



**Vantaa**

# 002500 MAAKOTKANTIE 6

KORSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002500. Kaavoitus on tullut vireille 23.2.2022.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita kaupunginosassa 81, Korso.

### Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 81111 kaupunginosassa 81, Korso.

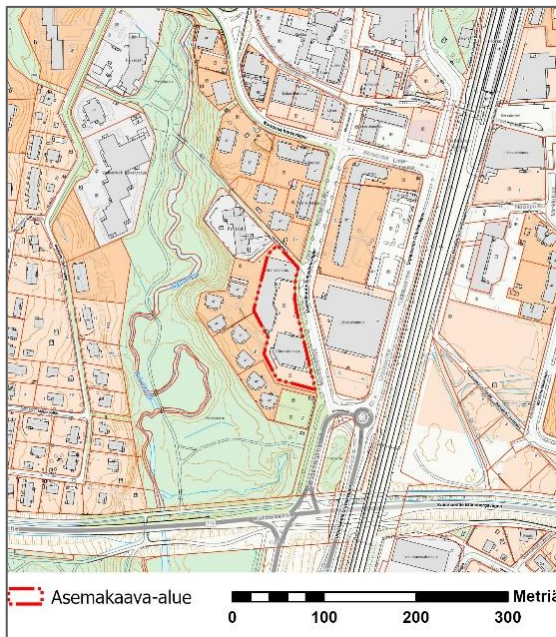
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m<sup>2</sup> ja liikeliloille 1 600 k-m<sup>2</sup>. Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-alueita. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

### Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 302 9410.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuutosalue sijaitsee Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Hannunkartanoon, lounaassa ja etelässä Asunto Oy Vantaan Maakotkantie 4:n, idässä Maakotkantiehen ja pohjoisessa Maakotkanpolkuun. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin kaksi liiketilarakennusta. Alue on kävelen alle 400 metrin päässä Korson rautatieasemalta.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 23.2.2022 ja sai numeron 002500.
- Mielenpitoa pyydettiin 28.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaavamutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) pyydettiin 3 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (31.8.2022 – 29.9.2022) vastaanotettiin 10 muistutusta.

**SISÄLLYSLUETTELO**

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Tiivistelmä .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| <b>2. Lähtökohdat .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 4         |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 10        |
| <b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>                               | <b>14</b> |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 14        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                          | 14        |
| 3.3. Asemakaavan tavoitteet.....                                               | 16        |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 18        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>                                             | <b>20</b> |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 20        |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 20        |
| 4.3 Aluevaraukset .....                                                        | 21        |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 24        |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 32        |
| 4.6 Nimistö .....                                                              | 32        |
| <b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>                                           | <b>33</b> |
| <b>6. Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>                                      | <b>33</b> |
| <b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>                                     | <b>34</b> |
| <b>8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....</b>                                | <b>36</b> |

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

002500 Maakotkantie 6, AK-muutoksen melu- ja värinäselvitys, Sitowise, 6.6.2022

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

- Maakotkantie 6, Hiilineutraaliusselvitys, Sweco talotekniikka Oy 20.5.2022.
- Hulevesisuunnitelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehtipalvelu Oy, 13.6.
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 1 600 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvaksi AK-korttelialueella muodostuu  $e=1,89$ .

Ajo tontille tapahtuu tontin pohjois- ja eteläpäädyistä. Pysäköinti sijoittuu pääosin maantasoon uusien rakennusten länsipuolelle ja pieneltä osin pihakannen alle. Maakotkantien varteen muodostetaan uusi Maakotkanaukio.

Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-alueetta. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.



Näkymä Maakotkantien suunnasta. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso sijaitsee pääradan varrella, Vantaan pohjoisosassa. Se on paikallinen keskus, jossa juna- ja bussiliikenne kohtaavat. Korson ja radan itäpuolisen Metsolan kaupunginosien eri ikäiset kerrostalot, liiketilat ja julkiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvaltaan vaihtelevan kaupunkikeskustan. Keskustan ympärillä on laajat pientalovaltaiset alueet Leppäkorpi, Matari, Metsola, Vallinoja ja Vierumäki. Suuralueen kerrostalovaltaisempia alueita taas ovat Mikkola ja Kulomäki.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan eteläosassa, noin 300 metriä Korson asemalta Maakotkantien länsipuolella ja Maakotkanpolun eteläpuolella osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu 5785 m<sup>2</sup> kokoinen voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennuksille osoitettu kiinteistö. Alueen länsipuolella sijaitsee 90-luvun vaihteessa rakennettuja 4-5-kerroksisia pistetaloja sekä vihreä Rekolanajan purolaakso ulkoilureitteineen.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu vehreän Rekolanojan itäpuolelle moreenitasanteelle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut tuolloin pieni moreeniselänne pääradan länsipuolella. Vuoden 1954 ilmakuvassa suunnittelualue on edelleen osa peltöjen keskellä sijaitsevaa metsäsaarekettä, aivan silloisen pihapiirin tuntumassa. Nykyinen Maakotkantie on linjattu kaavamuutosalueen kohdalla 1954 ilmakuvassa näkyvän pihatien mukaisesti. Vielä vuoden 1986 ilmakuvassa kaavamuutosalue on metsää ja peltoa, minkä jälkeen se on vähitellen rakentunut nykyisen kaltaiseksi. Nykyään Korson keskustassa ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Rekolanojan valuma-alueeseen. Alueella ei ole pohjavettä.

### Maaperä

Maalajikartan mukaan asemakaava-alueen maaperä on pääosin moreenia. Itärajalla on kalliota.

Tontilla nykyisin sijaitsevan liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä vuonna 1987 tehtyjen pohjatutkimusten mukaan kairaukset ovat ulottuneet n. tasovälille +31.0 – +38.0. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Pintamaalajikartan mukaan kaavamuutosalue sijoittuu moreeni- ja kallioalueelle. Alueen länsipuolella Rekolanojan laakson rinteellä on pääosin moreenia ja silttiä sekä lähinnä puroa savea.



Maalajikartta. Vantaan karttapalvelut

### Topografia

Maaston korot suunnittelualueella vaihtelevat +35,0 ja +38,0 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korsossa asui vuoden 2020 alussa 7 460 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2010 väkiluku on noussut noin 175:lla. Korson kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina. Korson ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Korson kaupunginosassa nuoria on suuraluetta vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi. Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2020 oli 30 037 henkeä, missä on kasvua noin 1 200 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 500 viimeisen 20 vuoden aikana.

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

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavamuutosalueen länsipuolella on 4- ja 5-kerroksisia asuinkerrostaloja ja itäpuolella Maakotkantien itäpuolella on kaksikerroksinen liikerakennus.

#### Sosiaalinen ympäristö

Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia, joten suuraluetta voi kuvata perhevaltaiseksi. Korson kaupunginosassa on kuitenkin nuoria suuralueen keskiarvoa vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suurempi.

#### Palvelut ja työpaikat

Korson suuralueen työpaikkatarjonta on pysynyt entisellään koko 2000-luvun. Korson suuralueella oli 3871 työpaikkaa ja Korson kaupunginosassa oli 1099 työpaikkaa vuoden 2017 lopussa.

Korson suuralue on mitä suurimmassa määrin asuinaluetta ja sen työpaikkaomavaraisuus on suuralueista selvästi alhaisin (27 %). Runsaasta 3 800 työpaikasta hieman yli viidennes oli terveys- ja sosiaalipalvelujen ja vajaa viidennes kaupan parissa.

Keskustassa on kaupallisia palveluita kuten elintarvikekauppoja, ravintoloita ja erikoiskauppaa. Tarve on saada lisää Korson mittakaavaan sopivia kaupallisia palveluita uusien rakennushankkeiden myötä. Korson kaupunginosassa on julkisia palveluja, kuten useita päiväkoteja, kouluja, terveysasema ja vanhustenkeskus. Korson kirkon ja seurakuntakeskuksen vieressä sijaitsee monitoimikeskus Lumo. Lumosta löytyy mm. Lumo-sali, liikuntahalli, kirjasto, nuorisotila, Vantaa-info, ravintola ja kokoustilat. Osa alueen palveluista on Metsolan kaupunginosassa kuten Leppäkorven koulu ja terveyskeskus. Aivan kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee Metsälinnun päiväkotitoiteissa Kotkansiipi 5. Sen rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson ydinkeskustassa Maakotkantien ja Maakotkanpolun varrella. Se sijoittuu Korson aseman tuntumassa sijaitsevien keskeisimpien palveluiden (monitoimikeskus, koulu, kirkko, kaupalliset palvelut) äärelle. Keskusta-alue on yhtä toiminnallista kokonaisuutta ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Keskustaa ympäröivät laajat pientaloalueet.

#### Kaupunkikuva

Korson keskusta on väljä ja suhteellisen matalasti rakennettu. Korsossa on havaittavissa kirkonkylmäinen rakenne, joka alkoi muodostua aseman rakentamisen 1918 jälkeen. 1920 – 1930 -luvulla syntyi esikaupunkimainen rakentaminen mansardikattoisine pientaloineen. Korson keskusta alkoi hahmottua selkeämmin 1960-luvulla, jolloin valmistui kirkko, aseman alikulku ja Korsonpolun

varteen useita liikekiinteistöjä. Sitten lähelle rataa on asuinkerrostalojen lisäksi rakennettu runsaasti liiketilaa ja keskusta on laajentunut radan toiselle puolelle Metsolaan.

### Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on kaksi 1980-luvun lopulla rakennettua kaksikerroksista liikerakennusta, joiden rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsee myös 1980-luvulla rakennettu Metsälinnun päiväkotikoulu. Suunnittelualueen koillispuolella kadun toisella puolella sijaitsee lähialueen vanhin säilynyt rakennus, asuinkerrostalo vuodelta 1967, ja itäpuolella uusi, 2004 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus. Kaavamuutosalueen lounaispuolella on 1990-luvun vaihteessa valmistuneita asuinkerrostaloja.



### Virkistys

Suunnittelualueelta on sekä Maakotkantien että Maakotkanpolun kautta yhteydet aivan vieressä sijaitsevaan Metsopuistoon. Metsopuistosta puolestaan on suora yhteys sen pohjoispuolella sijaitsevaan Ankkapuistoon, joka on suunnittelualueen lähin ja laajin viheralue Korson keskustassa. Sen kautta Korson keskustasta on yhteydet etelään Elmon urheilupuistoon, Rekolanmetsään ja Matarinkoskelle. Viheryhteys jatkuu Rekolanjoen ja Keravanjoen kautta Vantaanjoelle ja Helsinkiin merenrantaan asti. Pohjoisen suuntaan on myös yhteydet Metsolansuolle ja laajemmille Keravan ja Tuusulan luontoalueille. Lähin leikkipaikka, Kulopuisto, on noin 500 metrin päässä lounaassa, ja ohjattua toimintaa lapsille on noin 600 metrin päässä luoteessa Korson asukaspuistossa.

### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee alle 300 m päässä Korson lähijunan asemasta. Korsontien – Korsonpolun ja Urpiaisentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Korson keskustassa kävelyetäisyydellä monipuolisesta palveluvalikoimasta, noin 100 m päässä Korsonaukiosta.

Maakotkantienellä on pyörätie. Korsontien ja Korsonpolulla kulkee pääpyöräreitti I itä-länsisuunnassa ja Urpiaisentietä pääpyöräreitti II etelä-pohjoissuunnassa. Radan länsipuolella kulkee pyöräilyn laatukäytävä.

Autoliikenne liittyy kiinteistöön Maakotkantien kautta kiinteistön itäreunasta. Suunnittelualue sijaitsee alle 100 m päässä Kulomäentiestä ja noin 2 km päässä Lahdenväylästä.

## **Vesihuolto**

### Vedenjakelu

Alueen itäpuolella kulkee Maakotkantien d350V runkovesijohto, josta on liitokset Maakotkantien rinnakkaiseen jakeluvesijohtoon sekä pohjoispuolella kulkevaan Maakotkanpolun 110V jakeluesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m<sup>3</sup>, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +94m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorotusaseman kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorotusaseman kautta alueelle.

### Jätevesiviemäröinti

Jätevedet kerätään tonttioviemäriä pitkin Maakotkanpolun d200M ja Maakotkantie d200M jätevesiviemäriin. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin ja edelleen Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinkimäen keskuspuhdistamolla.

### Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kootaan tontin hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Maakotkanpolun d300 ja Maakotkantien d315B 2004 hulevesiviemäriputkien kautta Rekolanjoan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

## **Kaukolämpö**

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Maakotkantien ja Maakotkanpolun katualueilla.

## **Sähköverkko**

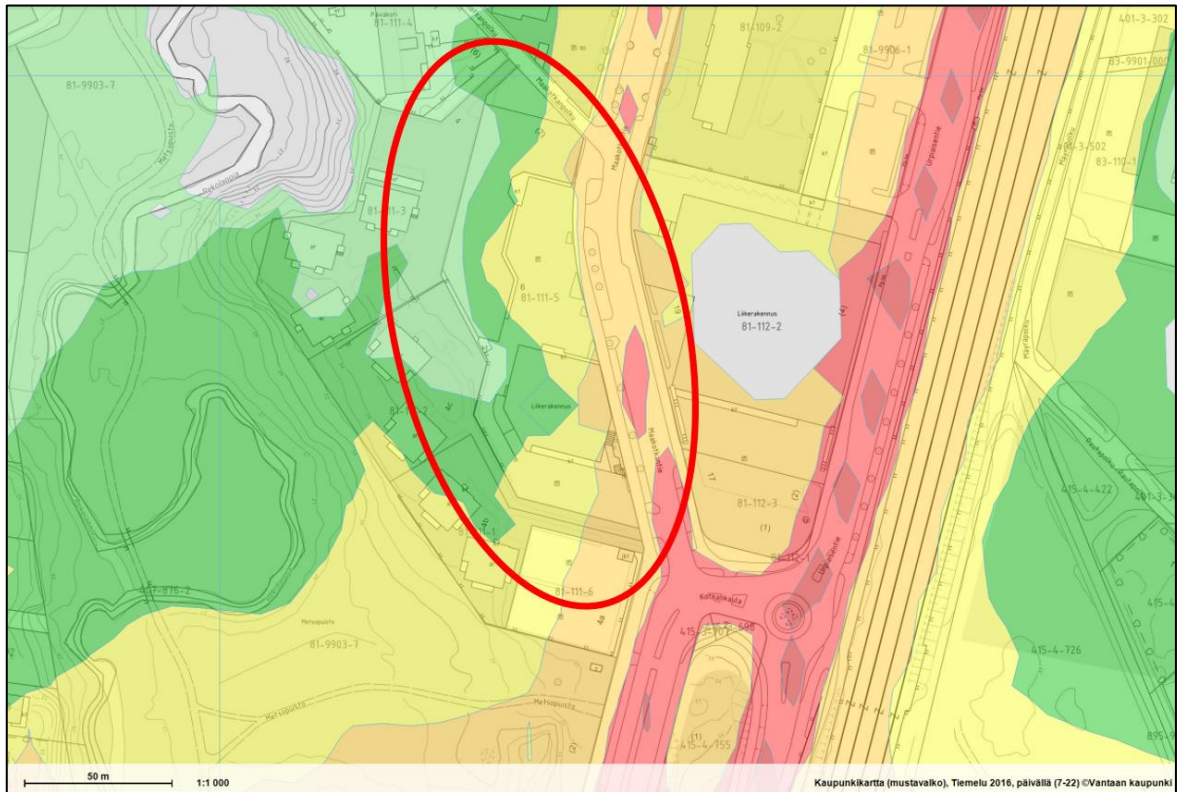
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Maakotkantien ja Maakotkanpolun varressa sekä kaavamuutosalueen eteläreunassa. Keskijännitemaakaapeleita on Maakotkantien varressa sen itäpuolella.

## **Ympäristöhäiriöt**

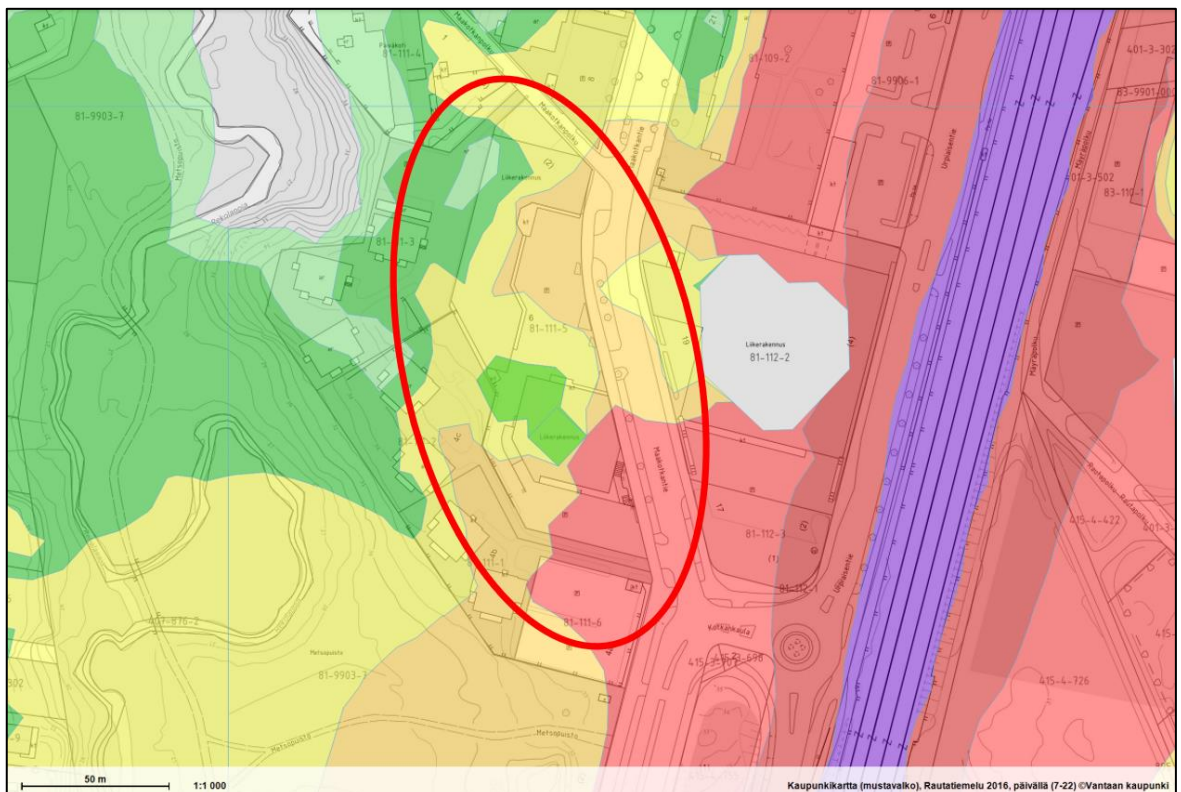
### Melu

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävimmät tieliikennemelulähteet ovat Urpiasentie, Maakotkantie ja Kulomäentie. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtaosa suunnittelualueesta osuu päivällä (7-22) 55–60 dB tieliikennemelun alueelle (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Lisäksi Maakotkantien kadun puoleisille reunoille nykytilanteessa ulottuu päivällä (7–22) 60–65 dB tieliikennemelua. Suunnittelualueen länsiosalla melutaso on alle 55 dB. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja melusteitä ei ole huomioitu. (kuva seuraavassa sivussa).



Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7-22) 50-70 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Voimakkain rautatiemelu, päivällä (7-22) 65-70 dB, osuu suunnittelualueen eteläkulmaan Maakotkantien varrella. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu. (kuva alla).



Muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualue ei sijaitse keskeisten valtaväylien varrella.

**2.1.4 Maanomistus**

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) Maakotkantien varressa (kiinteistö 92-81-111-5) omistaa kaavamuutoksen hakija.

| Tunnus            | Maanomistaja          | Pinta-ala (ha) |
|-------------------|-----------------------|----------------|
| 092-081-0111-0005 | kaavamuutoksen hakija | 0,6            |
| <b>Yhteensä</b>   |                       | <b>0,6</b>     |

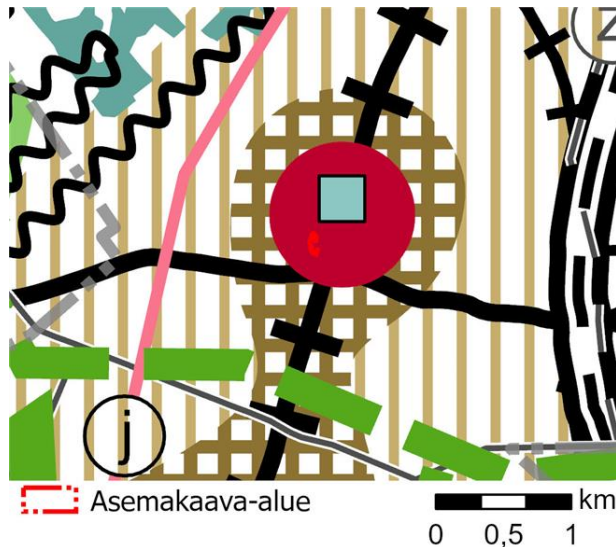
**2.2 SUUNNITTELUTILANNE****2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- 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.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### Maakuntakaava

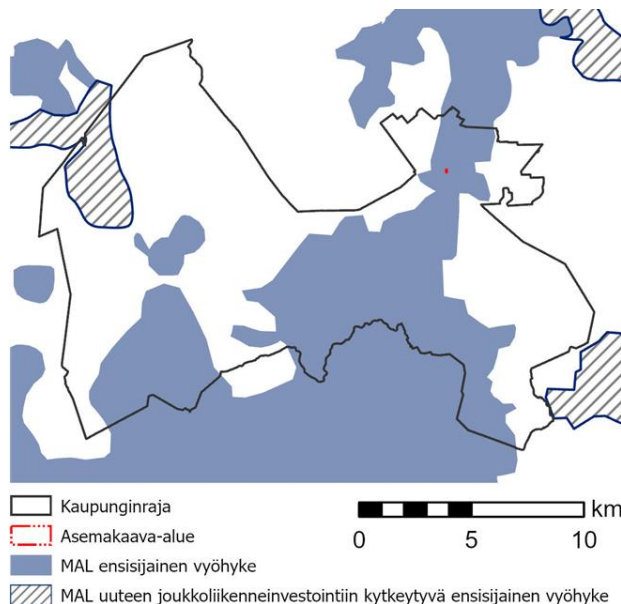


Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus toteasi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on keskustatoimintojen aluetta, keskus (punainen ympyrä). Lisäksi se on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Korson rautatieasema on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen neliö).

### MAL 2019 -suunnitelma

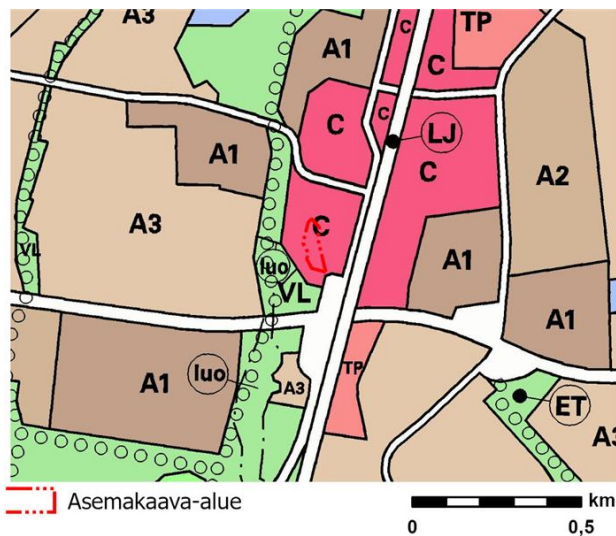
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräva tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävä liikuttamisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

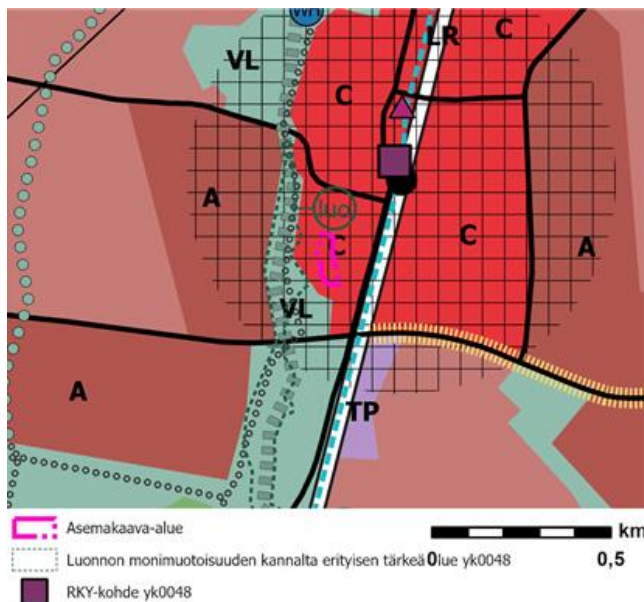
## Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. C-alueen länsipuolella on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti, ja jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

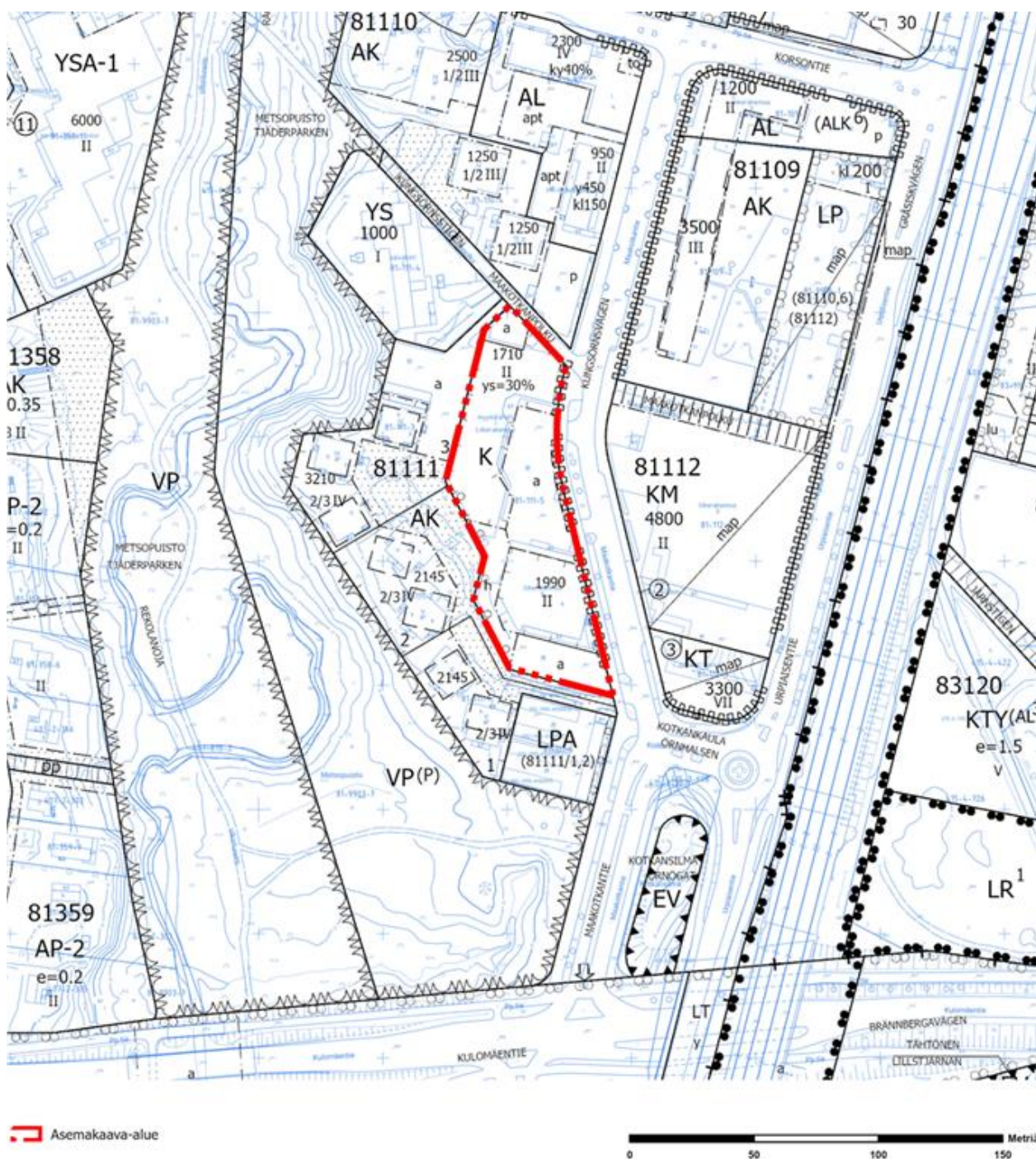
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaava-hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen

## Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupungin osan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Korson rautatieasema on merkitty mustalla ympyrällä ja lisäksi RKY-merkinnällä (violetti neliö). Rautatien varteen on merkitty pyöräliikenteen baana (sininen katkoviiva). Metsopuisto on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavan muutos 000629 Korso (4.5.1987, KH). Asemakaavassa sallitaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) yhteensä 3700 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa kahteen kerrokseen. Pysäköinti on kaavassa osoitettu pääosin Maakotkantien puolelle. Pohjoisen puoleisen rakennusalan sallitusta rakennusoikeudesta saa kaavamääräyksen mukaan 30 % käyttää sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja varten.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Kiinteistö Oy Korsonpuomin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021. Kaavamuutos sai numeron 002500 ja kaavoitus tuli vireille 23.2.2022.

Kaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa 2022.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin-museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

##### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman** mielipiteet pyydettiin 23.2. - 28.3.2021 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Caruna Oy:llä ei ole sähköverkkoa alueella.

Fingridillä ei ole voimajohtoja alueella.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella sijaitsevat ”Korson kauppakartanon” rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Alueella ei myöskään ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänköksiä.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Mielipiteessä esitetään, että kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen.

Alueella toimivat yrittäjät esittävät huolensa yritystoiminnalle tarkoitetun paikan muuttumisesta asumiselle sekä liiketoiminnan jatkamisen mahdollisuuksista. Lisäksi he nostavat esiin autopaikkojen puutteen ja esittävät, että kaavamuutoksessa on varattava riittävästi autopaikkoja.

Asukas naapurikorttelista ei näe tarvetta kaavan toteuttamiselle. Lisäksi hän on huolissaan uusien rakennusten vaikutuksesta hänen näkymiinsä ja alueen viihtyisyyden vähenemisestä.

Korson ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä **Korson asukasillassa** 24.3.2022 kello 18:00-19:30. Aukastilaisuudessa oli 45 osallistujaa.

### **Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 17.8.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginhallitus päätti 22.8.2021 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos ehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana saatiin 10 muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 3 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat.

### **Muistutukset**

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja, että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

*Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: ”Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m”. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan ”Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa”. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.*

*Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.*

*Kaavamuutoksessa on noudatettu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)*

### **Lausunnot**

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon.

*Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.*

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaan asuinrakentamiselle. ELY:n tulkin mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmällä 66dB:n keskiäänitasoon. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.

*Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.*

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

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

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

##### MAL-tavoitteet:

Maakotkantie 6 sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle. Kaavamuutos auttaa toteuttamaan seuraavia MAL-sopimuksen asumiselle ja elinympäristön laadulle asetettuja tavoitteita:

- Turvataan asuntokannan kokojakauman ja hallintamuotojen monipuolisuus sekä kohtuuhintaisen asumisen edellytykset siten, että myös heikommassa asemassa oleville on tarjolla asunmisratkaisuja.
- Asunnottomuuden vähentämisessä edetään hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena asunnottomuuden poistaminen kahden eduskuntakauden kuluessa.
- Torjutaan negatiivista segregatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähivirkistysalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

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

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

#### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

#### Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

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

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

### **3.3.2 Muut tavoitteet**

#### **Maanomistajan tavoitteet**

Maanomistaja esittää muutettavalle alueelle 5-8 -kerroksista asuntorakentamista ja kivijalkakerroksen liiketiloja. Pysäköintipaikat suunnitelmassa sijoittuvat maantasoon omalle tontille. Hankkeen tavoitteena on elävöittää Korson keskustaa ympäristövastuullisesti.

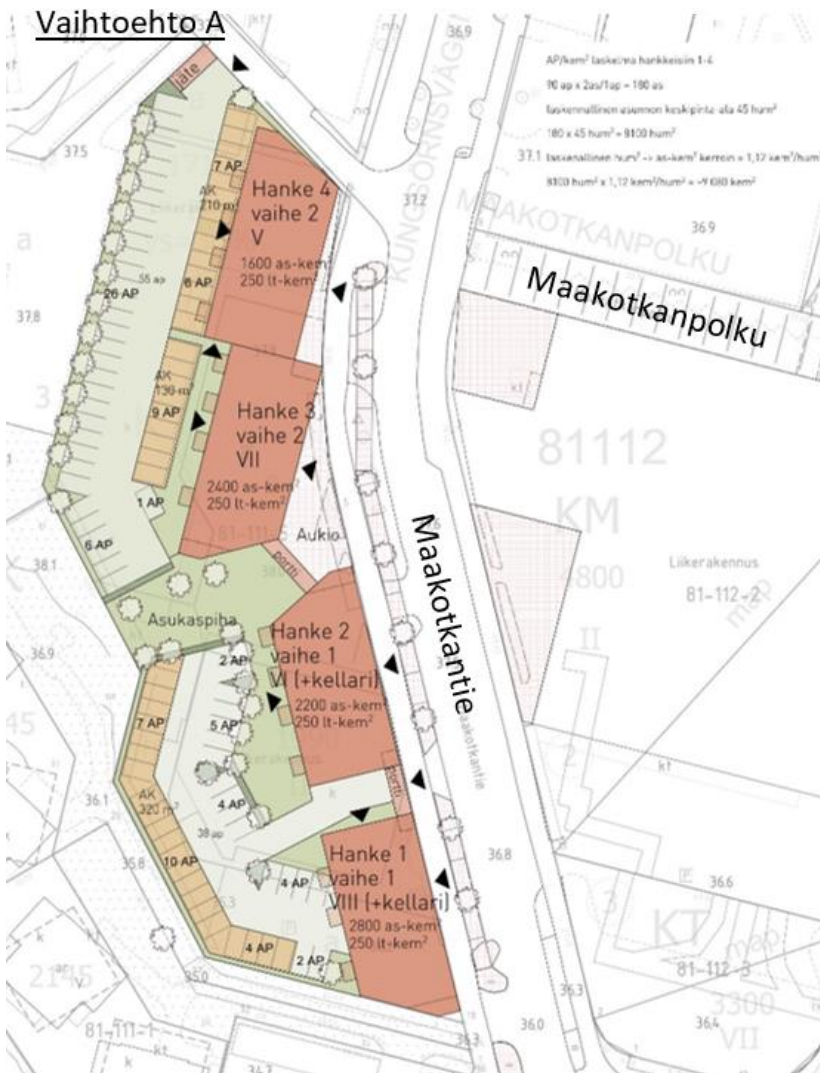
#### **Vihertehokkuus**

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

#### **Alueen oloista johdetut tavoitteet**

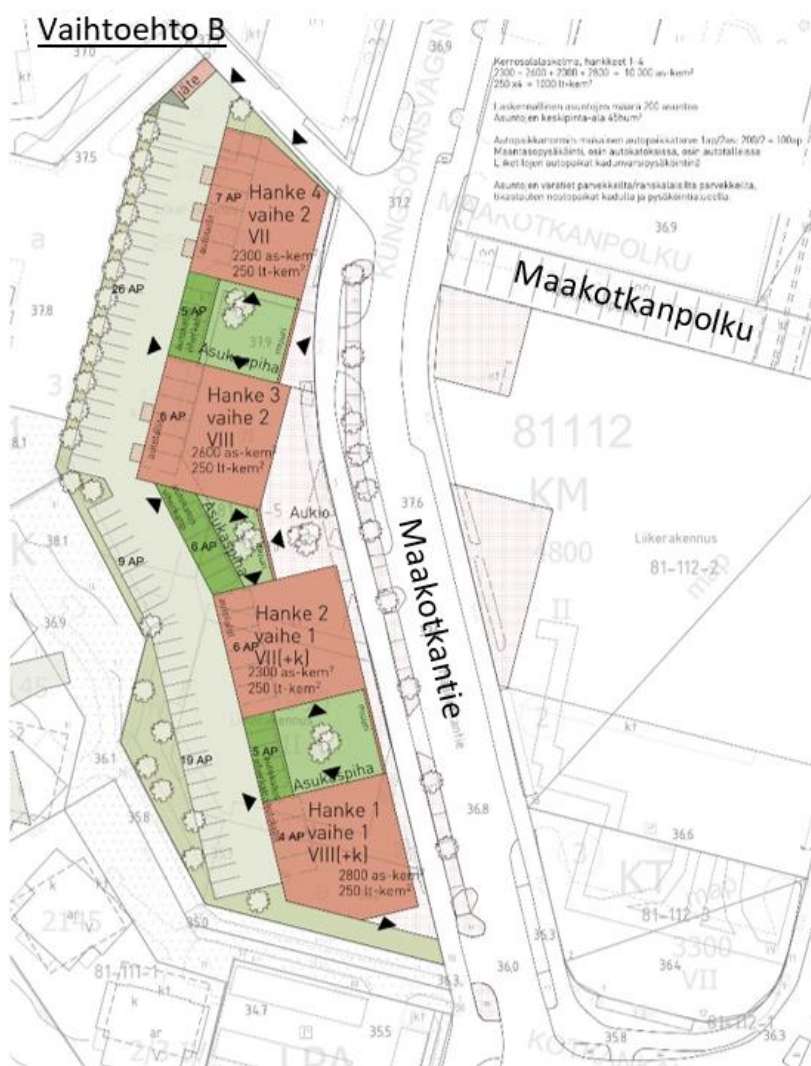
Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueelle toivotaan vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyypppejä. Alueen sijainti Rekolanajan purolaakson vieressä tulee huomioida. Rakentamisen tulee muodostaa viihtyisää kävely-ympäristöä. Rakennusten maantasokerroksen liiketilojen tulee erottua visuaalisesti asuinkerroksista.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A, lamellitalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

Suunnitteluprosessin aluksi alueelle tehtiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaluonnosta. Molemmassa vaihtoehtoissa rakennukset on sijoitettu kiinni katuun. Vaihtoehto A muodostuu vaihtelevan korkuisista (5-8-kerroksisista) ja kattomuodoiltaan vaihtelevista lamellitaloista. Kahden keskimmäisen lamellin väliseen kulmaan jää pieni aukio, josta avautuu portti sisäpihalle. Aukio ja portti toimivat myös näkymäpäättteenä saavuttaessa pohjoisesta pitkin Maakotkantietä. Yhtenäinen oleskelupiha sijoittuu tontin keskelle. Ajo pysäköintialueille on erikseen etelästä ja pohjoisesta. Osa pysäköinnistä on katoksissa.



Vaihtoehto B, pistetalot. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

Vaihtoehto B muodostuu 7- ja 8-kerroksisista pistetalloista, joiden väleihin sijoitettavia pieniä ja varjoisia pihoja rajaa katutilasta muuri. Tontin päästä päähän ulottuvalle pysäköintialueelle on ajo vain pohjoispäästä. Pysäköintiä on sijoitettu myös asuinrakennusten kellarikerrokseen ja rakennusten väliin siten, että autokatosten viherkatot ovat pihojen visuaalisina jatkeina.

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto A, lamellitalot, jossa on kaupunkikuvallisesti vahva ote. Vaihtoehto A luo yhtenäisempää ja kutsuvampaa katutilaa kuin vaihtoehto B. Vaihtoehdossa B katutilan jatkuvuutta heikentää pidemmät katkokset rakennusten välillä ja toisaalta muurimainen ratkaisu antaa sulkeutuneen vaikutelman. Vaihtoehdossa A myös piha-alue jää yhtenäisemmäksi kuin vaihtoehdossa B, mikä tekee pihasta valoisamman ja antaa enemmän liikkumavaraa pihasuunnitteluun. Lisäksi vaihtoehdossa A julkinen ja yksityisen tila rajautuvat luontevammin irti toisistaan.

Jatkokehitetyssä suunnitelmassa eteläisimmät kaksi rakennusta on yhdistetty, rakennusmassojen korkeuseroja on kasvatettu, kattomuotoja muokattu, julkisivujen väritystä monipuolistettu sekä lisätty ulosvedetyt parvekkeet. Kivijalkakerrosta on jatkajalostettu muun muassa lisäämällä lippakatokset, korostamaan maantasokerroksen liiketilojen visuaalista erottumista asuinkerroksista, tuomaan kivijalkakerrokseen ihmisen mittakaavaa ja jäsentämään katutilaa.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonka ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketiloja. Rakennusalat sijoittuvat korttelin reunaan Maakotkantien varteen muodostaen yhtenäisen julkisivun. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on 8. Pysäköinti on osoitettu pysäköintialueille korttelin länsireunalle sekä pieneltä osin pihakannen alle. Tonttien piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan siten, että leikkipaikka sijoitetaan pihakannen päälle. Tonteille ajo on osoitettu pohjoiselle tontille Maakotkanpolulta ja eteläiselle tontille Maakotkantieltä.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on pinta-alaltaan 0,56 hehtaarin laajuinen. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on asumisen osalta 9 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan osalta 1 600 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 10 600 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuudeksi muodostuu  $e=1,89$ . Asumiselle osoitettu rakennusoikeus tarkoittaa noin 250 uutta asukasta.

Kaavassa määrätään autopaikoista seuraavasti:

Asuntojen autopaikkoja 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>. Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>.

Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja: 2 pp/asunto ja liike- ja toimistotilojen pyöräpaikkoja 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaisten uusien asuinrakennusten mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten ja muiden rakenteiden arkkitehtuurista ja materiaaleista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty erityistä huomiota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien

hallinnasta korttelialueella. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Korson vaihtelevaa mittakaavaa perustellusti.



Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Eteläjulkisivu. Kanttia2, 8.6.2022.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta (AK). Maakotkantien varteen muodostetaan kaavaratkaisussa pieni julkinen aukio.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Maakotkantien varressa rakennusalat sijoittuvat lähes katualueen reunaan. Rakennukset eivät muodosta täysin yhtenäistä rakennusmuuria, vaan kiinteistöjen väliin jää pieneltä katuaukiolta sisäpihalle johtava porttiaihe. Pysäköinti on järjestetty pääosin maantasoon korttelipihan puolelle. Osa eteläisemmän kiinteistön pysäköinnistä esitetään sijoittuvan pihakannen alle.

Rakennusoikeus korttelialueella on 10 600 kerrosneliömetriä, josta 9 000 on asumiselle ja 1 600 maantasokerroksen liiketilalle. Rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Sen päälle saa rakentaa tekniset laitteet ja IV-konehuoneet, jotka tulee integroida talon arkkitehtuuriin.

Kaavassa annetaan määräyksiä arkkitehtuurista ja kaupunkikuvasta, kivijalkakerroksen laadusta, elävyydestä ja esteettömyydestä, julkisivujen luonteesta, ulkoalueiden laadusta, pihatoimintojen järjestämisestä sekä hulevesien hallinnasta ja vihertehokkuudesta. Meluntorjunta, uusiutuvan energian käyttö ja hulevedet on huomioitu kaavamääräyksissä.

On erityisesti huomioitu katualueen kivijalkakerroksen määräyksiin. Katualueen ja aukion puolelle on muodostettava avoin, toiminnallinen ja katutila aktivoiva kivijalkakerros. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia. Maantasokerroksen liiketilojen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 metriä. 1,5 metriä leveä lippa on oltava ensimmäisessä kerroksessa. Täällä tavalla eroamme asumista liiketiloista ja tuomme suoja ja viihtyvyyttä kävelijöille sekä mielenkiintoisen näyteikkuna katua pitkin.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelemisen tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Asuntojen osalta autopaikkannormina on käytetty 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asunto. Kaavamääräyksen mukaan asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä. Vieraspysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>. Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistotilojen autopaikkoja tulee olla 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintiin ajo tapahtuu pohjoiselle kiinteistölle Maakotkanpolun puolelta ja eteläiselle Maakotkantiestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

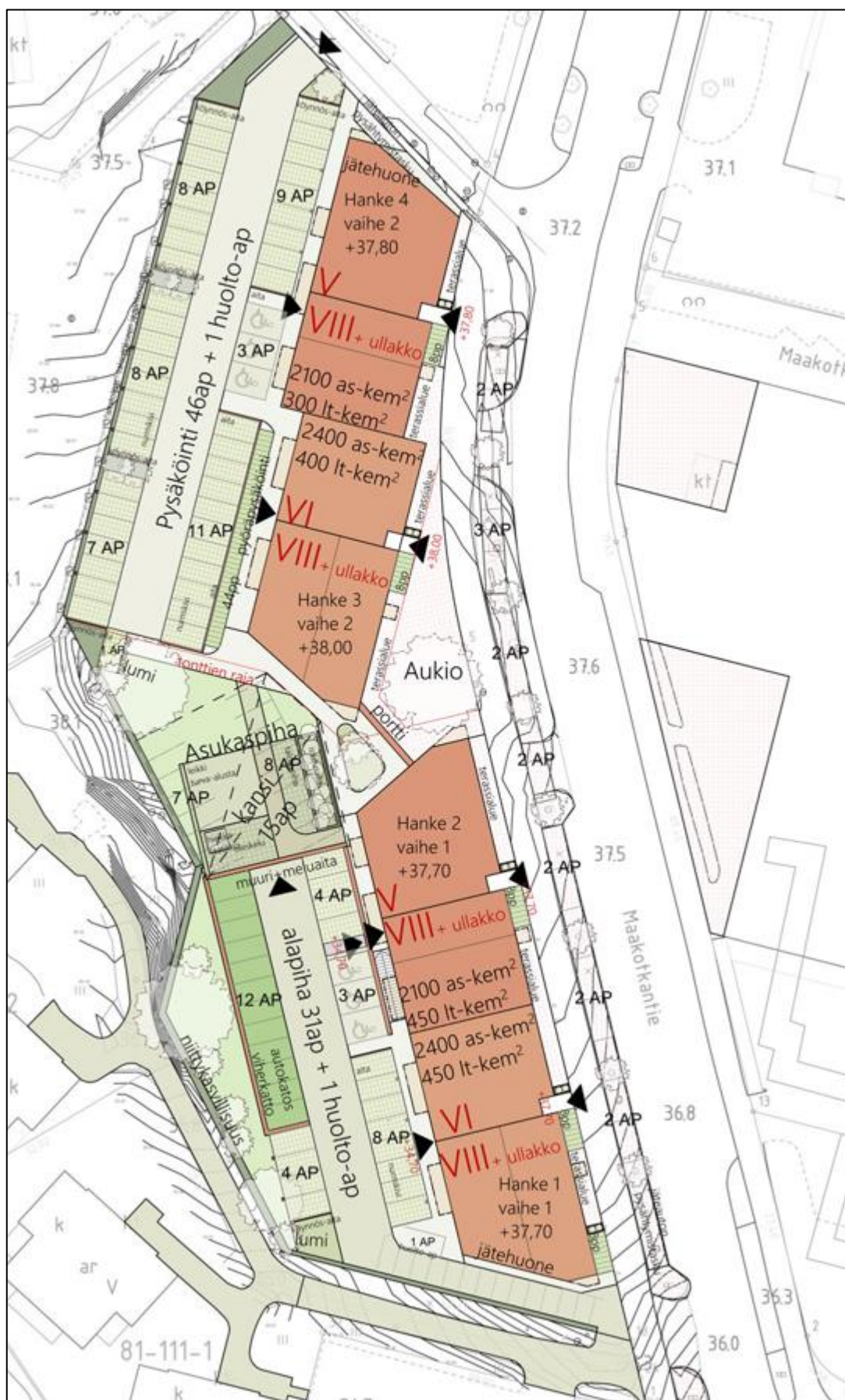
Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Uusiutuva energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

#### 4.3.2 Muut alueet

##### Katu- ja liikennealueet

Uudelle muodostettavalle "Maakotkanaukio" -nimiselle katuaukiolle on kaavamerkinnän ja -määräyksen mukaan istutettava puu, johon juuristolle tulee varata riittävästi tilaa.



Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kanttia2.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

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

Kanttia 2 arkkitehtitoimiston tekemän viitesuunnitelman aineistoa on käytetty tämän selostuksen kuvituksena ja kaavan vaikutuksia on voitu arvioida siinä tuotetun aineiston ja analyysin perusteella (esim. katujulkisivut, varjostusanalyysi).

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

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Korson keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 250 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

#### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Korson kaupunginosaan, pääradan länsipuolelle noin 400 metriä Korson asemasta etelään. Ratkaisu täydentää Korson keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta hyvien raideliikennedyhteyksien varrelle. Myös bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kävely-ympäristöä parannetaan. Näin ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

#### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kohentaa ja tiivistää Korson keskustan kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen, joka on rakennuskorkeuksiltaan vaihteleva. Kaavan mukaisen uusien rakentamisen mittakaava soveltuu keskustarakentamiseen, ja rakennusten kerroskorkeus vaihtelee välillä 5-8.

Katu ympäristön laatu paranee, kun jalankulku ympäristöä rauhoitetaan ohjaamalla huoltoajo ja pysäköinti kaava-alueen pohjois- ja eteläpäihin. Katutilan käveltyvyyttä ja ihmisen mittakaavaa korostetaan rytmittämällä julkisivuja väri- ja materiaalivehteluin sekä muodostamalla uusi, istutettavan puun lehvästön alle sijoittuva aukio Maakotkantien varrelle ja ohjaamalla sen kautta

jalankulku korttelin sisäpihalle. Aukiolle istutetaan suurikasvuinen puu, joka toimii näkymäpääteenä Maakotkantietä pohjoisesta lähestyttäessä. Lisäksi rakennusten maantasokerrosten liiketilat erotetaan visuaalisesti muista kerroksista materiaalein, värein ja yksityiskohtien, kuten lippakatos-  
ten, avulla. Jalankulku ohjataan aivan kadulle avautuvien liiketilojen vierestä, ja kadulta on liiketiloihin esteetön pääsy. Kaavassa on annettu kaupunkikuvan laatua koskevia määräyksiä.

Eteläisimmän tontin eteläisimmän rakennuksen eteläjulkisivu näkyy pääradalta junan ikkunasta katsoen, erityisesti etelästä pohjoiseen kuljettaessa. Siksi kaavassa on määrätty, että sen arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



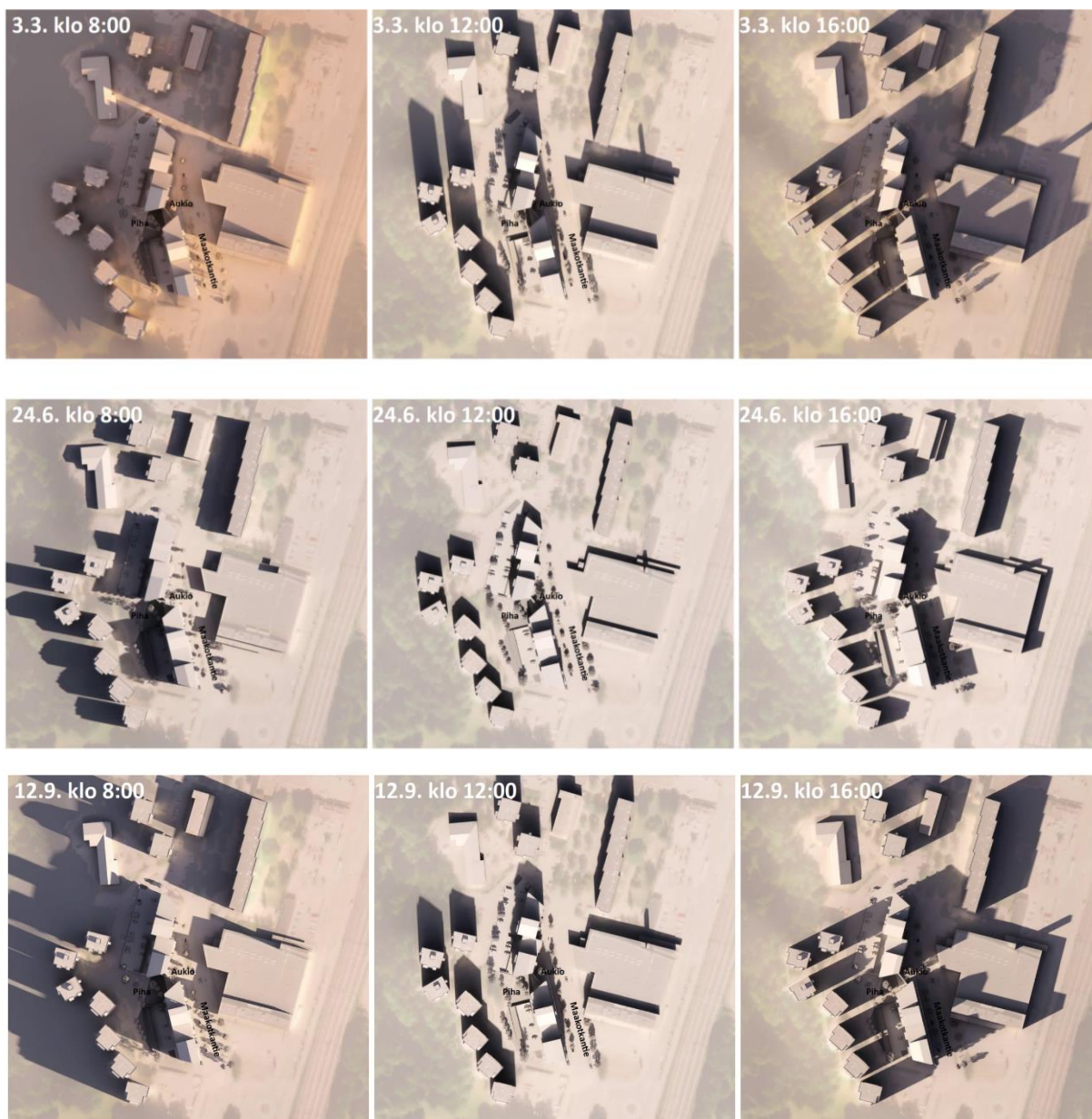
Arkkitehdin näkemys Maakotkantieltä. Katunäkymä muodostettavalle aukiolle. Kanttia 2, 8.6.2022.

### Varjotarkastelu

Varjotarkastelu osoittaa, että korttelin piha-alueet ovat aamulla varjossa pääosin auringolta suojassa. Keskipäivän aikana piha-alueet ovat valoisia ja aurinko paistaa oleskelupihalle suoraan.

Iltapäivällä piha-alueet ovat auringossa, ja osa pihasta saa eri kellonaikoihin varjoa länsipuolen naapurirakennuksista, kuitenkin aurinkoisia paikkoja löytyy pihalta koko ajan. Etenkin kesällä suoraa auringonvaloa tulee oleskelupihalle hyvin. Länsirajalle istutetut puut luovat lempeää varjostusta pihalle iltapäivällä.

Maakotkantien puoleisen katuaukion kehystävät rakennusten päädyt on suunnattu siten, että aukio saa suoraa auringonvaloa rakennusten välistä n. klo 13-17 välillä.



*Maakotkantie 6 - Varjotarkastelu - 14.6.2022 - Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy*

### **Maisema ja rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö**

Olevien liikerakennusten korvaaminen uudella asuinrakentamisella muuttaa alueen luonnetta. Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on melko suuri, koska kaavan mukaiset uudet rakennukset ovat keskimäärin hieman ympäröivää rakennuskantaa korkeampia. Uutta laadukasta rakentamista voidaan kuitenkin pitää merkittävästi ympäristön laatua lisäävänä. Uudet rakennukset myös korostavat Maakotkantien linjausta maisemassa. Korttelista saadaan nykyistä vehreämpi mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

### **Asuminen**

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 150 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikennetyksien varrella. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa on noin 250.



Arkkitehdin näkemys, näkymä kohti itää. Kanttia2, 8.6.2022.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutosalueen liiketila vähenee jonkun verran, mutta kortteliin muodostuu kuitenkin 1600 k-m<sup>2</sup> uutta ajanmukaista liiketilaa, joka esitetään kaavassa ehdottomana kaavamääräyksenä. Kellariin on mahdollista rakentaa liiketilaa, joka yhdistyy katutason liiketiloihin. Kellarin tilat tulevat 1 600 k-m<sup>2</sup> lisäksi. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Korson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Korson uusi päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Päiväkodin rakentamisen on arvioitu alkavan syksyllä 2022. Esimerkiksi Korson ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikennetyhteyksien päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu Korson keskustassa. Liiketilojen määrä vähenee jonkin verran, mutta keskustaan saadaan uusia asuntoja ja maankäyttö tiivistyy selvästi, mikä on kaavatalouden kannalta olennaista. Juna-asemalla on noin 400 metrin matka. Huonona puolena muutoksessa on se, että osa nykyisistä palveluista ei voi jatkaa uusissa tiloissa ja purkamisen ja rakentamisen aikana nykyiset palvelut joutuvat siirtymään muualle.

Kaavamuutos ei vaadi muutoksia kunnallistekniikkaan.

Kaavamuutos antaa mahdollisuuden sijoittaa osan autopaikoista pihakannen alle. Pysäköinnin tehostaminen keskusta-alueilla olisi suotavaa.

Massatalouden parantamiseksi purettavien rakennusten materiaali olisi hyvä saada murskattua ja uudelleenkäytettyä mahdollisimman lähellä.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko ja hallintamuoto vaihtelee, ja tarjoaa siten asuntoja useisiin elämänvaiheisiin ja -tilanteisiin. Ympäröivän pientaloalueen ikääntyville asukkailla tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kävely-ympäristön parantaminen sekä palvelujen ja virkistysalueiden läheisyys tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

## **Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten viereisten Metsopuiston ja Ankkapuiston käyttöä. Kaavamuutosalueelta on hyvät olevat yhteydet sekä lähivirkistysalueille että niitä myöten Kulomäen, Matarin ja Metsolan laajemmille luontoalueille. Rakennukset sijoittuvat vanhalle liike-kiinteistöjen korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

## **Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee noin 300 metrin kävelymatkan päässä Korson juna-asemasta ja bussi-pysäkeiltä, eli on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kulomäentien kautta Tuusulan-väylälle ja Nelostielle (Valtatie 4) ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella kahdessa p-alueella sekä pysäköinti kannessa.

## **Vesihuolto**

Maakotkantien 6:n kaavamuutosalueen vesijohto- ja jätevesiviemärin verkosto on rakennettu valmiiksi.

## **Muut johtolaitokset**

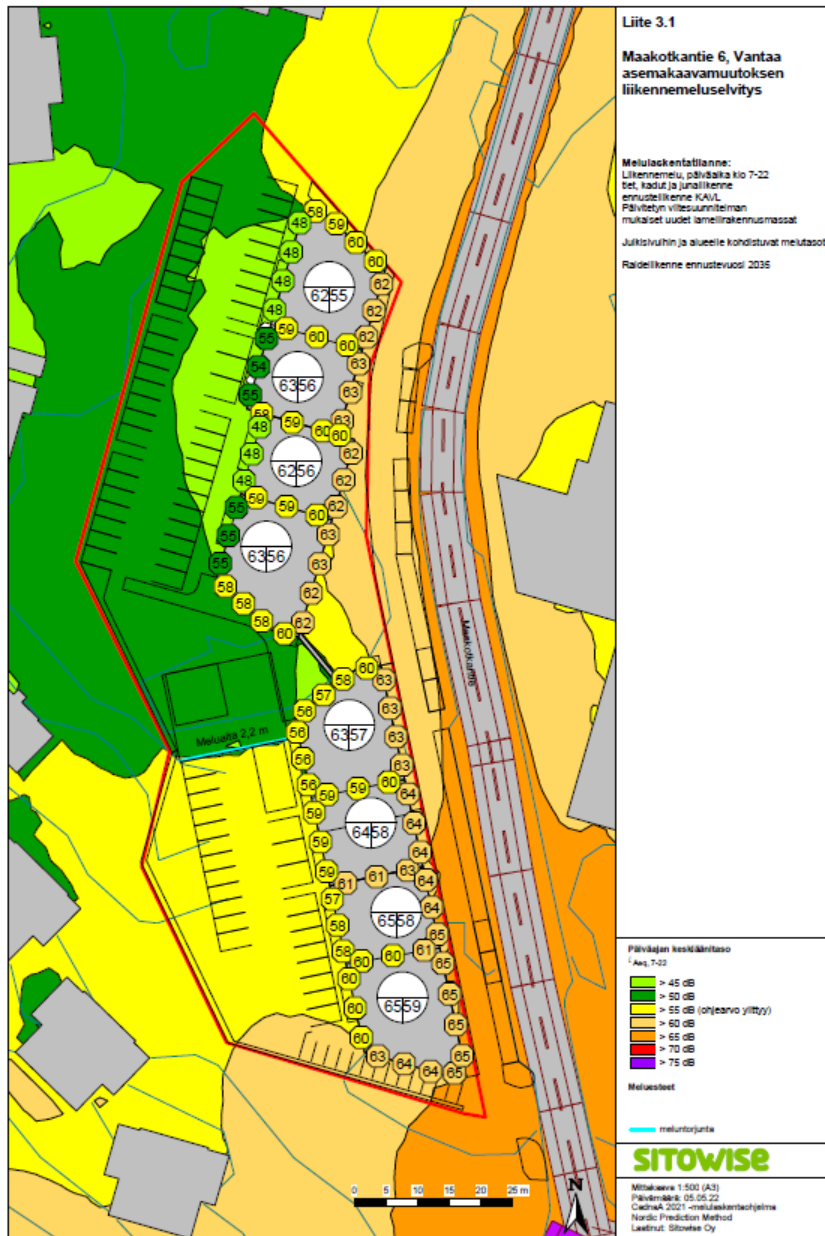
Kaukolämpölinja KL 2 x 200 mm pidetään nykyisellä sijainnillaan. Katualueen sähkö- ja telekaapeleita voidaan joutua uudelleen sijoittamaan rakentamisen myötä.

## **Ympäristöhäiriöt**

### Liikennemelu

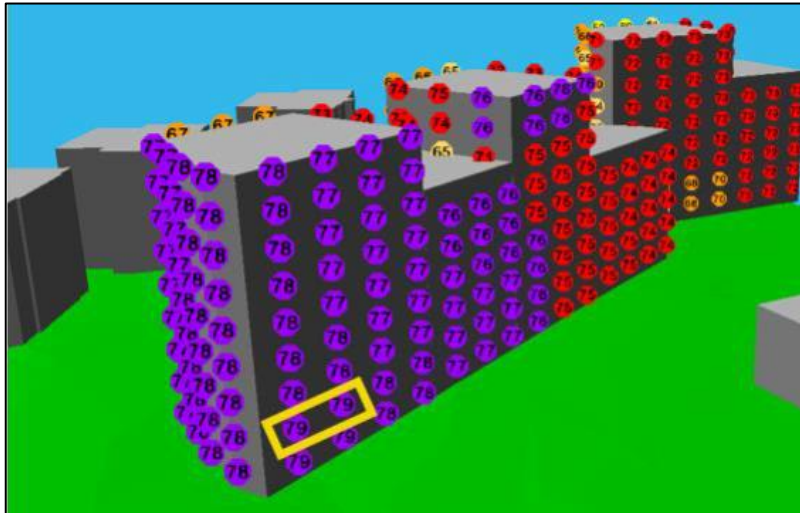
Asemakaavamuutoksesta on tehty melu- ja tärinäselvitys (Sitowise, 6.6.2022). Liikennemelu huomioidaan asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, joka on eteläisemmän talon idän ja etelän puoleiselle julkisivulle 34 dB ja muille julkisivuille 30 dB.

Kaavamääräyksen mukaan tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Kaavaratkaisussa ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät, kun laskennoissa huomioidaan oleskelualueen suojaava 2,5 m korkea meluaitaratkaisu rakennusten välillä ja asukaspihan eteläreunaan kaavaratkaisussa esitetty 2,2 m korkea umpinainen aita. Aidan ja rakennuksen väliin jää 1,7 metriä leveä avonainen kulkuaukko. Umpinaisen portin sijaan voidaan käyttää viitesuunnitelmassa esitettyä avointa porttirakennetta, jos pihan melusuojauksen varmistamiseksi pihan puolelle asennetaan esimerkiksi tarkoitukseensa riittävän korkeaa melulasiseinämää. Kaavakartalla esitetyt meluseinät ovat sijainniltaan likimääräisiä ja niitä voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.



Ote melu- ja värinäselvityksestä, liikennemelu päiväsaikaan (liite 3.1) Sitowise.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee annetun kaavamääräyksen mukaan suojata parvekelasituksen avulla. Määräyksen mukaan asuntojen jäähdytys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ylitä yöllä 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ylitä 45 dB. Tarkoitus on varmistaa asumisen terveellisyys yhdessä muiden jo käytössä olevien määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana. Ei rajoita sitä millä keinolla yöaikaisesta tuuletuksesta aiheutuva unen häiriintyminen ja siihen liittyvän terveyshaitan estäminen melualueella toteutetaan. Esim. läpitalon asunto, asuntokohtainen ilmalämpöpumppu, keskusviilennys, tuuletusikkunan akustointi tai muu tekninen ratkaisu.



Ote melu- ja tärinäselvityksestä. Kuva 7 Rakennusten julkisivuille kohdistuvat raideliikenteen LAmx enimmäisäänitasot (dB). Keltaisella suorakulmiolla merkitty julkisivunosa, jolle laskennallisesti tarvittava suositus ääneneristävyydelle on 34 dB, kaikki muut julkisivunosat, joissa violetti pallo, on varmuusvaraa 1-3 dB.

Meluselvitys on kokonaisuutena selostuksen liiteaineistona.

#### Liikennetärinä ja runkomelu

Tehdyn melu- tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sitowise 6.6.2022) mukaan laskennallisten tarkasteluiden perusteella liikennetärinä (asumismukavuus & vaurioitumisalttius) ja runkomelu eivät ole ongelma suunnittelualueella. Tärinää ja runkomelua ei siten tarvitse erityisesti huomioida suunnittelualueella.

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

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### **Vesistöt ja vesitalous ja hulevesien hallinta**

Kaavamuuotos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Kaava-alueella toteutetaan hulevesien hallinta Vantaan hulevesiohjelman (2009) ja Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) mukaisesti. Hanke on teettänyt hulevesisuunnitelman kaavamuuotosalueelle. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoilu kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viiyyttää alueella. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

#### **Rakennettavuus maaperän suhteen**

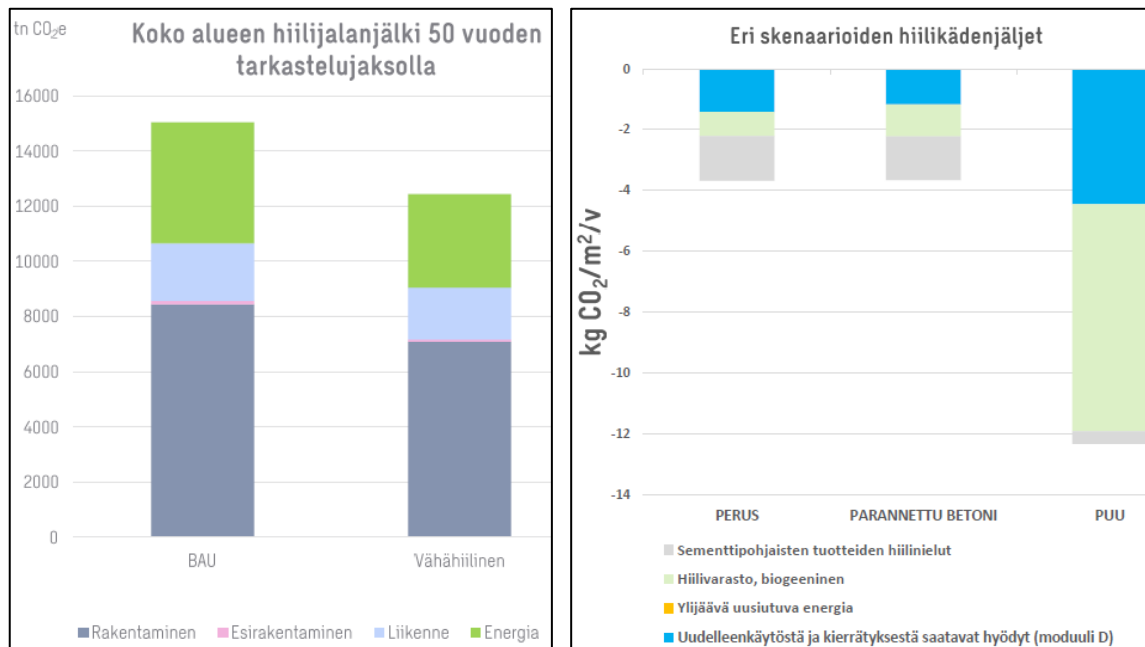
Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytökset tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Asemakaavamuutoksesta on tehty hiilineutraalisuusselvitys (Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022). Selvityksessä on huomioitu rakentamisen ja esirakentamisen, energiantuotannon ja -kulutuksen ja liikenteen hiilipäästöt sekä hiilikädenjälki.

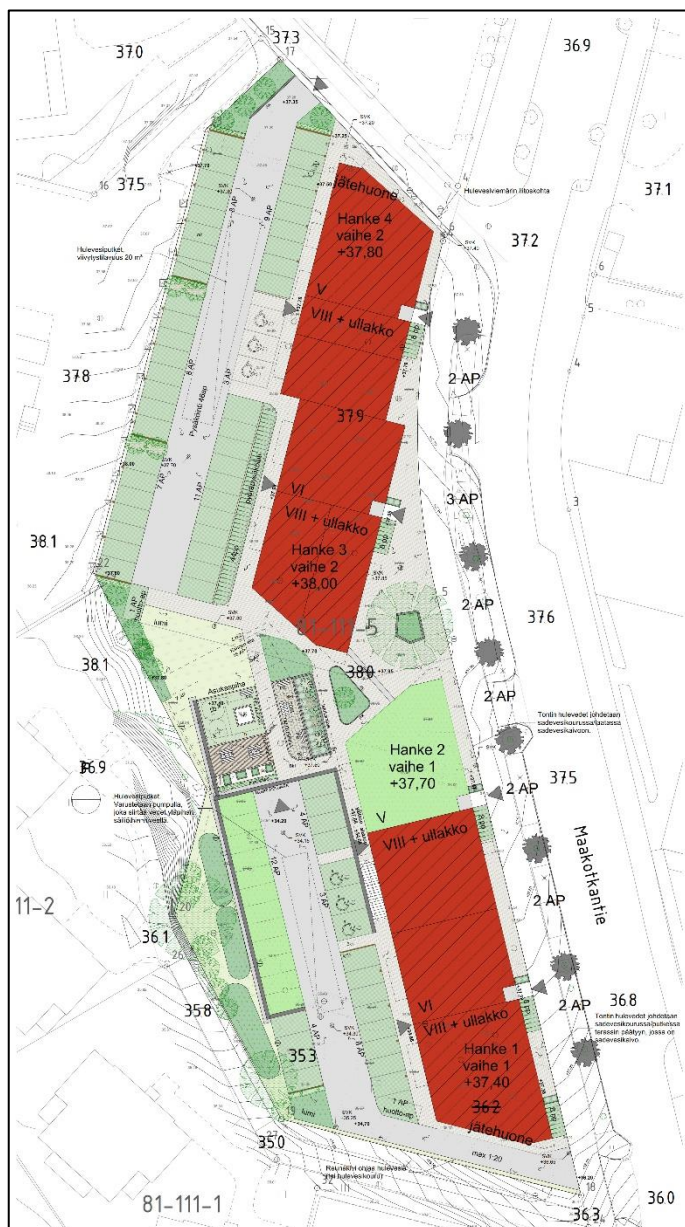
Selvityksessä kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa (BAU) kerrostalojen runkona oli käytetty tavallista betonia. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä noin 15 050 tCO<sub>2</sub>e. Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta, esirakentamiseen valittu vähäpäästöisempi vaihtoehto ja energialähteeksi A-energialuokka kaukolämmöllä ja aurinkosähköllä. Tällöin hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä 12 440 tCO<sub>2</sub>e. Näiden valintojen yhteisvaikutuksella päästään noin 17 % pienempään hiilijalanjälkeen kuin tavanomaisella ratkaisulla (BAU). Puurakentamisen hiilikädenjälki oli noin kolminkertainen verrattuna tavanomaiseen ratkaisuun.



Otteet hiilineutraalisuusselvityksestä, Sweco Talotekniikka Oy, 20.5.2022

Selvityksen perusteella tontille ei mahdu maalämpöjärjestelmää, jolla voitaisiin kattaa pääosaa rakennusten lämmitystarpeesta. Sen sijaan katualueella aivan kaavamuutosalueen itäreunaa pitkin kulkee Vantaan Energian kaukolämpöputki. Vantaan Energia pyrkii fossiilittomaan energiantuotantoon vuoteen 2026 mennessä ja hiilinegatiivisuuteen vuoteen 2030 mennessä.

Aurinkoenergian käyttö on otettu huomioon selvityksessä. Kaavassa kannustetaan aurinkopaneelien käyttöön. Esirakentamiseen päästöjä voidaan selvityksen perusteella vähentää noin 27 %, jos käytetään vähäpäästöisempää, ns. vihreää asfalttia ja jos käytetään kivimurskeen sijaan purettavista rakennuksista saatavaa betonimursketta.



Laaditussa hiilineutraalisuusselvityksessä ei ole huomioitu vihreyttä, hiilinieluja ja -varastoja, koska kaava-alue on nykyisellään pieni ja täyteen rakennettu. Kaavaratkaisu kuitenkin muuttaa alueen nykyistä vehreämmäksi. Kaavamuutosalueella vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmastomuutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa. Sen käyttäminen mm. lisää merkittävästi pihojen viihtyisyyttä, parantaa pienilmastoa ja vedenkiertoa, luo elinympäristöjä eliöille ja tarjoaa suojaa paah-teelta.

*Pihasuunnitelma, arkkitehtipalvelu*  
13.6.2022

Lisäksi kaavatyöhön osallistuneella toimijalla on suunnitelmia hiilijalanjäljen pienentämiseksi ja hiilikädenjäljen kasvattamiseksi. Eräs näistä on hankkeen valmisteleva ”kotimetsäkonsepti”, jossa ainakin osalle kaava-alueesta osoitetaan tarvittava määrä toisaalla kasvavaa metsää kompensoimaan rakennusten käytönaikaisia hiilipäästöjä.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Uusi muodostuva aukio on nimetty Maakotkanaukioksi (Kungsörnsplatsen).

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuuotukseen liittyy maankäyttösopimus.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Pajala-yhtiöt Oy:

Ari Rekonen  
Eljas Kauppila  
Hannes Oksa  
Harry Mumm  
Mika Kuutti  
Pasi Takki  
Riku Siren  
Timo Husso

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy:

Sauli Kosonen

**Vantaan kaupunki:**

Kaupunkiympäristö,  
asemakaavoitus:

Vesa Karisalo  
Mari Jaakonaho  
Mikel Aizpuru  
Milja Halmkrona  
Sari Simonen  
Mikko Järvi

aluearkkitehti 31.10.2021 asti  
aluearkkitehti 1.2.2022 alkaen  
asemakaava-arkkitehti  
asemakaavasuunnittelija  
kaavatekninen koordinaattori  
kaavoitusinsinööri  
maisema-arkkitehti  
Geotekniikkainsinööri  
vesihuollon yleissuunnittelu  
liikenteen alueinsinööri  
Kaupunkikuva-arkkitehti  
ympäristösuunnittelija  
asumisasioiden päällikkö  
maankäyttöinsinööri

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

Mittaus- ja geopalvelut:

Janne Karppinen

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen  
Heikki Väänänen

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki

Ympäristökeskus:

Jouni Ahtiainen

Kiinteistöhallinta ja asuminen:

Elisa Ranta  
Jouni Kahila

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru  
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho  
aluearkkitehti

## 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

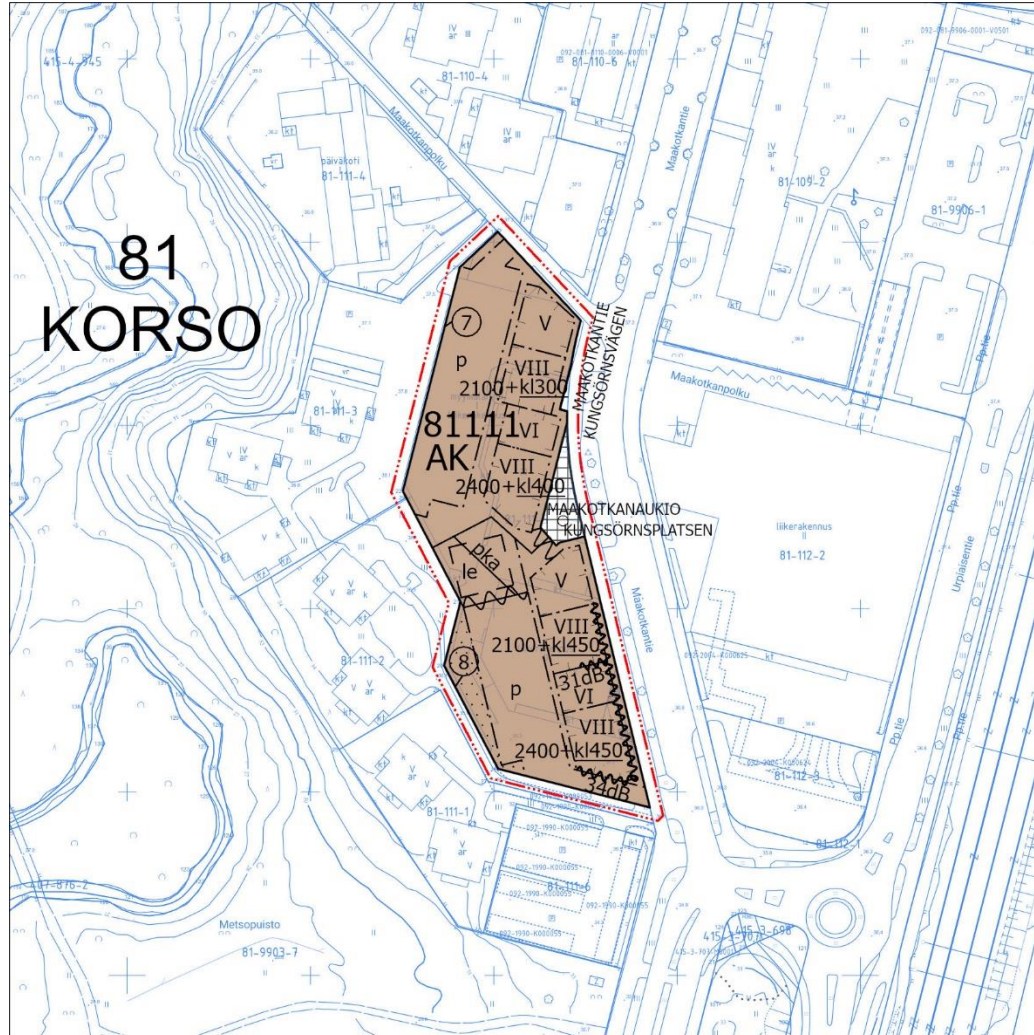
|                                     |                              |                                      |            |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                   | Täyttämispvm                         | 20.06.2022 |
| Kaavan nimi                         | 002500 Korso 81 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                              | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                              | Vireilletulosta ilm. pvm             | 23.02.2022 |
| Hyväksymispykälä                    |                              | Kunnan kaavatunnus                   | 092002500  |
| Generoitu kaavatunnus               |                              |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,5784                       | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                              | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,5784     |
| <b>Ranta-asemakaava</b>             | Rantaviivan pituus [km]      |                                      |            |
| <b>Rakennuspaikat [lkm]</b>         | Omarantaiset                 | Ei-omarantaiset                      |            |
| <b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>     | Omarantaiset                 | Ei-omarantaiset                      |            |

| 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          | 0,5784                | 100,0            | 10600               | 1,83                           | 0,0000                         | 6900                           |
| A yhteensä        | 0,5590                | 96,6             | 10600               | 1,90                           | 0,5590                         | 10600                          |
| P yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| Y yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| C yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| K yhteensä        | 0,0000                |                  | 0                   |                                | -0,5784                        | -3700                          |
| T yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| V yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| R yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| L yhteensä        | 0,0194                | 3,4              | 0                   |                                | 0,0194                         | 0                              |
| E yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| S yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| M yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| W yhteensä        |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha]     | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m²] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-]   | Kerrosalan muut.<br>[k-m² +/-] |                                |
| Yhteensä          |                       |                  |                     |                                |                                |                                |
| Rakennussuojelu   | Suojellut rakennukset |                  |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                                |                                |
|                   | [lkm]                 | [k-m²]           |                     | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-]                     |                                |
| Yhteensä          |                       |                  |                     |                                |                                |                                |

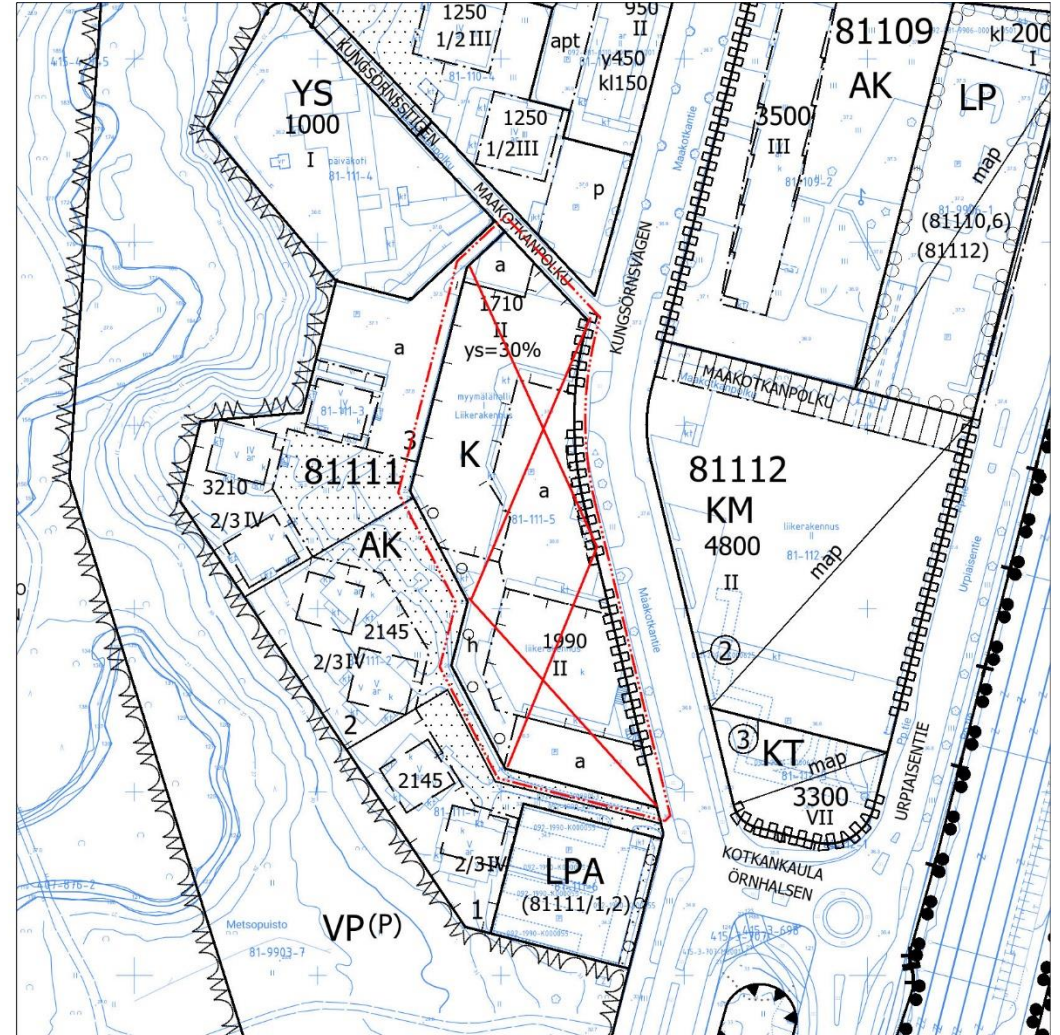
## Alamerkinnot

| 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>0,5784</b>     | <b>100,0</b>     | <b>10600</b>                     | <b>1,83</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>6900</b>                                |
| A yhteensä      | 0,5590            | 96,6             | 10600                            | 1,90             | 0,5590                       | 10600                                      |
| AK              | 0,5590            | 100,0            | 10600                            | 1,90             | 0,5590                       | 10600                                      |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,5784                      | -3700                                      |
| K               | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,5784                      | -3700                                      |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      | 0,0194            | 3,4              | 0                                |                  | 0,0194                       | 0                                          |
| Kadut           | 0,0011            | 5,7              | 0                                |                  | 0,0011                       | 0                                          |
| Katuauk./torit  | 0,0183            | 94,3             | 0                                |                  | 0,0183                       | 0                                          |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

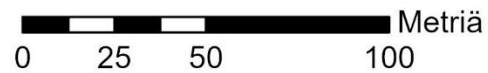
## 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



## Asemakaavan muutosehdotus



## Poistettavat merkinnät

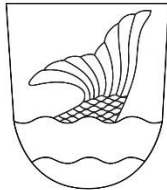


Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer  
002500

Päiväys  
Datum  
25.10.2022

Vantaan kaupunki  
002500 - Maakotkantie 6

Kaupunginosa 81, KORSO



Vanda stad  
002500 - Kungsörnsvägen 6

Stadsdel 81, KORSO

### Asemakaavan muutos

Osa korttelia 81111 sekä katu- ja torialueet.

### Tonttijaon muutos

Osa korttelia 81111.

1:2000

### Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 81111 samt gatu- och torgområdena.

### Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 81111.

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— . . . —



#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

##### Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Jokaisen tontin rakennusten tulee olla massoiteltultaan monimuotoisia. Tonteissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontin 8 eteläpäädyn arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

##### Kivijalkakerros

Katualueen ja aukion puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för flervåningshus.

##### Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

Varje tomt ska vara varierande till volymgestaltningen. Tomterna ska ha byggnadsspecifik variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Särskild vikt ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten hos södra ändan av tomt 8.

##### Stenfotsvåningen

På gatuområdets och den öppna platsens sida ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet och den ska framhävas med arkitektoniska medel.

Gatuplansvåningens våningshöjd ska vara minst 4 m.

Trapphuset ska ha en hinderfri utgång till gatan och gårdssidan.

Trapphusens ingångar ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa on oltava vähintään 1,5 metriä leveä lippa.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa.

Tonttien 7 ja 8 rakennukset on aukion kohdalla yhdistettävä toisiinsa kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua noudattavalla porttiaiheella.

### Julkisivut

Rakennusten julkisivujen ja massoitteiden tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliiltaan poiketa muusta julkisivusta.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikalla toteutettuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

### Rakennusoikeus ja rakennusala

Asumista palvelevat yhteistilat, liiketiloja palvelevat kellaritilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluisat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja 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.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m<sup>2</sup>/ asunto.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Kerrosluvut lasketaan Maakotkantien tasosta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Skyllfönstertytor ska hållas transparenta och de får inte täckas helt med till exempel reklamaffischer.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Affärslokalerna på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar

På första våningen mot gatan ska det finnas en minst 1,5 meter bred skärmkonstruktion.

Området mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Stenfotsvåningens affärslokaler ska vara tydligt utformade och de ska kunna slås ihop och delas upp.

Byggnaderna på tomterna 7 och 8 ska vid den öppna platsen förenas med varandra med ett portmotiv som följer stenfotsvåningens arkitektur och byggnadskvaliteten. Från porten ska tillträde ordnas till gården.

### Fasader

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Balkongernas fondväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dem bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

### Byggrätt och byggnadsyta

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, källarutrymmen som betjänar affärslokalerna, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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.

Minst 1,5 m<sup>2</sup>/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna utöver byggrätten eller under yttertaket oberoende av

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns.

Våningstalen räknas från Kungsörnsvägens nivå.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i byggnadernas markplansvåning.

Skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Ovanför den översta våningen får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas oberoende av våningstalet och byggrätten.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket.

Pihat

Tonttien 7 ja 8 yhteen lasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma, joka täyttää kaupungin hulevesien viivytysvaatimukset.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen.

Pihat, leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja.

Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä ja liikuntaesteisten autopaikoilla. Autopaikat tulee päällystää nurmikivellä tai niihin sijoitetaan autokatos, jossa on kasvikatto.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Energia

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Meluntorjunta

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakarttaan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen viilennys tai tuuletus tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Parvekkeet, joihin kohdistuva julkisivumelutaso ylittää 52 dB, tulee lasittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 1 ap/ 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

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

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 150 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 50 k-m²

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Gårdar

Tomterna 7 och 8 ska ha en sammanräknad gröneffektivitet på minst 0,9. I bygglovsansökan ska en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl presenteras.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Gården ska vara högklassig och varierande.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planeras träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Asfalt får användas endast på körvägar och på bilplatser för rörelsehindrade. Bilplatser ska beläggas med gräsarmering eller försees med en täckt bilparkering med gröntak.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska försees med planteringar.

Energi

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

Bullerbekämpning

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot vägtrafik-, spår- och flygbuller ska vara minst 30 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Nedkylning eller ventilation av bostäder ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå inte överskrider 30 dB på natten eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer inte överskrider 45 dB.

På tomten ska man med byggnadsdelar se till att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Balkonger med en fasadbullernivå som överskrider 52 dB ska inglasas.

Minimiantalet bilplatser

Bostäder 1 bp/ 120 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostad

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

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

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 150 m²-vy

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

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser/ bostad

Affärslokaler 1 cykelplatser/ 50 m²-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

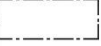
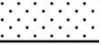
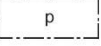
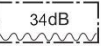
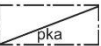
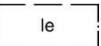
Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

|                                                                                     |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                                | Riktgivande gräns för område eller del av område.                                                                                                   |
|    | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.                                                                                       | Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.                                                                                   |
|    | 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.                                                                                                  |
| 81                                                                                  | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                  | Stadsdelsnummer.                                                                                                                                    |
| KORS                                                                                | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                    | Stadsdelens namn.                                                                                                                                   |
| 81111                                                                               | Korttelin numero.                                                                                                                                      | Kvartersnummer.                                                                                                                                     |
| MAAKOTKANAUKIO                                                                      | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                  | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                              |
| 2100                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                 | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                             |
| 2100 + kl 450                                                                       | Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.            | Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.   |
| v                                                                                   | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                      | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.                                             |
|   | Rakennusala.                                                                                                                                           | Byggnadsyta.                                                                                                                                        |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                | Del av område som skall planteras.                                                                                                                  |
| ○                                                                                   | Istutettava puu.<br>Tulee varata riittävä tilaa juuristolle.                                                                                           | Träd som ska planteras.<br>Tillräckligt med utrymme måste reserveras för rotsystemet.                                                               |
|  | Katu.                                                                                                                                                  | Gata.                                                                                                                                               |
|  | Katuaukio/tori.                                                                                                                                        | Öppen plats/torg.                                                                                                                                   |
|  | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                      | Parkeringsplats.                                                                                                                                    |
|  | Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.                                                   | Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.                                            |
|  | Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.                                                                          | Bullerväggarna ska planeras och byggas till hög standard till sin arkitektur.                                                                       |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB. | Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.                                                                                          | Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.                                                                                             |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.                                                                                            | Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.                                                                               |
| kl 450                                                                              | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.                                                                                         | Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.                                                                          |

## TONTTIJAKO

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

## TOMTINDELNING

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

## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

### Tuloskortti

Päivämäärä

13.6.2022

Osoite

Maakotkantie 6, Vantaa

Kaavan numero

Kiinteistötunnus 92-81-11-5

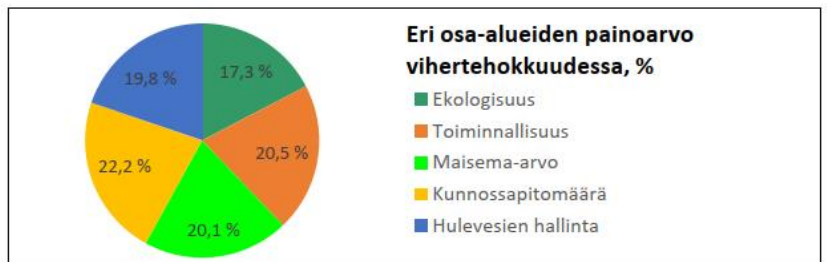
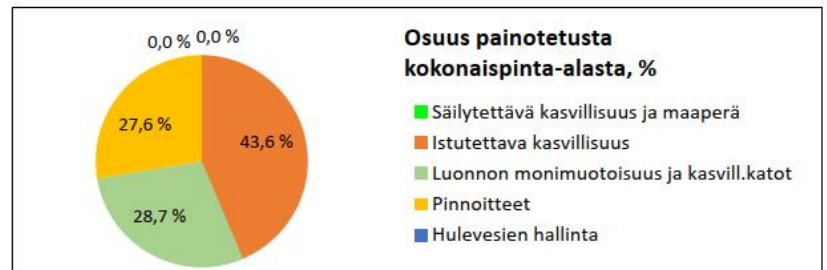
#### Vihertehokkuuslaskelma

|                  |     |
|------------------|-----|
| Viher- tehokkuus | 1,0 |
| Tavoitetaso      | 0,9 |

#### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi                             | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä        | ei elementtiä!            | 7                                      |
| Istutettava kasvillisuus                    | 5                         | 8                                      |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | 4                         | 8                                      |
| Pinnoitteet                                 | 3                         | 3                                      |
| Hulevesien hallintarakenteet                | ei elementtiä!            | 10                                     |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>12</b>                 | <b>36</b>                              |

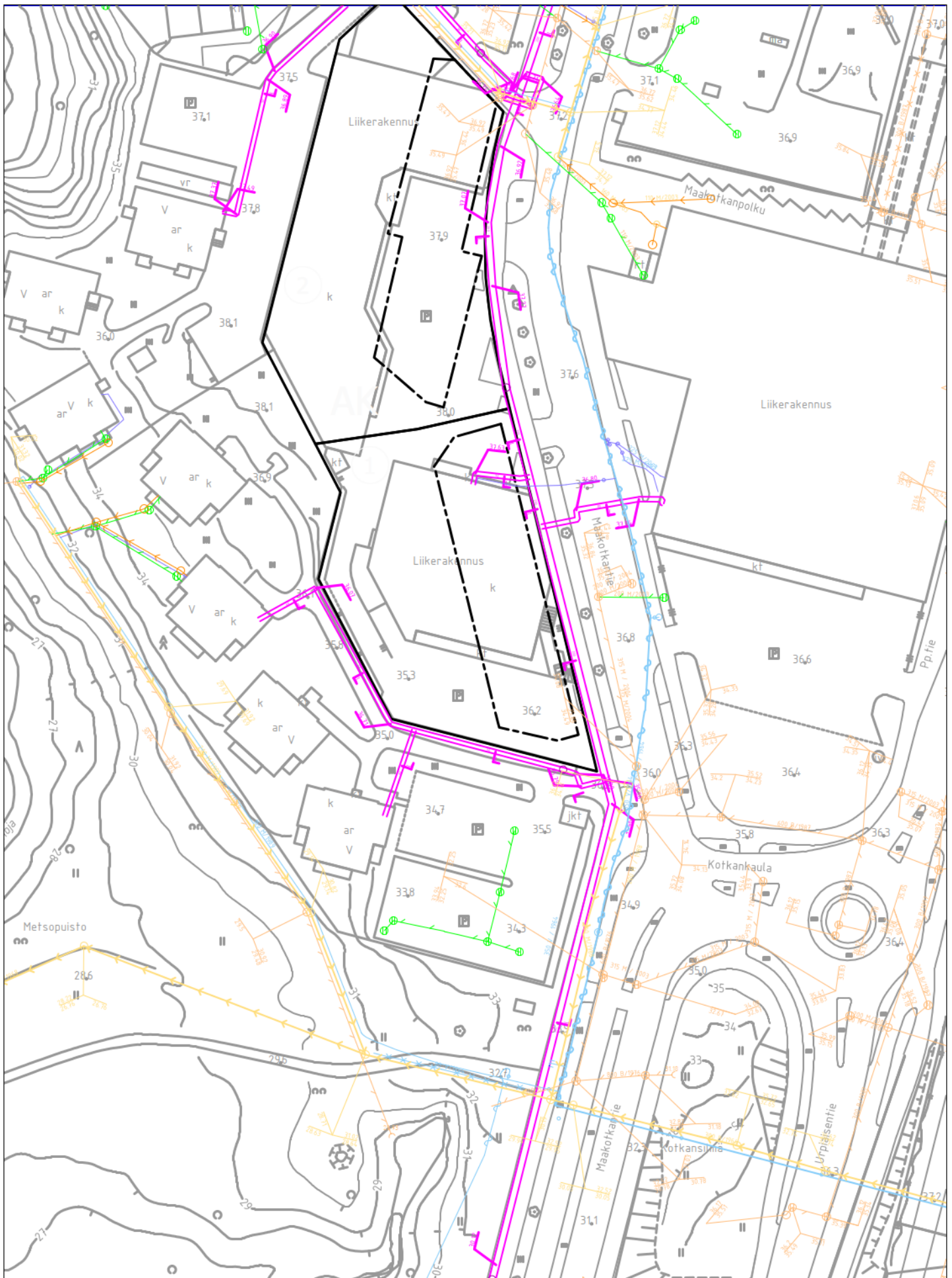
| Hulevesimäärä m <sup>3</sup>         |                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 27,9                                 |                                                                 |
| Valuma kerroin C                     |                                                                 |
| 0,7                                  |                                                                 |
| Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup> |                                                                 |
| 27,9                                 |                                                                 |
| Jää viivytämättä m <sup>3</sup>      | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup> |
| 0,0                                  | 28,0                                                            |
| Läpäisemättömän pinnan osuus         |                                                                 |
| 39 %                                 |                                                                 |



#### Pihasuunnitelma



|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1:500 | 1:500 | 1:500 |
| 1:500 | 1:500 | 1:500 |
| 1:500 | 1:500 | 1:500 |



Vantaan kaupunki  
copyright

Antti Auvinen  
tulosten laatija

19.4.2022  
päiväys

VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA  
002500 MAAKOTKANTIE 6

0 20 100 m

ETRS-GK25  
Koord.järj.

N2000  
Korkeusjärj.

1 : 1 000  
Mittakaava