |
| Sitowise:                       | Tomi Valkeapää     | korjaustarveselvitys           |
| Innovarch:                      | Rinne-Kanto Maiju  | RHS                            |
| <b>Vantaan kaupunki:</b>        |                    |                                |
| Kaupunkisuunnittelu:            | Marjaana Yläjääski | aluearkkitehti                 |
|                                 | Kotilainen Ritva   | ak-arkkitehti/ alue-arkkitehti |
|                                 | Niva Seppo         | vs. alue-arkkitehti            |
|                                 | Kuusisto Terhi     | asemakaava-arkkitehti          |
|                                 | Huhtala Tuuli      | asemakaava-arkkitehti          |
|                                 | Kaunismäki Leena   | kaavatekninen koordinaattori   |
|                                 | Vanhala Anna-Liisa | kaavoitusteknikko              |
|                                 | Kujala Ritva-Leena | asemakaavakoordinaattori       |
|                                 | Ekroos Elina       | Kestävä kaupunki, maisema      |
|                                 | Eitsi Eeva         | Kestävä kaupunki, maisema      |
| Kadut ja puistot:               | Luomala Paula      | vesihuollon suunnittelu        |
|                                 | Keinänen Harri     | vesihuollon suunnittelu        |
|                                 | Pajunen Jarmo      | liikenneinsinööri              |
| Rakennusvalvonta:               | Kärki Matti        | kaupunkikuva-arkkitehti        |
|                                 | Panu Latvala       | lupa-arkkitehti                |
|                                 | Ilkka Laitinen     | lupa-arkkitehti                |
|                                 | Rekonen Ilkka      | lupapäällikkö                  |
|                                 | Tuire Sulkava      | tarkastusinsinööri             |
|                                 | Risto Levanto      | rakennusvalvontapäällikkö      |
|                                 | Tommi Hietanen     | rakennuslakimies               |
| Kaupunginmuseo:                 | Silanto Anne       | rakennustutkija                |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Toljander Wilma    | asumisen erityisasiantuntija   |
| Ympäristökeskus:                | Lundén Pyry        | ympäristötarkastaja            |

### VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus / Tikkurila

Vantaalla, 5. päivänä huhtikuuta 2022

Terhi Kuusisto  
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **11.02.2022**

Kaavan nimi **002436 60 Hiekkaharju kaupunginosa Suopursuntie**

Hyväksymispvm Ehdotuspvm

Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **18.05.2020**

Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002436**

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] **0,2447** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **0,2447**

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

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

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

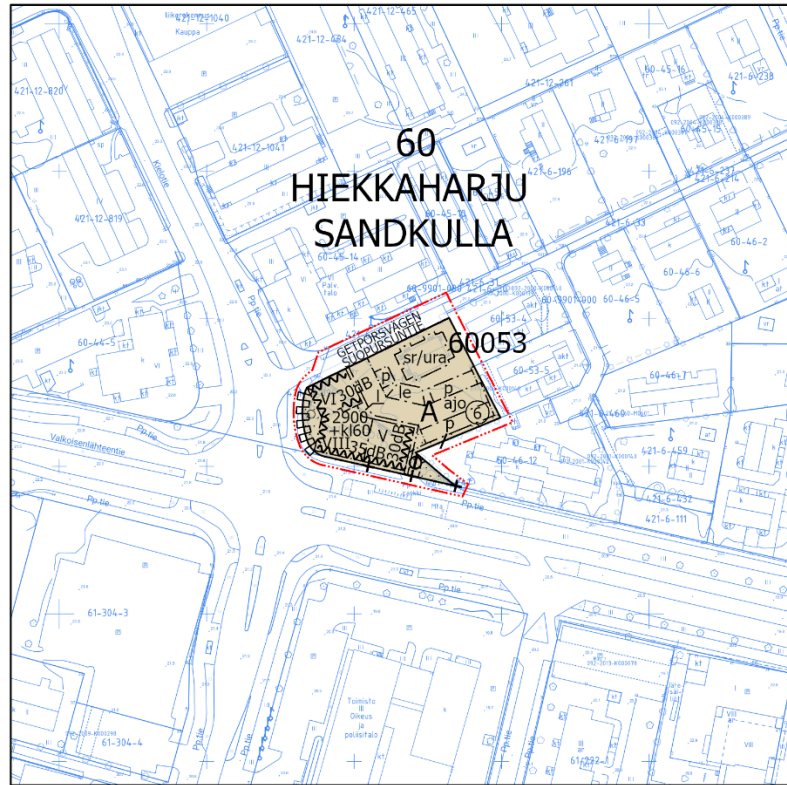
| Aluevaraukset            | Pinta-ala<br>[ha]         | Pinta-ala<br>[%]         | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ]       | Tehokkuus<br>[e]                     | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-]                      | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>          | <b>0,2447</b>             | <b>100,0</b>             | <b>2960</b>                            | <b>1,21</b>                          | <b>0,0000</b>                                     | <b>2581</b>                                |
| <b>A yhteensä</b>        | 0,2180                    | 89,1                     | 2960                                   | 1,36                                 | 0,0662                                            | 2581                                       |
| <b>P yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>Y yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>C yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>K yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>T yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>V yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>R yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>L yhteensä</b>        | 0,0267                    | 10,9                     | 0                                      |                                      | -0,0662                                           |                                            |
| <b>E yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>S yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>M yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>W yhteensä</b>        |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |
| <b>Maanalaiset tilat</b> | <b>Pinta-ala<br/>[ha]</b> | <b>Pinta-ala<br/>[%]</b> | <b>Kerrosala<br/>[k-m<sup>2</sup>]</b> | <b>Pinta-alan muut.<br/>[ha +/-]</b> | <b>Kerrosalan muut.<br/>[k-m<sup>2</sup> +/-]</b> |                                            |
| <b>Yhteensä</b>          |                           |                          |                                        |                                      |                                                   |                                            |



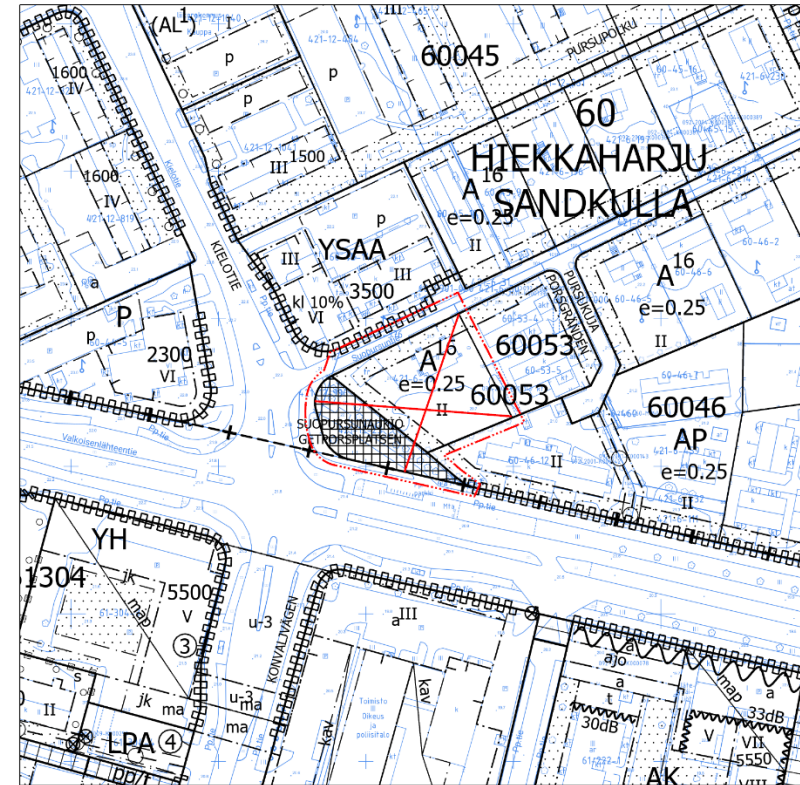
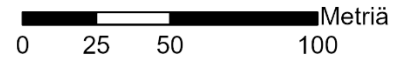
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 0                   | 0                              | 0                      |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha]     | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m²] | Tehokkuus<br>[e]               | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m² +/-] |
|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Yhteensä        | 0,2447                | 100,0            | 2960                | 1,21                           | 0,0000                       | 2581                           |
| A yhteensä      | 0,2180                | 89,1             | 2960                | 1,36                           | 0,0662                       | 2581                           |
| A               | 0,2180                | 100,0            | 2960                | 1,36                           | 0,0662                       | 2581                           |
| P yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| Y yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| C yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| K yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| T yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| V yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| R yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| L yhteensä      | 0,0267                | 10,9             | 0                   |                                | -0,0662                      |                                |
| Kadut           | 0,0267                | 100,0            | 0                   |                                | 0,0052                       |                                |
| Katuauk./torit  | 0,0000                |                  | 0                   |                                | -0,0714                      |                                |
| E yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| S yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| M yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| W yhteensä      |                       |                  |                     |                                |                              |                                |
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                  |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                              |                                |
|                 | [lkm]                 | [k-m²]           |                     | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-]                   |                                |
| Yhteensä        | 1                     | 0                |                     | 0                              |                              | 0                              |
| Asemakaava      | 1                     | 0                |                     | 0                              |                              | 0                              |
| Ei-asemakaava   |                       |                  |                     |                                |                              |                                |



Muutosehdotus



Kumoutuvat merkinnät

|                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Kaava-alueen numero<br/>Planområdets nummer</p> <p>002436</p>                                                                                                                                                                               | <p>Päiväys<br/>Datum</p> <p>5.4.2022</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Vantaan kaupunki<br/><b>SUOPURSUNTIE</b><br/>Kaupunginosa 60, Hiekkaharju</p> <p><b>Asemakaavan muutos</b><br/>Osa korttelia 60053 ja katualuetta.</p> <p><b>Tonttijako ja tonttijaon muutos</b><br/>Osa korttelia 60053.</p> <p>1:2000</p> | <p>Vanda stad<br/><b>GETPORSVÄGEN</b><br/>Stadsdel 60, Sandkulla</p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b><br/>Del av kvarteret 60053 och gatuområdet.</p> <p><b>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen</b><br/>Del av kvarteret 60053.</p> <p>1:2000</p> |

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinrakennusten korttelialue.**

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on toteutettava ja otettava käyttöön samanaikaisesti tai siten, että korvattava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ensimmäiseksi.

**Uudiskerrostalo**

Uudiskerrostalon kerrosala on 2900 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 60 k-m<sup>2</sup>.

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m<sup>2</sup> saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m<sup>2</sup>/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Risteysalueen etupiha tulee suunnitella laadukkaasti ja siitä tulee muodostaa katutilaa luontevasti liittyvä kokonaisuus. Aluetta ei saa aidata. Alueelle tulee sijoittaa istutamispaikka yleisön yhteiseen käyttöön.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvarteretsområde för bostadshus.**

Byggnaderna som ligger i planområdet ska uppföras och tas i bruk samtidigt eller på så sätt att den ersättande byggnaden uppförs och tas i bruk först.

**Det nya flervåningshuset**

Det nya flervåningshusets våningsyta är 2900 m<sup>2</sup>-vy. Utöver detta ska minst 60 m<sup>2</sup>-vy affärsutrymme placeras i byggnadens gatuplan i korsningen.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen samt balkongernas och terrassernas fast inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m<sup>2</sup>-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m<sup>2</sup>-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gårdsplanen framför korsningsområdet ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bildas till en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt. Området får inte inhägnas. I området ska en sittplats placeras för allmänhetens gemensamma bruk.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla uloskäynti kadulle ja pihan puolelle. Rakennuksen edessä sijaitsevalta aukiolta tulee järjestää sisäänkäynti porrashuoneeseen ja liiketilaan.

Asukkaita palveleva yhteinen saunatila tulee sijoittaa seitsemänteen tai kahdeksanteen kerrokseen. Tilojen tulee avautua länteen.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 3,0 metriä. Katuun rajautuvilta osin liiketilan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 metriä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kahden kerroksen korkuinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta ja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiltia ja vaaleaa rappautua. Tiilijulkisivussa tulee käyttää vaihtelevia muuraustapoja ja yksityiskohtia.

Väestönsuoja voidaan osin tai kokonaan sijoittaa Valkoisenlähteentien julkisivun kohdalle. Ikkunatonta julkisivua väestönsuojan kohdalla tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla tiililadonnalla.

Uudiskerrostalon kulkuaukkoja tulee korostaa ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin. Jätetilat tulee rajata katutilasta ja pihasta.

Parvekkeet saa pihan puolella ulottaa rakennusalan yli kolmannelta kerroksesta lähtien. Rakennuksen itäisimmällä julkisivulla parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Parvekkeen kaideosan tulee antaa umpinainen vaikutelma. Pääosa parvekkeista tulee lasittaa.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee sijoittaa pihajulkisivuun rajautuen.

#### Melu

Valkoisenlähteentien ja Kielotien liikenne aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

#### Tärinä

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

#### Ilmanlaatu

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

#### Maaperä

Tontin maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

#### Piha

Pihalle on varattava leikki- ja oleskelualue tontin yhteiseen käyttöön.

Olevia isoja puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

Alueelle on laadittava yhteinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, niittyä ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Från varje trapphus ska det finnas en utgång till gatan och gårdssidan. Från den öppna platsen som ligger framför byggnaden ska en entré ordnas till trapphuset och affärsutrymmet.

Det gemensamma bastuutrymmet som betjänar de boende ska placeras på sjunde eller åttonde våningen. Utrymmena ska öppna sig västerut.

Gatuplansvåningens minimihöjd är 3,0 meter. Till de delar som gränsar till gatan ska affärsutrymmets våningshöjd vara minst 6 meter. På gatuområdets sida ska en öppen, funktionell och visuell, två våningar hög stenfotsvåning bildas.

Stensfotsvåningen och entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

Byggnadens fasader ska bestå av platsbyggnad rött tegel och ljus puts. I tegelfasaden ska varierande murningssätt och detaljer användas.

Skyddsrummet kan delvis eller helt placeras vid fasaden på Vitbäcksvägen. Den fönsterlösa fasaden vid skyddsrummet ska framhåvas med tegelsättning som avviker från den övriga fasaden.

Det nya flervåningshusets passager ska framhåvas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur. Soprummen ska avgränsas från gaturummet och garden.

På gårdssidan får balkongerna sträcka sig över byggnadsytan räknat från tredje våningen. På byggnadens östligaste fasad får balkongerna inte sträcka sig över byggnadsytans gräns. Balkongens räckesdel ska ge ett solitt intryck. Största delen av balkongerna ska inglasas.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden. Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Balkonger får inte stötta mot marken.

Tekniska utrymmen och anordningar ska anpassas till byggnadens arkitektur. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska placeras så att de gränsar till gårdsfasaden.

#### Buller

Vitbäcksvägens och Konvaljvägens trafik orsakar buller som ska beaktas i planering av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

#### Vibrationer

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

#### Luftkvalitet

Byggnadens tilluft ska tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filteras effektivt.

#### Jord

Eventuella föroreningar i tomtmarken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

#### Gårdsplan

På gården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för tomtens gemensamma bruk.

Man ska sträva efter att i mån av möjlighet bevara befintliga stora träd och buskar.

För området ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas i vilken behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet där det planteras träd, buskar, perenner, ängar och gräs med beaktande av årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar eller för lek och utevistelse, ska förses med planteringar.

3/5

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. Pysäköinti- ja ajoväylien hulevedet tulee johtaa viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliipäisevillä pinnoitteilla.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

#### Pysäköinti

Uudiskerrostalo:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Kerrostaloasunnot 1/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa. Lisäksi 1/1500 k-m<sup>2</sup> vieraille ja 1/5000 k-m<sup>2</sup> huoltoa varten. Liiketoille 1/100 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään yksi paikka per liiketila.

10 autopaikkaa tulee sijoittaa autotalleihin.

Uudiskerrostalon yhteyteen saa sijoittaa enintään 18 pihapysäköintipaikkaa. Pihan asuntoja varten mitoitettujen pysäköintipaikat tulee toteuttaa nimeämättöminä.

Pihalla sijaitsevista autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihan 18:sta autopaikasta 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille. Paikat sisältyvät perusmitoitukseen.

Pyrörypysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 2/asunto.

Korvattava rakennus:

Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pientalona, mitoitetaan sille vähintään 2 autopaikkaa. Mikäli korvattava rakennus toteutetaan pienkerrostalona, mitoitetaan se uudiskerrostalon perusmitoituksella. Korvattavan rakennuksen autopaikat eivät sisälly uudiskerrostalon pihapaikkamäärään vaan mitoitetaan näiden lisäksi korvattavan talon yhteyteen sen pihalle.

#### Säilytettävä rakennus/uusi rakennus.

Ominaispiirteiltään, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennus on pääosin korvattava ja siinä on käytettävä alkuperäisen rakennuksen osia.

#### Suunnittelun ja toteuttamisen järjestys

Alkuperäisestä asuinrakennuksesta on tehtävä mittapiirustukset. Kaava-alueelle saa hakea rakennuslupaa vasta, kun rakennuksen inventointitiedot ja mittapiirustukset on toimitettu rakennusvalvontaan.

Korvattavan rakennuksen rakennus- tai purkamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys korvattavan rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden varastointisuunnitelma.

Korvattavan rakennuksen tai sen osan saa purkaa vasta kun korvaavan rakennuksen rakennuslupa on myönnetty ja purkamislupa on myönnetty.

#### Korjaamiseen liittyvät määräykset

Korvaavassa rakennuksessa on uudelleenkäytettävä korvattavan rakennuksen alkuperäisiä, käyttökelpoisia rakennusosia kuten ikkunoita tai niiden osia, ulko- ja sisäovia sekä vanhoja puuhelloja ja tulisijoja. Osat tulee tarvittaessa korjata tai kunnostaa.

Korjattavat ja kunnostettavat osat tulee varastoida suojattuina kuivissa tiloissa. Varastoinnista tulee laatia suunnitelma.

Gärden ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektiviteten bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Takvatten infiltreras i första hand på tomten på ett sådant sätt att detta inte medför olägenhet för grannfastigheterna. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen fördröjas. Dagvatten från parkeringar och körvägar ska efter fördröjning avledas till dagvattenavloppet.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.

#### Parkeringsplan

Det nya flervåningshuset:

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder i flervåningshus 1/110 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder. Dessutom 1/1500 m<sup>2</sup>-vy för gäster och 1/5000 m<sup>2</sup>-vy för underhåll. För affärsutrymmen 1/100 m<sup>2</sup>-vy, trots minst en plats per affärsutrymme.

10 bilplatser ska placeras i garage.

I anslutning till det nya flervåningshusets gård får högst 18 parkeringsplatser placeras. Parkeringsplatser som dimensionerats för gårdens bostäder ska anläggas så att de är omarkerade.

De bilplatserna på gården får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningställen för elbilar.

Av gårdens 18 bilplatser ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade. Platserna är inkluderade i grunddimensioneringen.

Minst 2/bostad ska reserveras för cykelparkeringsplatser.

Byggnad som ska ersättas:

Om den ersättande byggnaden byggs som ett småhus ska minst 2 bilplatser dimensioneras för det. Om den ersättande byggnaden byggs som ett läghus dimensioneras det enligt det nya flervåningshusets grunddimensionering. Bilplatserna för den ersättande byggnaden ingår inte i det nya flervåningshusets gårdsplatsantal, utan dimensioneras utöver dessa i anslutning till det ersättande huset på dess gård.

#### Byggnad som ska bevaras/ny byggnad.

Byggnad som till sina specifika drag är historiskt och stadsbildsmässigt värdefull.

Byggnaden ska huvudsakligen ersättas och den ursprungliga byggnadens delar ska användas vid ersättandet.

#### Ordningsföljd för planering och genomförande

Måttitningar ska göras över det ursprungliga bostadshuset. Bygglov får ansökas för planområdet först då byggnadens inventeringsuppgifter och måttitningar lämnats in till byggnadstillsynen.

I samband med ansökan om bygglov eller rivningstillstånd för byggnaden som ersätts ska en sammanställning lämnas in över de delar av byggnaden som sätts i skick och repareras samt en lagringsplan för dem.

Byggnaden som ersätts eller en del av den får rivas först då den ersättande byggnadens bygglov och rivningstillstånd har beviljats.

#### Bestämmelser i anslutning till renoveringen

I den ersättande byggnaden ska man från byggnaden som ersätts återanvända ursprungliga, användbara byggnadsdelar, såsom fönster eller delar av dem, ytter- och innerdörrar samt gamla vedspisar och eldstäder. Delarna ska vid behov repareras eller sättas i skick.

Delar som repareras och sätts i skick ska lagras skyddade i torra utrymmen. En plan ska göras upp för lagringen.

sr/ura



**Korvaavaa rakennusta koskevat määräykset**

Korvaava rakennus tulee toteuttaa asuinrakennuksena. Korvaavan rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa korvattavan rakennuksen mitattujen ulkomittojen mukaan rakennusoikeutta.

Korvaavan rakennuksen kellarin saa jättää rakentamatta. Mikäli kellarin rakennetaan, saa sinne sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat voi rakentaa ensimmäisen ja toisen kerroksen mitatun rakennusoikeuden lisäksi.

Alkuperäinen rakennus on korvattava sitä ulkonäöltään ja mitoittaan vastaavalla uudisrakennuksella. Lähtökohtana on alkuperäistä rakennusta ulkoisilta osilta vastaavan rakennuksen rakentaminen. Tarvittaessa voidaan huomioida uudisrakennuksen rakenteiden vaatimukset.

Rakentamisen lähtökohtana on ulkonäöltään alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, savupiippujen ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien, mittojen ja värin käyttäminen siten kuin mitta- ja inventointisuunnitelmissa on todettu.

Rakennuksen rakenneratkaisut tulee toteuttaa toimivina, terveellisinä ja turvallisina. Rakennuksen kantavat rakenteet ja sisätiloja jakavat väliseinät saa toteuttaa kiviaineisena.

Sisätilojen lähtökohtana tulee pääosin olla korvattavan rakennuksen tilajako.

Korvaavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa voi soveltaa korjausrakentamista koskevaa lainsäädäntöä.

**Bestämmelser i den ersättande byggnaden**

Den ersättande byggnaden ska byggas som ett bostadshus. På första och andra våningen i den ersättande byggnaden får byggrätt placeras enligt de uppmätta yttermåten hos den byggnad som ersätts.

Den ersättande byggnadens källare får lämnas obyggd. Om källaren byggs få utrymmen som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet placeras i den. Utrymmena kan byggas utöver den första och andra våningens uppmätta byggrätt.

Den ursprungliga byggnaden ska ersättas med en nybyggnad som till utseendet och dimensionerna motsvarar originalet. Utgångspunkten är att uppföra en byggnad som motsvarar den ursprungliga byggnaden till de yttre delarna. Vid behov kan kraven på nybyggnadens konstruktioner beaktas.

Utgångspunkten för byggandet är att konstruktioner och byggnadsdelar som till utseendet motsvarar originalen används enligt det som konstaterats i dimensions- och inventeringsplanerna, såsom fasader, yttertak, fönster, ytterdörrar, skorstenar och deras detaljer, specifika drag, material, mått och färger.

Byggnadens konstruktionslösningar ska förverkligas så att de fungerar, är hälsosamma och säkra. Byggnadens bärande konstruktioner och mellanväggar som delar upp inomhusutrymmena får byggas av stenmaterial.

Utgångspunkten för inomhusutrymmena ska i huvudsak vara rumsindelningen i den byggnad som ersätts.

I planeringen och byggandet av den ersättande byggnaden kan lagstiftning om reparationsbyggande tillämpas.

-+--+

**Kaupunginosan raja.****Stadsdelsgrens.**

—/—

**Kortteleiden välinen raja.****Gräns mellan kvarter.**

————

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.**

— · — · — · —

**Osa-alueen raja.****Gräns för delområde.**

— (6) —

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.****Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

— × — × —

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.****HIEKKA****Kaupunginosan nimi.****Stadsdelens namn.****60****Kaupunginosan numero.****Stadsdelsnummer.****60053****Korttelin numero.****Kvarternummer.**

SUOPURSUN

**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.****Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

2900

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.****Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

2900 + kl60

**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.****Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**

VIII

**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.****Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

———/———

**Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.****Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**

[ ]

**Rakennusala.****Byggnadsyta.**

[ 35dB ]

**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.****Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.**

5/5

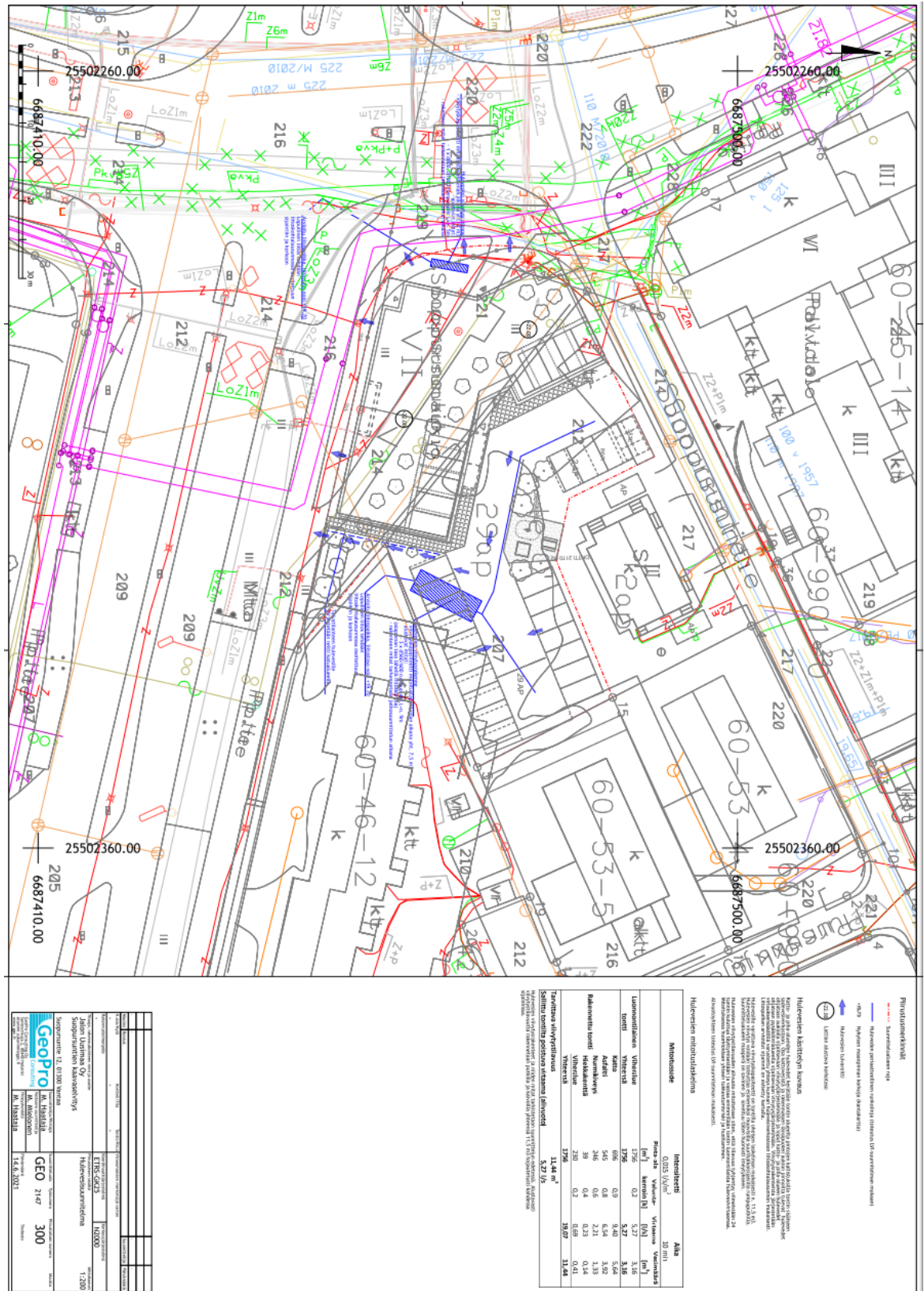
|                                                                                                                                 |                                                                                |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <b>Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa</b>                          | <b>För lek och utevistelse reserverad del av område</b>                                                                      |
|                                                | <b>Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.</b>                                 | <b>Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.</b>                                                                   |
|                                                | <b>Istutettava alueen osa.</b>                                                 | <b>Del av område som skall planteras.</b>                                                                                    |
|                                                | <b>Istutettava puu.</b>                                                        | <b>Träd som ska planteras.</b>                                                                                               |
|                                                | <b>Katu.</b>                                                                   | <b>Gata.</b>                                                                                                                 |
|                                                | <b>Ajoyhteys.</b>                                                              | <b>Körförbindelse.</b>                                                                                                       |
|                                                | <b>Pysäköimispaikka.</b>                                                       | <b>Parkeringsplats.</b>                                                                                                      |
|                                                | <b>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</b>                           | <b>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</b>                                                                    |
|                                                | <b>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää</b> | <b>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden</b>                                                              |
| <b>TONTTIJAKO</b>                                                                                                               |                                                                                | <b>TOMTINDELNING</b>                                                                                                         |
| Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. |                                                                                | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

|                                                                                        |                             |                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Kaupunkirakenne ja ympäristö<br>Asemakaavoitus                                         |                             | Stadsstruktur och miljö<br>Detaljplanering                                               |  |
| Mittaus- ja geopalvelut<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. |                             | Mätning och geoteknik<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. |  |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.                       | Vantaalla / Vanda <Päiväys> | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.                            |  |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}                                     |                             | Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}                                            |  |



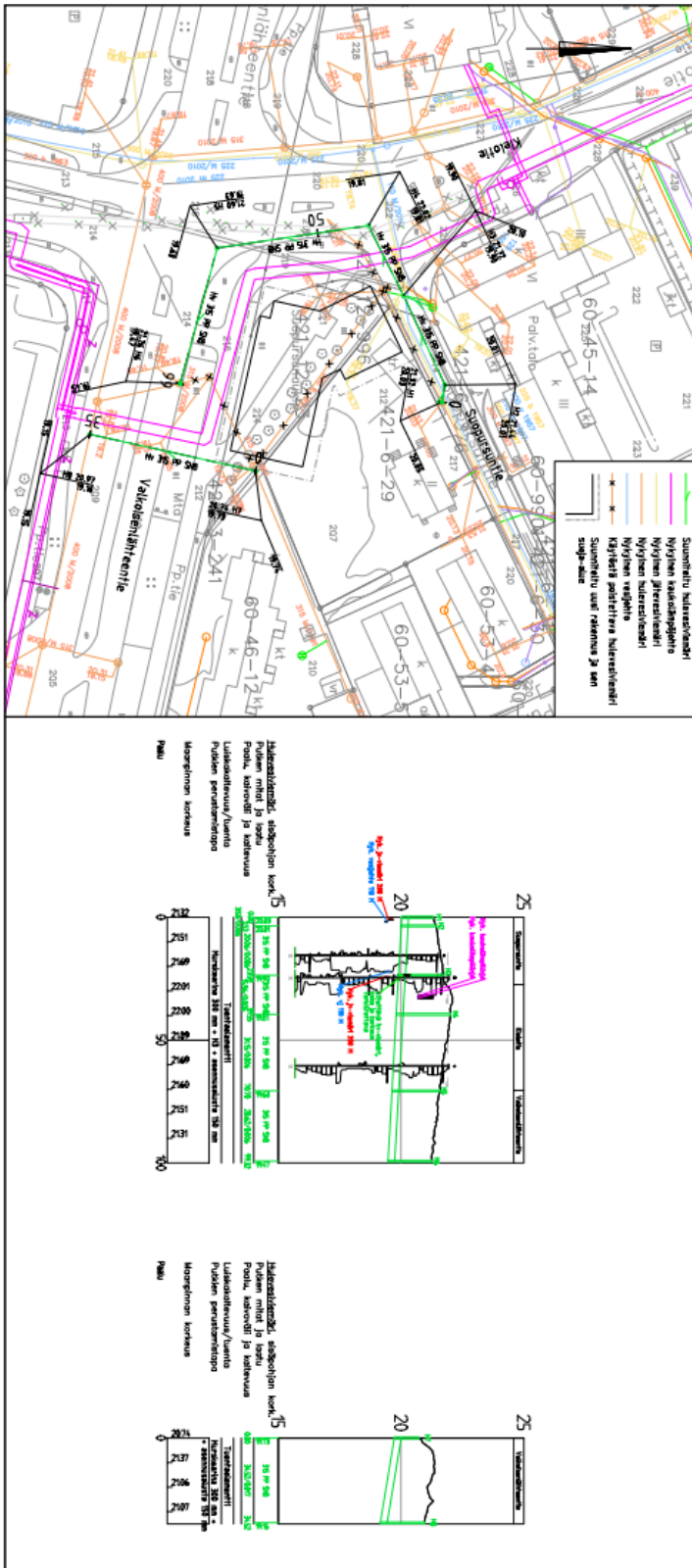
## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

## 9.1 ALUSTAVA HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA



Hulevesisuunnitelma, GeoPro consulting Oy

## 9.2 HULEVESIPUTKIEN SIIRTOSUUNNITELMA



|                                                                                                               |                                                                                   |                |                                                                                                                                     |                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|
|                            | HSY:n vuorokausi<br>Suunnitelma 1<br>PL 100<br>00101 HSY<br>p.09/1567, www.hsy.fi |                | 100                                                                                                                                 | HYV. 22.10.2021 L. Karhonen<br>TAMK. 22.10.2021 J. Puuronen |            |
|                                                                                                               |                                                                                   |                |                                                                                                                                     |                                                             |            |
| Kaupunginosa/Kylä                                                                                             |                                                                                   | Korttelin/tila | Yhtiö/ma                                                                                                                            | Viranomaisen merkintä                                       |            |
| Rakennuksen numero/Rakennuksen numero/Rakennustunnus/Rakennustunnukset                                        |                                                                                   |                |                                                                                                                                     |                                                             |            |
| Rakennustunnus                                                                                                |                                                                                   |                | Pinnustelu                                                                                                                          |                                                             | Juok.no    |
| Rakennuskohde<br>Jalon Uusimaa Oy<br>Suopursuntien hulevesiviemärien siirto<br>Suopursuntie 12<br>Vantaa      |                                                                                   |                | Pinnustuksen sisältö<br>Asemapiirustus<br>Pituusleikkaukset<br>1:500<br>1:1000/1:100                                                |                                                             | Mittakaava |
| FCG<br>FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy<br>Satamakatu 22, 2. krs.<br>00100 Turku<br>Puh. 0104000<br>www.fcg.fi |                                                                                   |                | Suunnitteluala, työnumero ja pinnustuksen numero<br>VHT P41575 100<br>Tiedosto<br>Q:\Vtu\P41575\100\suunnittelu\C2_hyo\Pinnustukset |                                                             | Muoto      |
| Päiväys 18.10.2021<br>Rakennus-<br>Myy-                                                                       |                                                                                   |                | Suunn./Pinn. Katrina Jokinen<br>Tarkastaja Katrina Jokinen<br>Vastuukokki Mikko Mäkelä                                              |                                                             |            |
|                                                                                                               |                                                                                   |                | A<br>S                                                                                                                              |                                                             |            |

## Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Suopursuntie 12, Hiekkaharju

Kaavan numero 002436 Suopursuntie

### Vihertehokkuuslaskelma

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Viher-<br>tehokkuus | 1,0 |
| Tavoitetaso         | 0,9 |

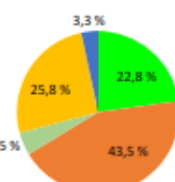
### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi                             | Elementtejä<br>käytetty, kpl | Elementtityypin<br>kokonaislukumäärä, kpl |
|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä        | 2                            | 7                                         |
| Istutettava kasvillisuus                    | 3                            | 8                                         |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 1                            | 8                                         |
| Pinnoitteet                                 | 2                            | 3                                         |
| Hulevesien hallintarakenteet                | 2                            | 10                                        |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>10</b>                    | <b>36</b>                                 |

### Hulevesimäärä m<sup>3</sup>

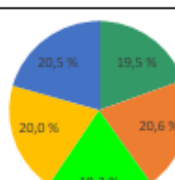
|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| 9,7                                                             |
| Valuma kerroin C                                                |
| 0,7                                                             |
| Viiydytystilavuustarve m <sup>3</sup>                           |
| 9,7                                                             |
| Jää viiyyttämättä m <sup>3</sup>                                |
| 0,0                                                             |
| Esitettyjen hulevesiratkaisujen viiyytystilavuus m <sup>3</sup> |
| 9,9                                                             |
| Läpäisemättömän pinnan osuus                                    |
| 18 %                                                            |

#### Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



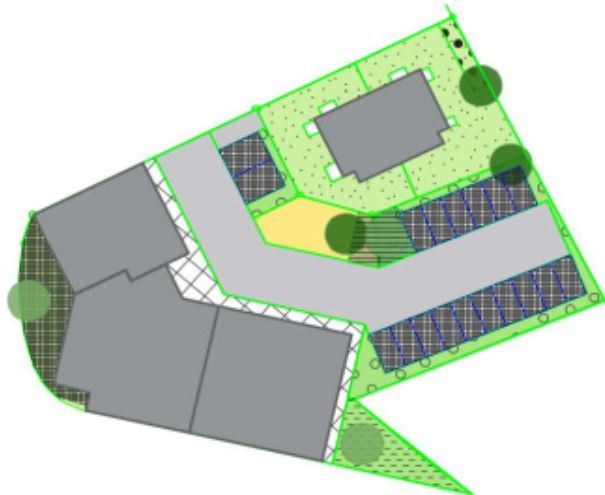
- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta

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



- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

### Pihasuunnitelma



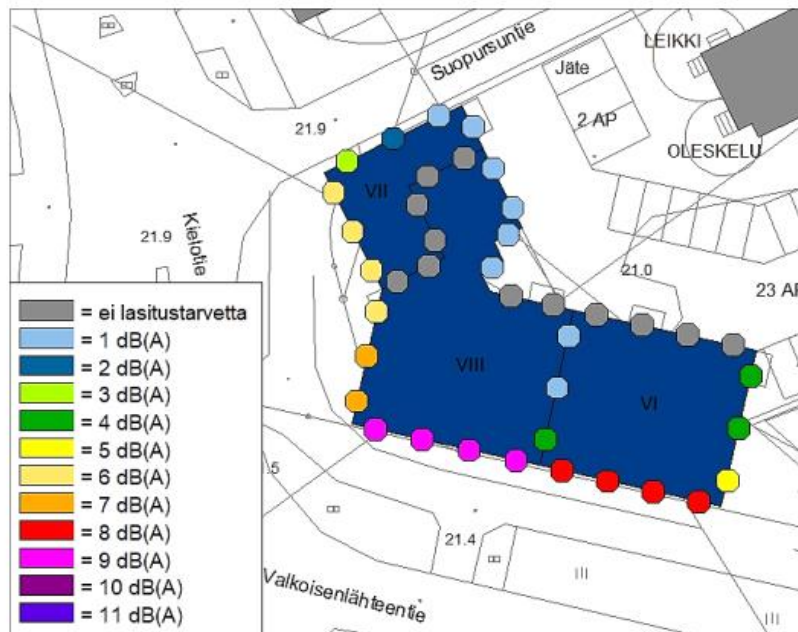
## 9.3 VIHERTEHOKKUUSLASKELMAN TULOSKORTTI

## 9.4 OTTEET MELUSELVITYKSESTÄ

Kuvaotteet meluselvityksestä, Promethor 7.4.2020



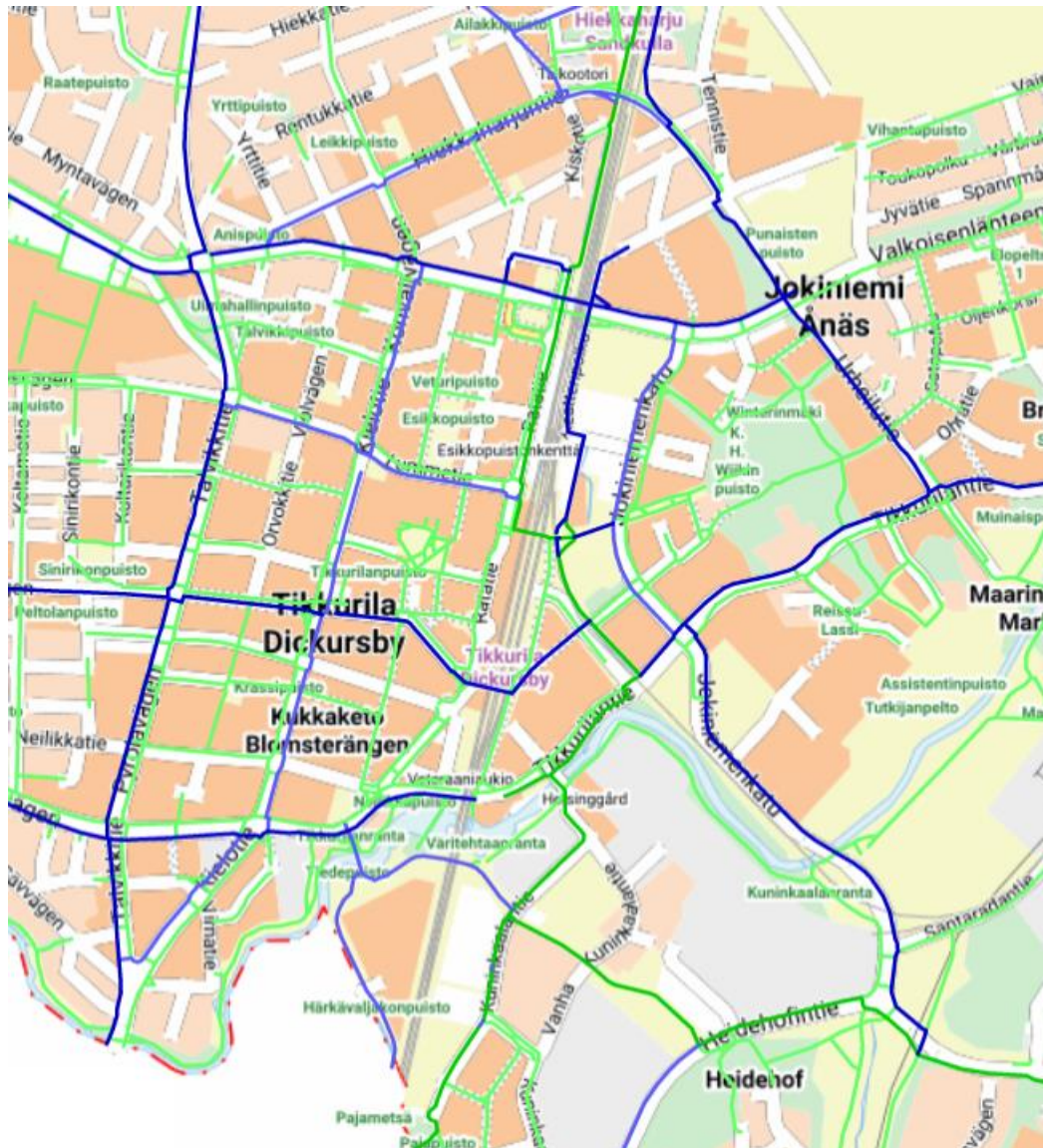
**Kuva 3.** Asuinhuoneistojen julkisivujen äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.



**Kuva 4.** Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.



## 9.5 PYÖRÄILYN VERKOSTO ALUEELLA



- Pääpyöräreitti I
- Pääpyöräreitti II
- Laatuikäytävät
- Muut pyöräreitit