



# 682200 Vantaan ratikka: KOIVUHAKA

## TIKKURILA



### KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.12.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 682200. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 julkaistulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaava:

Katualuetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

### Asemakaavan muutos:

Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 ja katualuetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

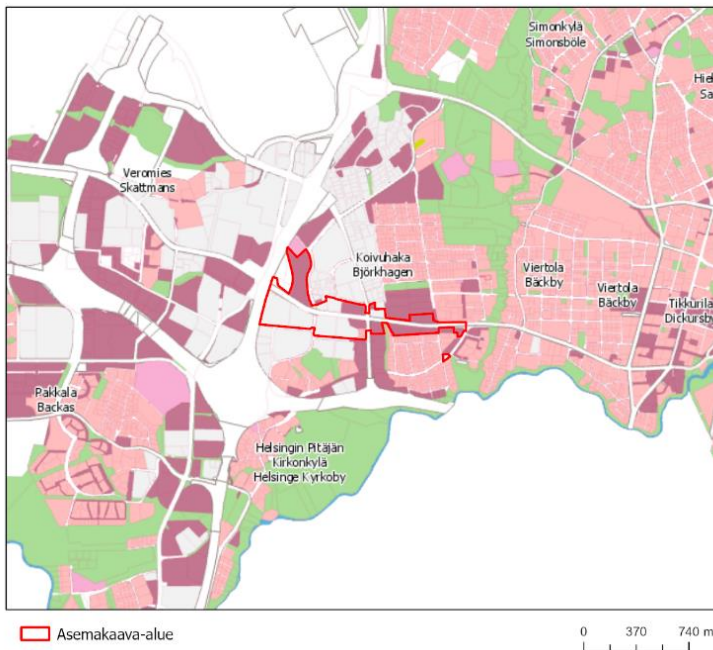
### Tonttijaon muutos:

Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141 – 68143.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuypäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

**Kaavan laatija:** Anna Hellén, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;  
anna.hellen@vantaa.fi, puh. 050 302 9028

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Tikkurilantien, Ohtolankadun, Köyhämäentien, Niittytien, Keiholehdenkujan, Puutarhatien sekä Kuriirikujan katualuetta sekä Tikkurilantien varrella sijaitsevat kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

Kuva 1. Suunnittelualan sijainti kaupunkikartalla.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta, joista 2 kpl koski Koivuhaan asemakaava-aluetta tai sen lähiympäristöä.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 ja 6.4.2022 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 4.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.-12.4.2022. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 9.9.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 9.9.-30.9.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 20.9. sekä 28.9.2022. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vastaanotettiin 2 kappaletta.
- Kaikille avoin ratikan syysinfo järjestettiin 15.11.2022 (koko ratikan linja).

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. Tiivistelmä.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>8</b>
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	8
2.2 Suunnittelutilanne .....	16
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>24</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
3.3. Asemakaavan tavoitteet .....	26
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	28
<b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>28</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	29
4.3 Aluevaraukset.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	33
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	44
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>44</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet.....</b>	<b>44</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>	<b>46</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....</b>	<b>48</b>
<b>9. Muu suunnitelma-aineisto.....</b>	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavan seurantalomake 11.10.2022
- Asemakaavakartta ja -määräykset 13.12.2022

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

- Sweco (4.3.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Tuusulanväylä-Ohtolankatu, Tikkurilantie 58662\_3.
- Sweco (4.3.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Ohtolankatu-Niittytie, Tikkurilantie 58662\_4.
- Sweco (4.3.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Niittytie-Puutarhatie, Tikkurilantie 58662\_5.
- Sweco (4.3.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset välillä Puutarhatie-Kuriirikuja, Tikkurilantie 58662\_6.



- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja>
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Vantaan ratikan läntisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Sweco, 23.5.2022. Julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.8.2022. Julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja.
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki 2005
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979, Vantaan kaupunki 2006
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistöaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022
- Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy, 28.10.2022
- Raitioteiden kaupunkikehitysvaikutusten vertailu, WSP Finland Oy, 18.2.2022

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiellä, Puutarhantiellä, Niittytiellä, Ohtolankadulla ja Köyhämäentiellä muuttamalla osia korttelialueista ja osa Niittypuiston puistoalueesta katualueeksi. Lisäksi Tikkurilantien eteläpuolella Puutarhatien risteyksessä muutetaan katualuetta osin kävelykaduksi ja katkaistaan liittyminen Puutarhantieltä Tikkurilantielle ratikan tuomien uusien liikennejärjestelyiden vuoksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022 valmistuneisiin Tikkurilantien katusuunnitelmien tilavarauksiin. Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannelulle katuypäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alan muutos vaikuttaa, ovat mukana suunnittelualueessa.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), huoltoaseman korttelialuetta (LH), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTTY), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä puistoaluetta (VP) osin katualueeksi. Kuriirikujalla keskellä katua sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja toteutumaton yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Kortteleiden tonttijakoja muutetaan ja tonteille annetaan uudet tonttinumerot.

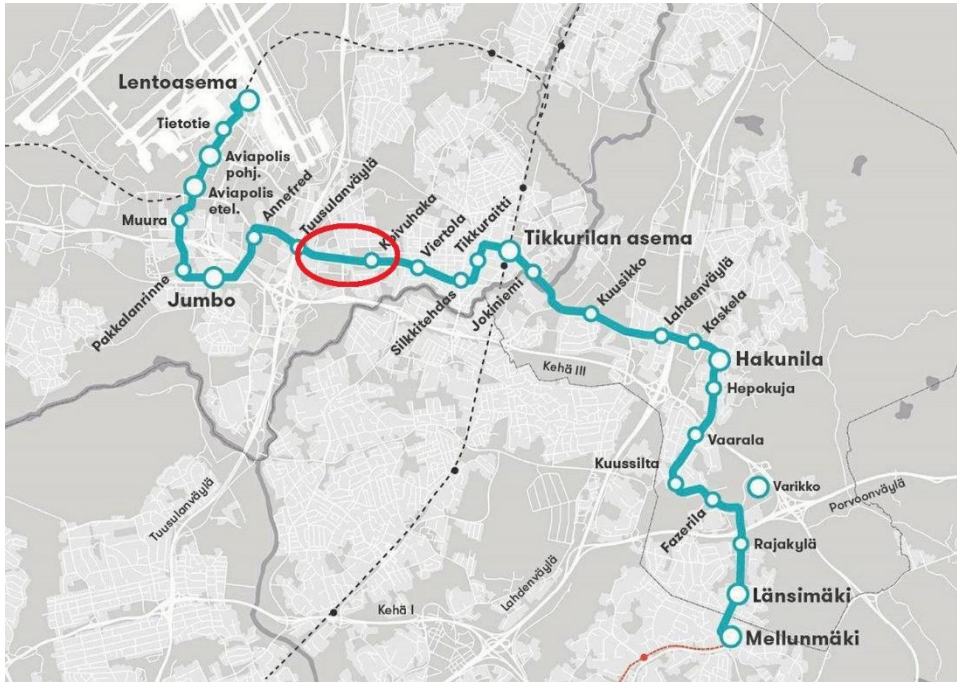
Kaavassa osoitetaan uusia liittymäkieltoja kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68142. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien katualueelle Tikkurilantien ja Päivänkakkarakantien risteyksen tuntumaan. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Maanalaisten putkien sijainteja on tarkastettu. Kaavassa annetaan lisäksi katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn sekä rakennusten sisäilman laatuun liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävä ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

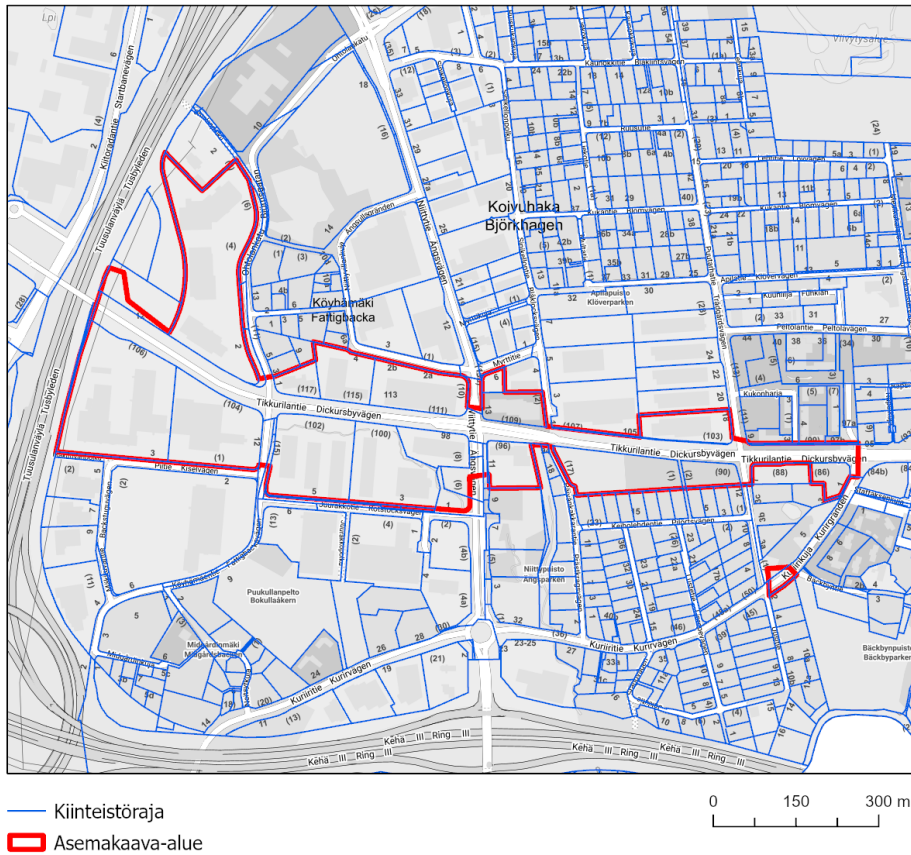
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatko-suunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia.



Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on kuvassa rajattu punaisella.



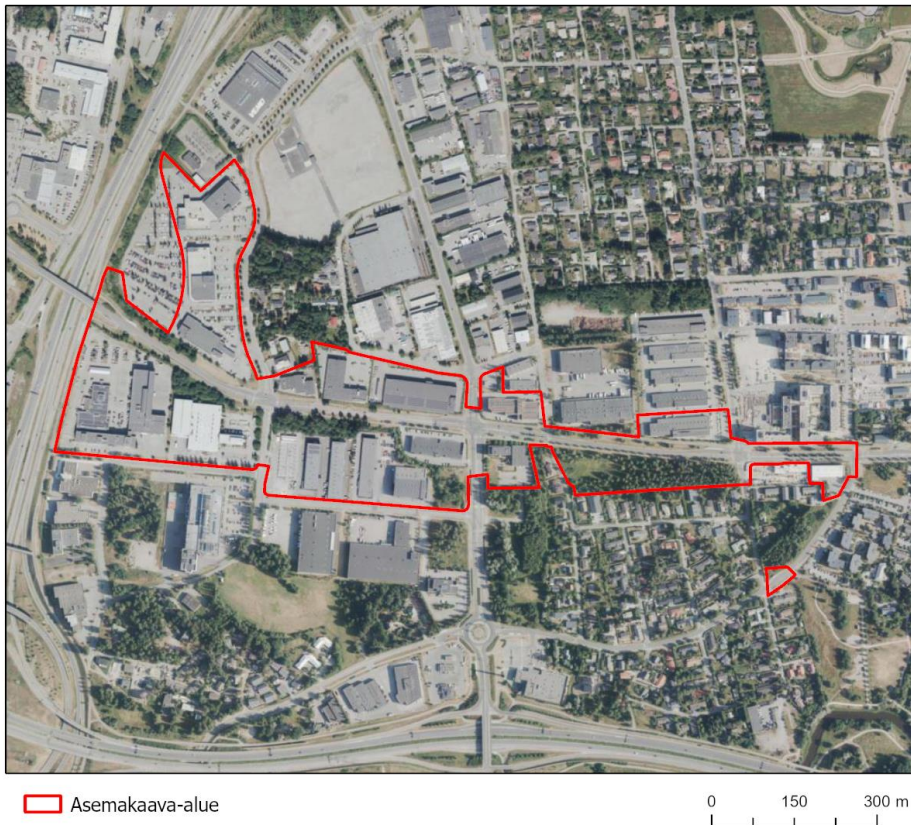
Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan keskiosissa, Tikkurilan suuralueella, Koivuhaan kaupunginosassa. Koivuhaan kaupunginosa sijaitsee Tuusulanväylän, Kehä III:n, Läntisen Valkoisenlähteentien sekä Kylmäojan rajaamalla alueella. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin kaksi kilometriä ja lentoasemalle noin kolme kilometriä. Tikkurilantie on alueen halkova alueellinen pääkatu, johon koojakadut liittyvät. Tikkurilantietä rajaavat suunnittelualueen länsiosassa teollisuus- ja liike- ja toimistotila-alueet ja itäosassa liike- ja toimistotila- sekä asuinkerrostaloalueet. Alueen keskiosassa sijaitsee kapea Niittypuisto. Alueen itäosassa on kahden tontin kokoinen rakentamaton toimitilarakennusten korttelialue (KTY), joka on nykytilanteessa metsäinen. Asemakaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 29,6 ha.



Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilantien itäosa on varsin tasaista Kuriirinkujalta Niittytielle saakka. Niittytieltä Tuusulanväylälle mentäessä maanpinta nousee selvästi. Alueen korkein kohta sijaitsee Tuusulanväylän vieressä, missä Tikkurilantie kohoaa 29 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kaavamuutosalueen korttelit ovat pääosin rakennettuja, lukuun ottamatta kahta Tikkurilantien eteläpuolella sijaitsevaa liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1).

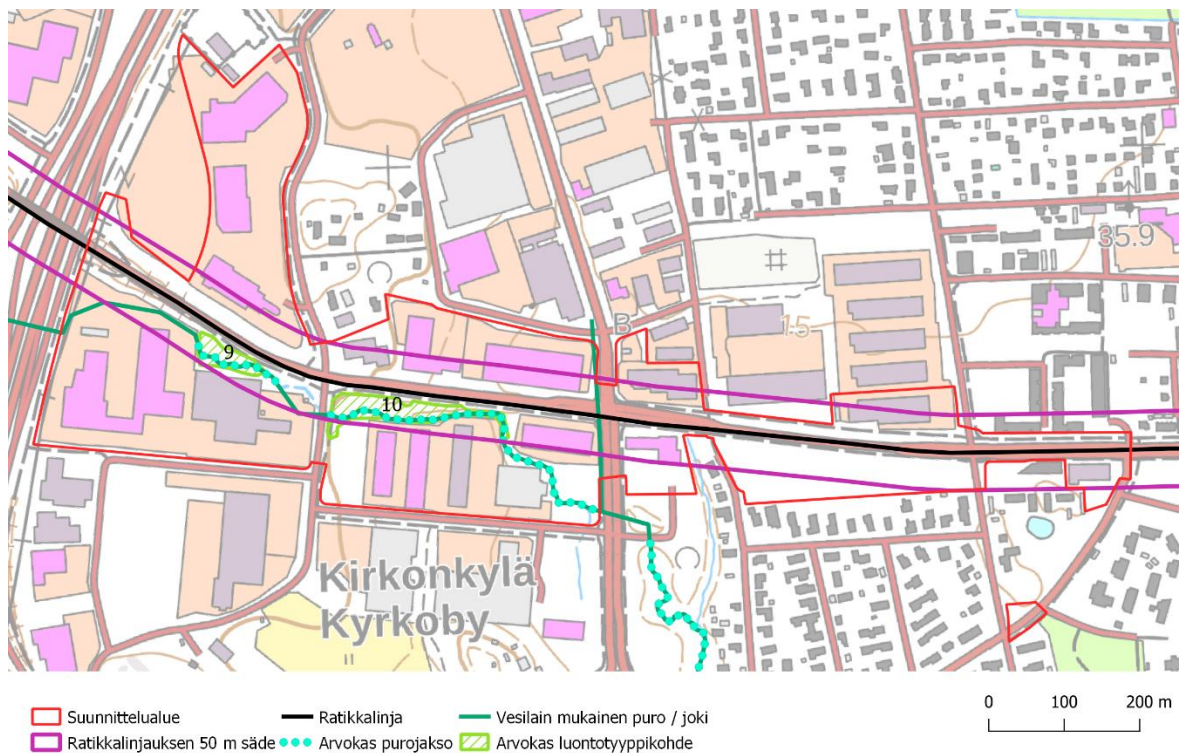


### Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020.

Selvityksessä Koivuhaan alueelta on tunnistettu kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta: Kirkonkylänoja/Pyhtäänkorvenoja (nro. 9) sekä Kirkonkylänojan purokäytävä (nro. 10). Luontotyyppikohteiden rajausperusteena on METSO-ohjelman valintaperusteiden täyttyminen. Sekä Kirkonkylänoja/Pyhtäänkorvenoja että Kirkonkylänojan purokäytävä on määritelty selvityksessä edustavuuden ja luonnontilanosalta luokkaan C eli kohtalainen. Kaava-alueelta tunnistettujen kohteiden arvoluokaksi on luontoselvityksessä määritelty III, jonka arvoluokan luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Asemakaavamuutosalue ei kuulu luontoselvityksessä rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä alueelle sijoitu lahokaviosammaleen ydinalueita.



Kuva 5. Kaava-alueelle sijoittuu Kirkonkylänojan purokäytävä. (Luontoselvitys 2020–2021).

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu osin Kirkonkylänojan ja osin Kylmäoan pienväluma-alueeseen. Molemmat purot ovat arvokkaita pienvesikohteita. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alue on suurelta osin rakennettua ja asfalttipäällysteistä. Tikkurilantien varteen jää jonkin verran istutettuja alueen osia sekä puustoisia viheralueita. Korttelin 68135 Tikkurilantien puoleiset tontit on kaavoitettu rakentamiselle, mutta ovat vielä rakentamattomia.

Pohjavesi on havaittu Tikkurilantien ja Köyhämäentien risteysalueella n. 2,5...2,8 m syvyydellä maanpinnasta, n. tasovälillä +17,19...+17,44. Tikkurilantiellä Puutarhatien länsipuolella pohjavesi on havaittu n. 1,0...9,9 m syvyydellä maanpinnasta, tasovälillä n. +4.55...+13.40.

## Maaperä

Maalajikartan mukaan kaava-alue on pääosin savea ja silttiä. Kaava-alueella on myös pienempiä alueita täyttöä, hiekkaa, moreenia ja kalliota.

Pohjatutkimusten mukaan maaperä on ohuen pintamaakerroksen alla syvimmillään n. 17 m savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 20 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kalliioon.



Kuva 6. Kaava-alueen maaperäkartta.

## Topografia

Suunnittelualueen topografia on vaihtelevaa. Alueen itäosa on melko tasaista, mutta maanpinta lähtee kohoamaan Niittytieltä länteen päin mentäessä. Maanpinta on matalimmillaan suunnittelualueen itäosassa noin 15 metriä merenpinnan yläpuolella ja korkeimmillaan alueen länsiosassa noin 29 metriä merenpinnan yläpuolella.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja asuminen

Kaavamuutosalueen sijoittuvat rakennukset ovat liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei sijoitu asuinrakennuksia.

Kaava-alueen ympäristössä Puutarhaticien itäpuolella on kerrostalorakentamista. Koivuhaan asuntokannasta 8 % on rivitaloja, 41 % omakotitaloja ja 45 % kerrostaloja. Koivuhaan väkiluku vuoden 2021 lopussa oli 3061 henkeä. Koivuhaan väkiluku on kasvanut tasaisesti 2010-luvulla. Kaupunginosaa kehitetään asuin- ja työpaikka-alueena.

Tikkurilan suuralueella oli vuoden 2021 lopussa 47026 asukasta, joka on noin 20 % koko Vantaan väestöstä. Tikkurilan suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä noin 6752 henkilöllä. Tikkurilan suuralueen väestönkasvu keskittyy Tikkurilan kaupunginosaan. Koivuhaan väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 841 henkilöllä.

### Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualan länsiosa kuuluu Koivuhaan työpaikka-alueeseen. Alueen teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille sijoittuu mm. kaksi huoltoasemaa, autoliikkeitä, skootterikauppa, autokorjaamoja, tiemerkinäyrytys, rakennustarvikeliike, autopesula, lämmitysliiketoiminta, rengasliike, tuulilasiliike, painotalo, sisustussuunnitteluyritys, hotellitarvikekauppa, työvaateliike, työkalukauppoja, sähköliikkeitä, kuntosali, autokoulu, konepaja, jakeluyritys, lasiliike, tukkukauppoja sekä lounasravintoloita. Alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Koivuhaka tukeutuu pääasiassa Tikkurilan palveluihin. Lähin suomenkielinen peruskoulu sijaitsee Viertolassa ja lähin ruotsinkielinen peruskoulu Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Lähin suomenkielinen lukio sijaitsee Tikkurilassa ja lähin ruotsinkielinen lukio Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Koivuhaan suurin teollisuusyritys on piikiekkaja valmistava Okmetic. Suurin osuus Koivuhaan työpaikoista sijoittuu tukku- ja vähittäiskauppaan. Seuraavaksi suurimmat toimialat ovat teollisuus ja rakentaminen. Koivuhaassa oli vuoden 2019 lopussa 5321 työpaikkaa.

### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alueen halki kulkee Tikkurilantie, joka on alueellinen pääkatu, joka yhdistää Koivuhaan Veromiehen ja Viertolan kaupunginosiin. Tikkurilantietä rajaavat suunnittelualan länsiosassa teollisuus- ja liike- ja toimistotila-alueet ja itäosassa liike- ja toimistotila- sekä asuinkerrostaloalueet. Alueen keskiosassa sijaitsee kapea Niittypuisto. Alueen toimitila- ja teollisuusrakennukset ovat pääasiassa matalia.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojeltuja rakennuksia. Suuri rantatie kulkee Tikkurilantieltä Kuriiritielle ja kaava-alueen läpi kaava-alueen eteläosassa. Kuriiritiellä kaava-alueen viereisessä puistossa sijaitse muuntamo, joka on merkitty rakennusperintökohteena.

Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

### Virkistys

Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet Vantaan virkistys- ja latuverkostoon, kuten Keravanjoen jokirantaan alueen eteläpuolelle. Tikkurilan keskuspuisto sijaitsee alueen koillispuolella. Suunnittelualueella sijaitsee kuntosali sekä kamppailulajien harrastuspaikka.

### Liikenne

Tikkurilantie on alueellinen pääkatu, joka yhdistää Koivuhaan Veromiehen ja Viertolan kaupunginosiin. Niittytie on kokoojakatu, joka yhdistää Kehä III:n ja lentoaseman. Ohtolankatu on kokoojakatu, joka yhdistää Tikkurilantien Läntiseen Valkoisenlähteentiehen. Alueen muut kadut ovat liityntäkatuja, joilta on ajoyhteyksiä alueen tonteille.

Taulukko 1. Ajoneuvoliikenteen määrä kaava-alueella ja sen läheisyydessä nykytilanteen KAVL -määrillä sekä vuoden 2030 ennuste.

	Nykytilanne	Ennuste 2030
Tikkurilantie (keskiarvo)	8 781	14 300
Niittytie	11 833	19 690



### Autoliikenne

Tikkurilantie ylittää suunnittelualueen länsipuolella Tuusulanväylän, jossa on eritasoliittymä. Alueelle on hyvä yhteydet autolla idästä Tikkurilan keskuksesta, etelästä Niittytieta pitkin Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä, sekä lännestä Ilmakehän ja Niittytien kautta lentoasemalta.

### Joukkoliikenne

Suunnittelualueella Tikkurilantiella sijaitsee linja-autopysäkit Tikkurilantien ja Puutarhatien, Tikkurilantien ja Niittytien sekä Tikkurilantien ja Ohtolankadun risteyksen tuntumassa sekä Tuusulanväylän vieressä. Tikkurilan asemalle matkaa on noin 2 km.

### Kävely ja pyöräily

Tikkurilantien varrella on osin molemmin puolin kävely- ja pyörätiet.

### **Vesihuolto**

Alueella on rakennettu yleinen vesihuoltoverkosto. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan alueen painepiiriin.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkoston kautta pääasiassa kaava-alueen halki kulkevaan Kirkonkylänojaan, josta vedet laskevat Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

### **Kaukolämpö**

Vantaan Energian kaukolämpöverkko kulkee suunnittelualueella idästä katsottuna Tikkurilantien pohjoispuolta Niittytielle asti ja sen jälkeen Tikkurilantien kummallakin puolella, Niittytiellä sekä Ohtolankadun länsipuolella. Kaukolämpökaapeli alittaa Tuusulanväylän asemakaava-alueen länsiosassa teollisuuskorttelin kautta.

### **Sähköverkko**

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Tikkurilantietä, Ohtolankatua, Niittytieta ja Puutarhatietä pitkin.

### **Ympäristöhäiriöt**

#### Liikennemelu

Uuden yleiskaavan 2020 mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun 3 (LDEN 50-55 dB) ja 2 (LDEN 55-60 dB) meluvyöhykkeet ulottuvat suunnittelualueelle.

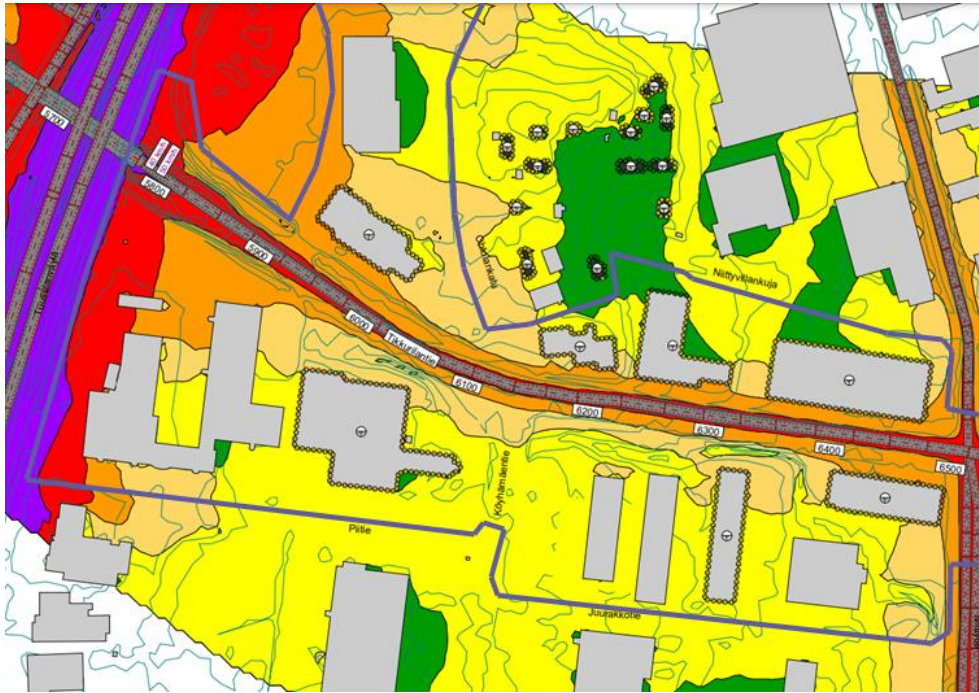
*Vantaan raitioradan meluselvityksen (Sitowise 31.8.2022) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä ovat Tikkurilantie sekä Tuusulanväylä. Päiväajan melun yli 55 dB ja yömelun yli 50 dB alueet ulottuvat noin 400 metrin etäisyydelle Tuusulanväylästä. Päiväajan melun yli 55 dB ja yömelun yli 50 dB alueet ulottuvat noin 100–120 metrin etäisyydelle Tikkurilantiestä ja yli 60 dB alueet ulottuvat noin 50–60 metrin etäisyydelle Tikkurilantiestä.*

Tikkurilantien varressa välillä Tuusulanväylä - Ohtolankatu (paaluväli 5800-6000) ei ole melulle herkkiä kohteita. Alueella on liike- ja teollisuusrakennuksia. Tuusulanväylä on alueen pääasiallinen melulähde nyky- ja ennustetilanteessa.

Tikkurilantien varressa välillä Ohtolankatu-Niittytie (paaluväli 6000–6600) ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Alueella on liikerakennuksia.

Tikkurilantien eteläpuolella Niittytien ja Kuriirikujan välillä (paaluväli 6600–7000) on omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja lähimmillään noin 40–90 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä kaava-alueen ulkopuolella. Tikkurilantien ja asuinrakennusten välissä on rakentamaton liikerakennusten korttelialue (KTY), joten melu pääsee leviämään asuinalueelle. Tikkurilantien pohjoispuolella

Puutarhatien kohdalla paaluvälillä 7000–7150 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 15 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Nykytilanteessa päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat osittain oleskelupihoille.



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Kuva 7. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.8.2022).

### Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa (*Golder Associates Oy 2020*). Selvitystyö on toteutettu tarkastelemalla ratikkalinjan reitin varrelle osuvien ympäristöhallinnon ylläpitämään *Maaperän tilan tietojärjestelmään* (Matti) merkittyjen pilaantuneiden, mahdollisesti pilaantuneiden tai kunnostettujen maaperäkohteiden kohderaportit, jonka lisäksi lisätietoja pima-kohteista on saatu Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksesta. Selvityksessä kohteet on luokiteltu Matti-lajien mukaisesti.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsevat kiinteistöt 92-407-2-430 ja 92-68-23-2 vaativat selvityksen perusteella lisäselvitystä. Kiinteistöillä on toiminut mm. autokorjaamo. Maaperään on joutunut öljyä öljynerottimen vuodon ja autojen varastoinnin seurauksena. Kiinteistöiltä kaivettuja lievästi lyijyllä pilaantuneita maita on käytetty Tikkurilantien ja Ohtolankadun varrella viheralueiden täyttömassoina. Kaivutöiden yhteydessä haitta-ainepitoisuudet on tarkistettava. (*Golder Associates Oy 2020*)

Kiinteistöillä 92-68-141-2 sijaitsi kasvihuone vielä 1990-luvulla. Suomen IP-Tekniikan tekemissä tutkimuksissa 2001 ei löytynyt torjunta-ainejäämiä eikä raskasmetalleja (Pb, Zn, Cu, As). Selvityksen perusteella kiinteistöillä ei ole tarvetta jatkotoimenpiteille. (*Golder Associates Oy 2020*)



#### MERKINNÄT

	VANTAAN RATIKKA
	EI TARVETTA JATKOTOIMENPITEILLE
	MAANKÄYTTÖRAJOITE TAI MUUTA HUOMIOITAVAA
	EI MATTI-MERKINTÄÄ, SELVITYSTARVE
	SELVITYSTARVE
	ARVIOITAVA TAI PUHDISTETTAVA
	ILMAKULKEUTUNUT LYIJY

*Kuva 8. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Asemakaava-alue on osoitettu vihreällä viivalla.*

#### 2.1.4 Maanomistus

Katualueet sekä seuraavat kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin omistuksessa:

- 92-68-135-1
- 92-68-142-1

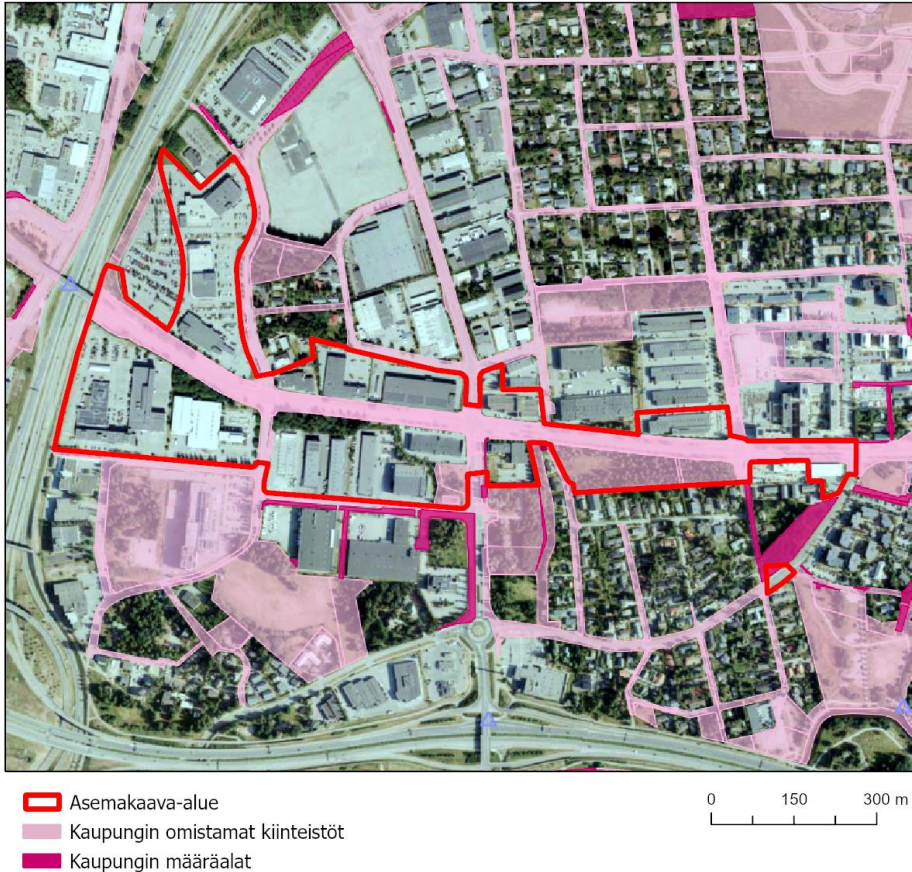
- 92-407-2-430
- 92-407-9-24
- 92-407-9-25

Muu maanomistus:

- 92-68-10-11: MjP-Kehitys Oy
- 92-68-10-19: Kiinteistöosakeyhtiö Niittyvillankuja 4
- 92-68-10-23: Kiinteistö Oy Vantaan Niittyvillankuja 2/ Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma, Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3 / Sagax Finland AM Oy
- 92-68-11-1: Oy Teboil Ab
- 92-68-11-9: Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma c/o Sagax Finland AM Oy
- 92-68-12-9: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II
- 92-68-12-11: Kiinteistö Oy Autoprint/ Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy
- 92-68-13-11: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3/ Sagax Finland AM Oy
- 92-68-13-8: Kiinteistö Oy Vantaan Avia
- 92-68-13-10: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5
- 92-68-23-2: Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport
- 92-68-133-3: Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 18/ Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
- 92-68-141-2: Phoenix Contact Oy
- 92-68-143-6: K ja R Tammela Oy
- 92-421-1-13: Värtsilä Oyj Abp
- 92-421-1-0879: Helsingin kaupungin Linja-autotoiminta Oy
- 92-421-1-1328: Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie
- 92-407-9-42: Yksityisessä omistuksessa
- 92-884-1-5: Valtio

Kaupunki omistaa yhteensä noin 9,6 ha ja noin 20 ha on muiden toimijoiden omistuksessa.





Kuva 9. Kaupungin maanomistus ja määräalat.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-alueita 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.

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

#### Uusimaa-kaava 2050

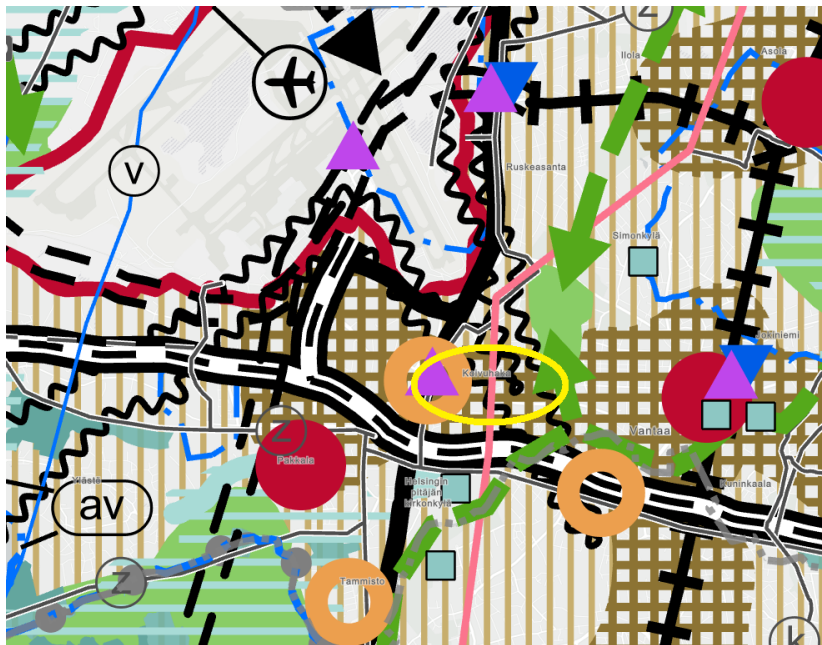
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudelle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan

vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Niiltä osin kuin valitukset on hyväksytty, maakuntavaltuuston päätökset ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa. Lainvoiman kaava saa vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

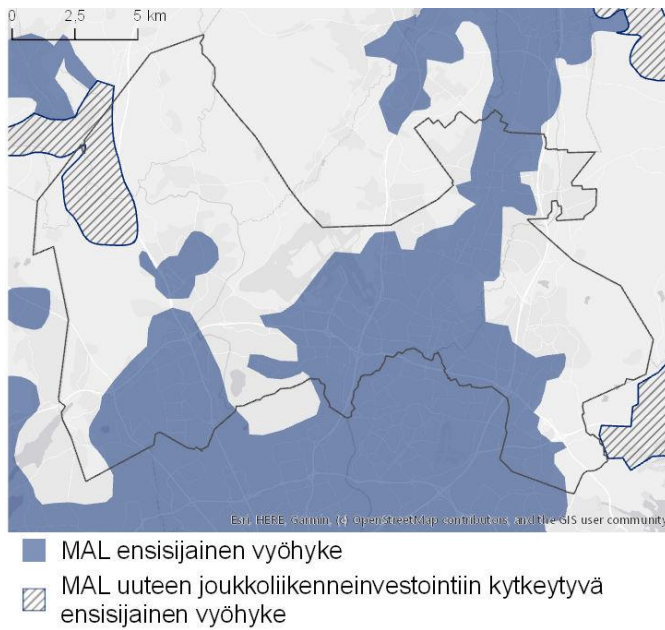
Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen itäosa on osoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueeksi. Alueen länsiosassa sijaitsee Koivuhaan kaupan alue sekä



Tuusulanväylä - Tikkurilantien joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alueen länsiosan halki kulkee etelä-pohjoisen-suunnassa Tuupakka-Koivuhaka 110 kV voimajohto.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

*Kuva 10. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.*

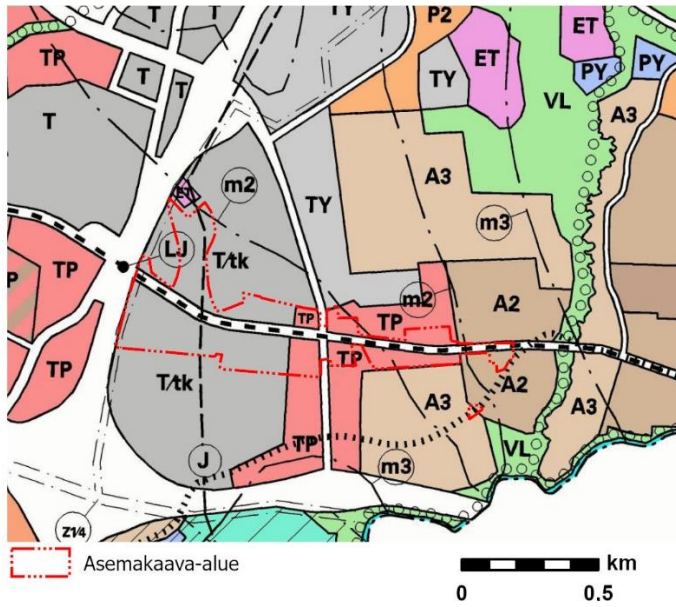
**MAL 2019 -suunnitelma**

*Kuva 11. Ote MAL 2019-suunnitelmasta.*

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein HSL:n toimesta yhteistyössä seudun 14 kunnan kanssa. 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 tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Valtion ja Helsingin seudun neuvotteluryhmä on 4.6.2020 saavuttanut neuvottelutuloksen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseksi vuosille 2020–2031. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.9.2020 § 13 MAL-sopimuksen 2020–2031.



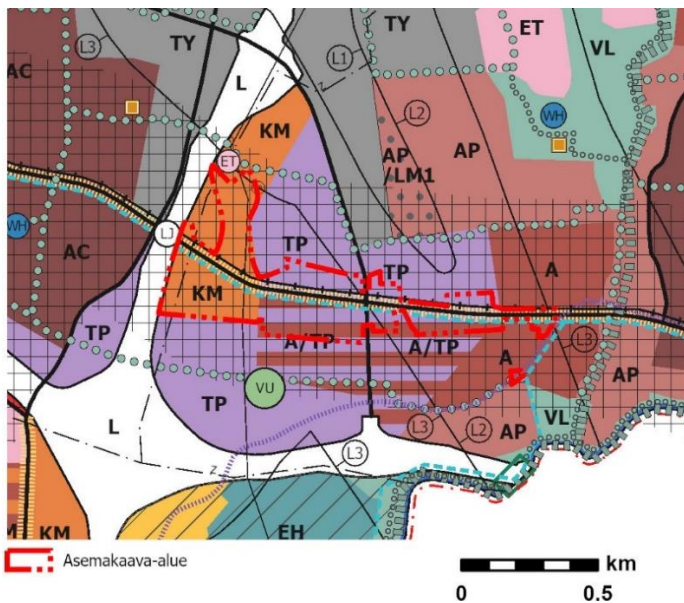
### Yleiskaava 2007



Kuva 12. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2007.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, johon on lisätty merkintä tk ilmaisemaan, että alueella voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk). Alueen keskiosa on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alueen itäosassa on pieni osa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2) sekä pientaloaluetta (A3). Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen länsiosan halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa jätevesitunneli (J). Alue kuuluu lentomelun 2 ja 3-vyöhykkeisiin (m2 ja m3).

### Yleiskaava 2020

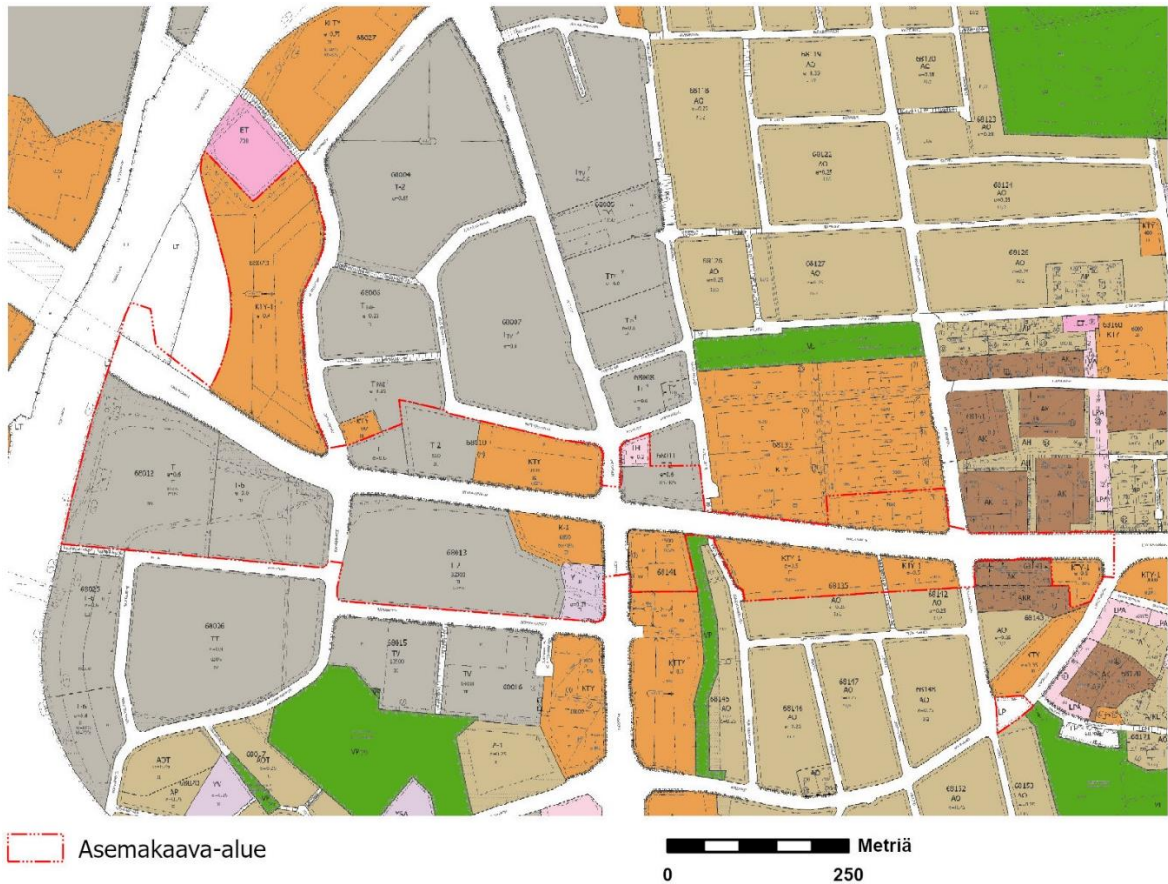


Kuva 13. Ote yleiskaavasta 2020. Kaava ei ole saanut lainvoimaa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on osoitettu länsiosasta kaupallisten palveluiden alueeksi (KM), keskiosasta monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP) sekä asumisen ja työpaikkojen alueeksi (A/TP) ja itäosasta asuinalueeksi (A). Alue kuuluu lentomelun L2 ja L3-vyöhykkeeseen. Tikkurilantielle on osoitettu katukuvan kehittämissyöhyke. Tikkurilantien varrelle on lisäksi osoitettu raitiotien reitti ja pyöräilyn baana. Alueen länsiosan läpi kulkee jätevesitunnelin ja voimajohdon merkinnät. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

Vantaan uusi yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Kaavakartasta kumottiin valitusten johdosta osittain kaksi aluevarausta (osa asuinaluevarauksesta (A) Santaradan radanpidon alueelta Hakkilassa sekä osa luonnonsuojelualuevarauksesta (SL) Myllykyläntien varresta Kiilan kaupunginosassa) sekä osan kaupallisten palveluiden alueen (KM) kaavamääräyksestä. Päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus voi päättää kaavan osoitaisesta voimaantulosta alueilla, joita valitukset eivät koske. Lainvoiman kaava saa valituksenalaisilla alueilla vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

## Asemakaava



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, puistoaluetta (VP), kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen (LT), yleistä pysäköinti- aluetta (LP), liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varas- torakennusten korttelialuetta (KTY-1), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T ja T-6), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja (T-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja va- rastorakennusten korttelialuetta (K-1), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), toimistorakennus- ten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTTY) sekä huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH).

Kaavamuuotosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaava 680900 (KV 25.9.1995)
- Asemakaavan muutos 681000 (KV 23.2.1998)
- Asemakaavan muutos 001852 (KV 2.3.2009)
- Asemakaavan muutos 000564 (KH 8.6.1987)
- Asemakaavan muutos 001263 (KH 11.1.1999)
- Asemakaavan muutos 000763 (KH 21.11.1988)
- Asemakaavan muutos 001544 (KV 26.2.2001)
- Asemakaavan muutos 000440 (KV 19.3.1987)
- Asemakaava 680200 (KV 23.1.1978)

- Asemakaavan muutos 002240 (KH 12.1.2015)
- Asemakaavan muutos 000472 (KV 28.10.1985)
- Asemakaavan muutos 000508 (KH 24.3.1986)
- Asemakaavan muutos 000757 (KV 13.6.1988)
- Asemakaavan muutos 001499 (KV 28.2.2000)
- Asemakaavan muutos 001430 (KV 30.8.1999)
- Asemakaavan muutos 000638 (KV 17.8.1987)
- Asemakaava 680400 (KV 7.5.1979)

### Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### Muut päätökset ja suunnitelmat

#### Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Kuva 15. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019). Kuvassa Tikkurilantie välillä Tuusulanväylä-Niittytie.





Kuva 16. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019). Kuvassa Tikkurilantie välillä Niittytie-Kuriirikuja.

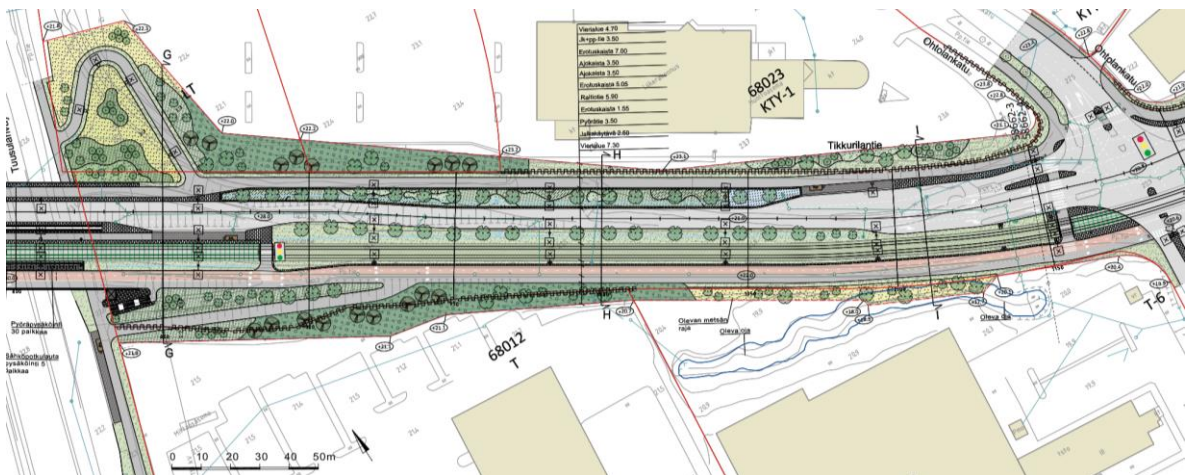
### Katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikenejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

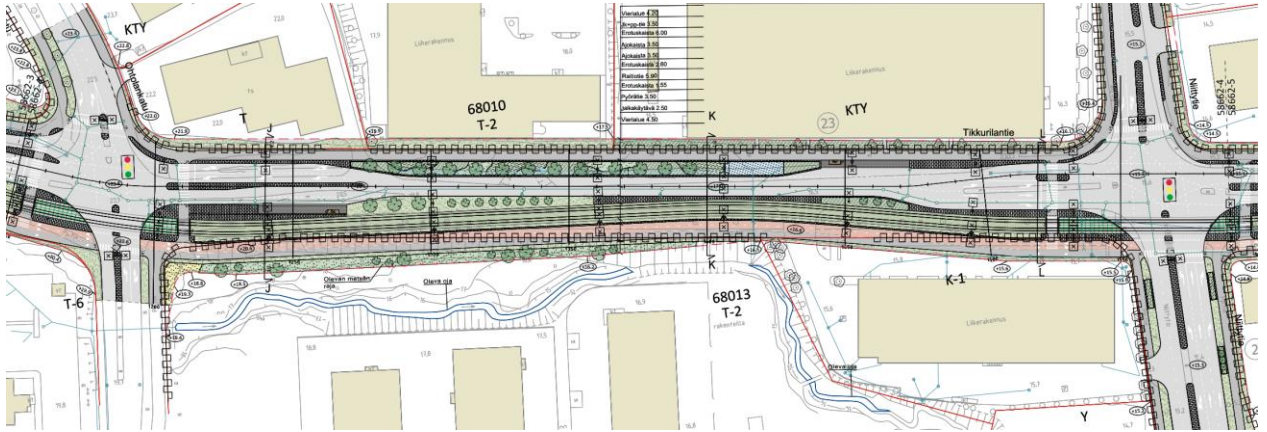
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2022 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Koivuhaan kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 4.3.2022 ja 30.3.-12.4.2022 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide.



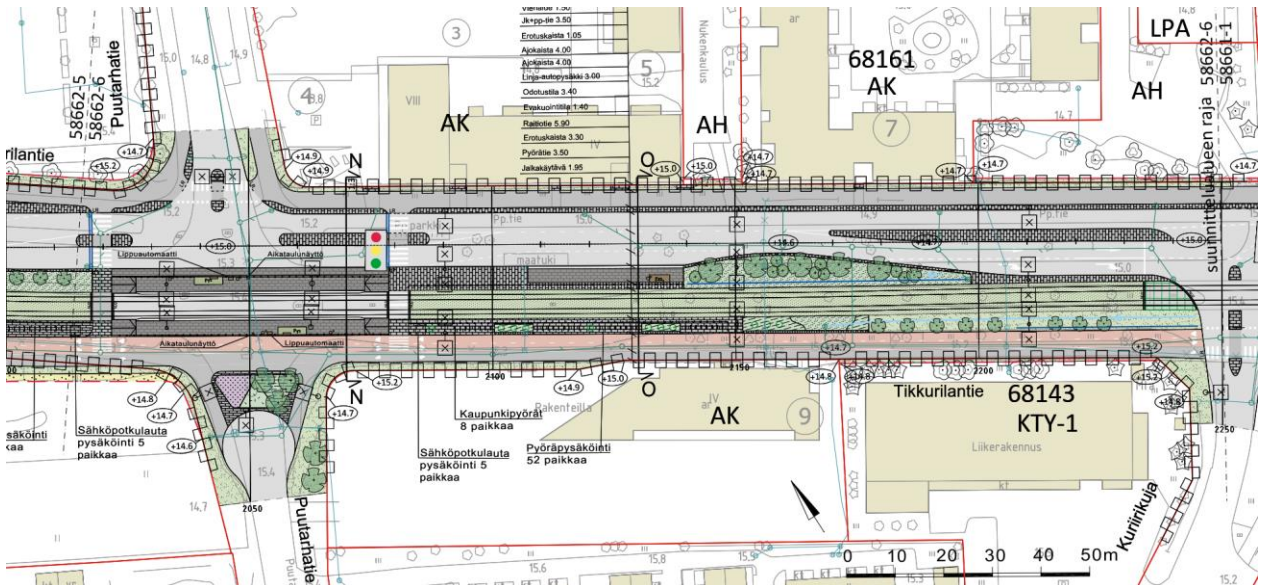
Kuva 17. Tikkurilantie välillä Tuusulanväylä-Ohtolankatu. (Sweco, luonnos 4.3.2022)



Kuva 18. Tikkurilantie välillä Ohtolankatu-Niittytie. (Sweco, luonnos 4.3.2022)



Kuva 19. Tikkurilantie välillä Niittytie-Puutarhatie. (Sweco, luonnos 4.3.2022)



Kuva 20. Tikkurilantie välillä Puutarhatie-Kuriirikuja. (Sweco, luonnos 4.3.2022)

### Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikka-kaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan



oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Tavoitteena on, että kaavarunko voidaan hyväksyä vuoden 2023 alkuun mennessä.

### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatko-suunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempaan alueena numerolla 062800. Tämä asemakaavamuutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa numeron 682200.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2022.

#### **3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

##### **3.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

##### **3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukislehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020. Mielipiteet

osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Saaduista mielipiteistä 2 koski Koivuhaan kaupunginosaa. Annetut mielipiteet eivät kuitenkaan koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluetta.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin viisi alueellista verkkotilaisuutta. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021, 6.4.2022 ja 15.11.2022 (koko linjan suunnittelutilanne). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportissa 22.3.2021. Erilaiset osallistumisen ja vaikuttamisen tavat koottiin työn aikana osallistuvavantaa.fi -alustalle.

Alle on koottu asemakaavaa ja kaavamuutosaluetta sekä sen lähiympäristöä koskevat mielipiteet.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet**

Korttelissa 68162 tontilla 92-68-162-1 sijaitsevan suojellun rakennuksen suojelumerkintä pyydettiin poistamaan.

*Tontti 92-68-162-1 ei kuulu asemakaavan suunnittelualueen rajaukseen. Suojelumerkin­nän uudelleenarviointi ja asemakaavan muutos tulee toteuttaa erillisessä asemakaavassa.*

Mesikukantien asukasviihtyvyyttä koskevia mielipiteitä jätettiin yksi. Mielipiteessä pyydettiin huomioimaan asukkaiden viihtyvyys viherrakentamisessa, ympäristötaideratkaisuissa, valaistuksessa ja roskisten sijoittelussa. Lisäksi pyydettiin, että ajoneuvoliikennöinti Mesikukantieltä ei lisääntyisi.

*Mesikukantie ei kuulu asemakaavan suunnittelualueen rajaukseen.*

### **Valmisteluvaiheen vuorovaikutus**

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 9.9.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 9.-30.9.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 20.9 ja 28.9. Puheluita ei vastaanotettu. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin yhteensä 2.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin seuraavat mielipiteet (tiivistettyinä):

Mielipide 1:

Mikäli Vantaan ratikka toteutettaisiin, pienenee tonttimme yhteensä noin 304 m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 8% koko kiinteistömme pinta-alasta. Tämä muutos alentaa myös kiinteistömme arvoa merkittävästi. Lisäksi on kiinteistössä toimivilla ollut mahdollisuus ajaa ulos piha-alueelta myös Tikkurilantien puolelta ja tämä liittymä poistuisi suunnitelmien mukaan. Lisäksi pysäköintipaikkojen määrä vähenee kiinteistössä, sillä Tikkurilantien puolella tontin raja siirtyisi lähes kiinni rakennuksen kulmaan. Kiinteistössä toimiville yrityksille tulee paljon raskasta tavaraa, joka toimitetaan isoilla rekoilla. Näillä rekoilla ei ole mahdollisuutta kääntyä kiinteistön pihalla, sisäänajo tapahtuu Ohtolankadun puolelta ja ulos rekat ajavat Tikkurilantien liittymästä. Katsomme, että Tikkurilantien liittymän säilyminen ennallaan on kiinteistön toiminnan kannalta välttämätöntä.

*Kaavoittajan vastaus:*

*Liittyminen tontille Ohtolankadulta on mahdollista myös jatkossa, mutta Tikkurilantien puoleisen liittymän toteuttamismahdollisuutta tarkastellaan vielä katusuunnittelun toimesta. Pysäköintialueisiin katualueen rajan muutos ei vaikuta, kiertäminen rakennuksen ympäri onnistuu vastaavasti*



*kuin nykyisinkin, vaikka tontti pienenee Tikkurilantien puolelta, sillä asfaltoitua aluetta jatketaan tontilta hieman kiinteistön viereiselle vierialueelle.*

*Kiinteistön rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvusta rakennusoikeusluvuksi kaavamuutoksen yhteydessä, jolloin rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia kiinteistön pinta-alamuutoksesta huolimatta.*

Mielipide 2:

Ehdotamme, että tonttimme osalta kaavamuutoksen tarvetta harkitaan vielä uudelleen tarkemmalla suunnittelulla. Tontinosan kaavoitus katualueeksi ja lunastus aiheuttaa suurehkot kustannukset, jotka jäävät kaupungin vastuulle. Alueen maaperä on pehmeää ja jakeluaseman laitteiden – piharakenteiden siirtäminen ja uudelleen rakentaminen pohjavahvistuksineen aiheuttavat hyötyyn nähden suurehkot kulut.

*Kaavoittajan vastaus:*

*Jakeluaseman laitteiden ja piharakenteiden siirtämiselle ei ole tarvetta kaavamuutoksesta huolimatta. Kaavamuutoksessa kiinteistölle tulevaa katualueen luiska-alueita muutetaan katualueeksi. Jakeluaseman laitteet säilyvät kokonaisuudessaan kiinteistön puolella. Kaupunki lähestyy maanomistajaa maa-alan ostotarjouksella mahdollisen ratikan investointipäätöksen jälkeen.*

### **Viranomaisyhteistyö**

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kuukausikokouksissa 7.10.2020, 11.5.2021 ja 10.2.2021.

Katusuunnittelun yhteydessä viranomaisyhteistyötä on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, pelastuslaitoksen sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

## **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, kestävyiden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaupunkikeskuksille laaditaan 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 kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävä ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,

- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

#### Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2030. Hiilineutraaliin Vantaaseen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Tavoitteeseen päästäkseen Vantaan tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyys-tään tähtäviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

#### Vantaan ratikan tavoitteet (12.11.2018)

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen. Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisää kestäviä liikkumisen muotoja, mahdollistaa kaupungin kasvamisen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä luo alueellista hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Kaavassa osoitetaan riittävä tila ratikan infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle. Asemakaavalla ja kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katu ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana suunnittelualueessa.

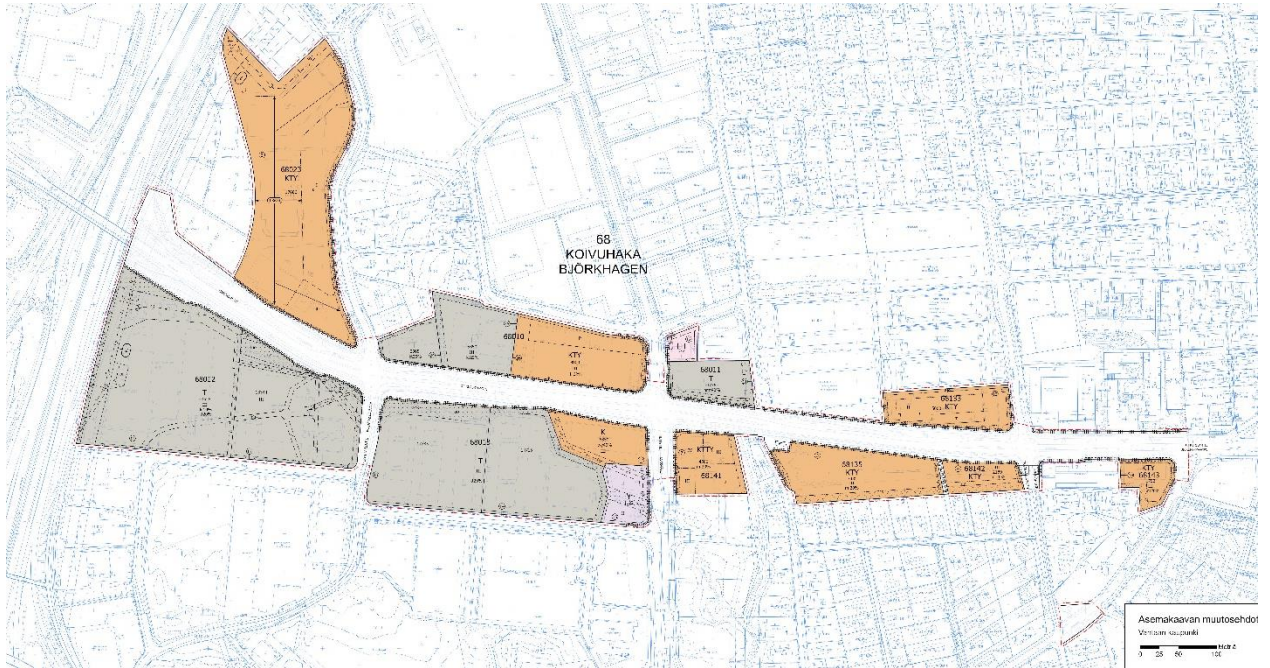
Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan tilavaraussuunnitelmista. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Koivuhaan kaava-alueelle sijoittuvat katusuunnitelmaluonnokset valmistuivat 4.3.2022. Katusuunnitelmaluonnokset toimivat osaltaan myös asemakaavan valmistelumateriaalina.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiellä, Ohtolankadulla ja Niittytiellä muuttamalla osia korttelialueista ja puistoalueesta katualueeksi. Kuriirikujalla yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin.

Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 0,97 ha. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien eteläpuolelle Päivänkakkaratien päähän. Liittymäkieltoja muutetaan kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68142. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Maanalaisten putkien sijainteja on tarkastettu. Kaavassa annetaan tärinäsuojaukseen, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen, kaupunkikuvaan, melusuojaukseen sekä ilman epäpuhtauksiin liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.



Kuva 21. Ote asemakaavaehdotuksesta

#### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on kaavamuutoksessa muutettu kerrosneliöihin perustuviksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-aloista riippumatta. Myöskään pysäköintinormeja ei muuteta.

Kaava-alueen pinta-ala on 29,6 ha, josta uutta asemakaava-aluetta on 522 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 136 912 k-m<sup>2</sup>.

Yleisten rakennusten korttelialueita (Y) kaavamuutosalueella on yhteensä 4 480 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 1 122 k-m<sup>2</sup>.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) kaava-alueella on yhteensä 9,87 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 55 113 k-m<sup>2</sup>.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) kaavamuutosalueella on yhteensä 11,7 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 80 363 k-m<sup>2</sup>.

Liikennealueita kaavamuutosalueella on yhteensä 7,6 ha. Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 9 733 m<sup>2</sup>.

Viheralueiden määrä vähenee voimassa olevasta asemakaavasta 58 m<sup>2</sup>.

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueelle sijoittuvasta sähkönsyöttöasemasta on annettu kaupunkikuvallinen määräys. K- ja Y-kortteleille on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Kaavassa annetaan lisäksi katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn sekä rakennusten sisäilman laatuun liittyviä määräyksiä.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy

2020), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitalan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus -ja varastorakennusten korttelialueesta (KTTY) sekä katualueista. Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualuetta laajennetaan korttelialueelle.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68012** osa tontista 92-68-12-11 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin Tikkurilantien puoleisella osalla voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Uusi tonttinumero on 12. Tikkurilantien ja Tuusulantien puoleisten ulkoseinien sekä niiden ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden on oltava sellaisissa rakennuksissa, jotka ovat lähimpänä em. väyliä vähintään: 32 dB asuintiloissa ja 28 dB toimistotiloissa. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68012** osa tontista 92-68-12-9 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin Tikkurilantien ja Köyhämäentien puoleisilla osuuksilla voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Tontin Tikkurilantien puoleiselle osalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukaan liittymäkielto koko pohjoisen rajan ja osittain itäisen rajan osalta. Uusi tonttinumero on 13. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68010** osa tontista 92-68-10-11 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin liittymäkieltoa on jatkettu koko matkalta Tikkurilantien puoleisella rajalla katusuunnitelman mukaisesti. Uusi tonttinumero on 24. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68010** osa tontista 92-68-10-19 on muutettu katualueeksi. Uusi tonttinumero on 25. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68011** osa tontista 92-68-10-11 on muutettu katualueeksi. Tontti on jaettu kahtia kiinteistörajaa pitkin ja vain Tikkurilantien puoleinen tontti on otettu kaavaan mukaan. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin eteläisen rajan liittymäkieltoa on jatkettu koko

matkalta Tikkurilantien puoleisella rajalla katusuunnitelman mukaisesti. Aiemmin käytössä ollut kaavamerkintä "Alueenosa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis reunavyöhyke" on muutettu nykyisin käytössä olevaan muotoon "Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita". Uusi tonttinumero on 11. Maanalaisten putkien varausalueita on tarkastettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68013** osa tontista 92-68-13-10 on muutettu katualueeksi. Korttelin rakennusoikeus 32 000 k-m<sup>2</sup> on jaettu tonttijaon mukaisesti. Tontin rakennusoikeus on 17 285 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttinumero on 13. Tontin Tikkurilantien puoleiselle osalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68013** osa tontista 92-68-13-11 on muutettu katualueeksi. Korttelin rakennusoikeus 32 000 k-m<sup>2</sup> on jaettu tonttijaon mukaisesti. Tontin rakennusoikeus on 14 175 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttinumero on 14. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

#### **K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet**

Toimitilarakennusten korttelialueen **68023 (KTY)** osa tontista 92-68-23-2 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Uusi tonttinumero on 3. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialueen **68010 (KTY)** osa tontista 92-68-10-23 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 26. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen **68013 (K)** osa tontista 92-68-13-8 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukaan liittymäkielto koko Tikkurilantien puoleiselle rajalle. Niittytien puoleinen liittymä säilyy ennallaan. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 12. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68141 (KTTY)** osa tontista 92-68-141-2 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus

pysyy samana. Tontin itäosassa voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 7. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialueen **68135 (KTY)** osa tontista 92-68-135-1 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukaan liittymäkielto koko Tikkurilantien puoleiselle rajalle. Ajo tontille tapahtuu Päivänkakkarakantien puolelta. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 3. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialueen **68142 (KTY)** osa tontista 92-68-142-1 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Tontin eteläosaan Puutarhantieltä Keiholehdenkujalle on osoitettu ajoyhteys, jonka kautta on mahdollista ajaa kortteliin 68135. Uusi tonttinumero on 4. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialueen **68133 (KTY)** osa tontista 92-68-133-3 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 13. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Toimitilarakennusten korttelialueen **68143 (KTY)** osa tontista 92-68-143-6 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 10. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

#### **Y, yleisten rakennusten korttelialue**

Yleisten rakennusten korttelialueesta **68013 (Y)** osa on muutettu katualueeksi. Korttelin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin



ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 15. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

#### **LH, huoltoaseman korttelialue**

Huoltoaseman korttelialueen tontista korttelissa **68011 (LH)** osa on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin Tikkurilantien ja Köyhämäentien puoleisilla osuuksilla voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Uusi tonttinumero on 12. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

### **4.3.2 Muut alueet**

#### **Katualueet**

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 4.3.2022 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien eteläpuolelle Päivänkakarantien päähän. Ajoyhteys Tikkurilantieltä Puutarhatielle katkaistaan muuttamalla osa Puutarhatiestä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Jos katualueelle sijoittuu raitiotien pysäkki, tulee sen katoksessa olla kasvillisuuskatto. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Tärinä- runkomelusuojauksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksytyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

## **4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

### **4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan toteutuessa ratikkapysäkkien vaikutusalueella asutuskäyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Ratikan vaikutusalueella, noin 800 metrin säteellä, asukasmäärä tulee kasvamaan lähes 37 000 asukkaalla eli noin 74 % vuoteen 2050 mennessä. Asukasmäärän kasvu on ratikan vaikutusalueella huomattavasti suurempaa kuin keskimäärin kaupungissa. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Koivuhaan alueella on selkeää potentiaalia kehittyä monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi, jossa alueen rakenne tiivistyy ja kävely-ympäristö paranee. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta asuinrakentamisen sekä yritysten investointien näkökulmasta. Tikkurilan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 1100 000 k-m<sup>2</sup>. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

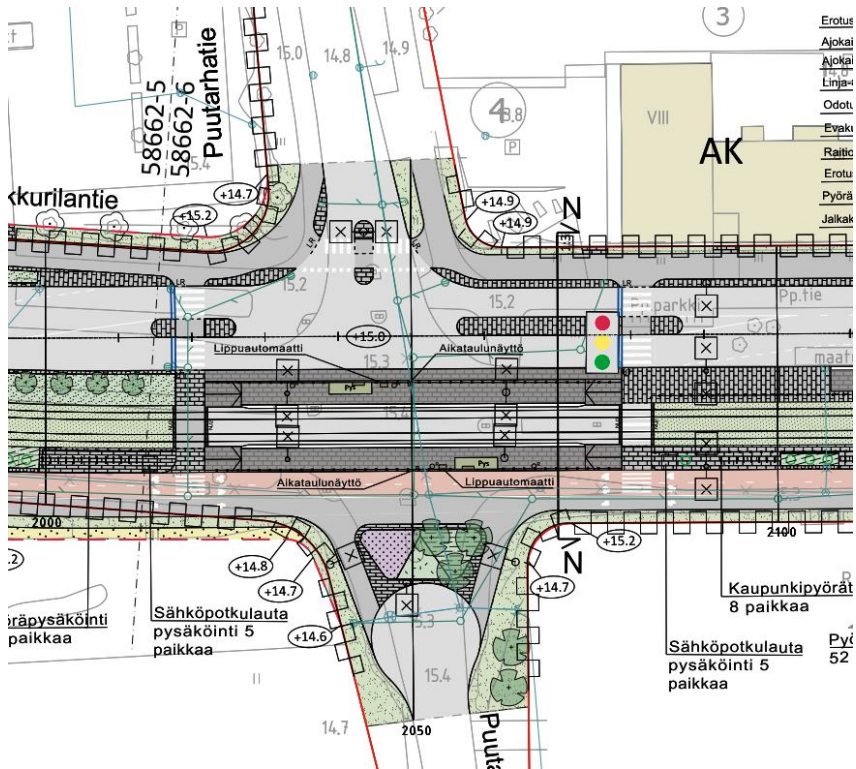
### **Kaupunkikuva**

Asemakaava ja asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta.

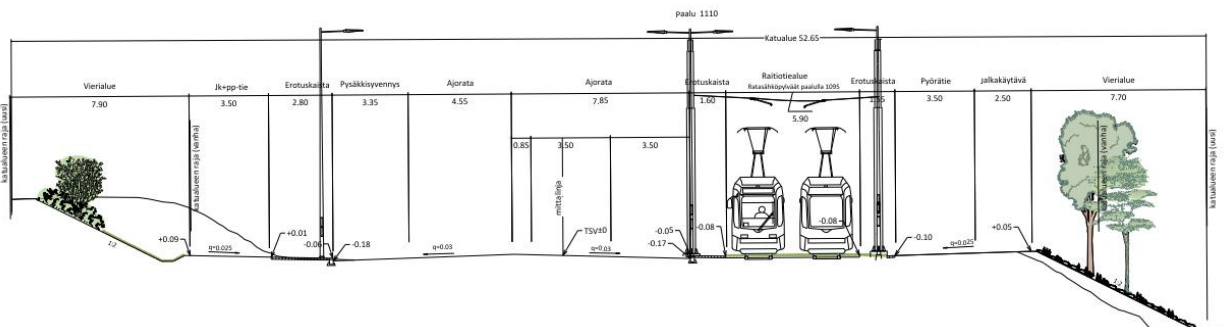
Katualueella merkittävimmät muutokset sijoittuvat Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen, johon sijoittuu raitiotien pysäkki. Kaavamääräysten mukaan pysäkin katoksessa tulee olla kasvillisuuskatto. Puutarhatien osalta ajoyhteys Tikkurilantielle poistuu käytöstä. Katualueelle Päivänkkärantien päähän rakennettavasta sähkönsyöttöasemasta (et) on annettu kaupunkikuvallinen määräys, jonka mukaan rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maise- moida.

Katualueen leventämisen myötä ei kaava-alueella ole tarpeen tehdä merkittäviä täyttöjä tai leikkauksia maa- tai kallioperään. Vähäisiä maanpinnan leikkauksia ja tasauksia joudutaan tekemään Tikkurilantien molemmiin puolin Ohtolankadun länsipuolella.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.



Kuva 22. Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen toteutetaan ratikan pysäkki. Puutarhatien eteläisempi liittymä Tikkurilantieltä katkaistaan. (Sweco, luonnos 4.3.2022)



Kuva 23. Vähäisiä maanpinnan leikkauksia ja tasauksia joudutaan tekemään Tikkurilantien molemmin puolin Ohtolankadun länsipuolella. Tyypipoikkileikkaus I-I. (Sweco, luonnos 4.3.2022)

## Asuminen

Alueelle ei osoiteta uutta asumista. Nykyiset asuinrakennukset säilyvät.

## Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asutuskasvu kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Ratikan toteuttamisen investointikustannuksia on arvioitu ratikan yleissuunnitelman yhteydessä (*Ratikan yleissuunnitelma, Liite 15 Investointikustannukset*). Ratikan kustannukset muodostuvat radan rakentamiskustannuksista sekä liikennöintikustannuksiin sisältyvistä varikko- ja kalustokustannuksista. Vantaan ratikan kokonaiskustannusarvio on noin 393 miljoonaa euroa. Kustannusarvio käsittää ratikan toteuttamisen vaatiman katukäytävän uudelleenrakentamisen sekä esimerkiksi samalla toteutettavia pyöräilyn laukukäytäviä ja kävely-yhteyksien parantamista.

Vantaan ratikkatalouden tiivistelmän (*Vantaan kaupunki 2021*) mukaisesti Vantaan ratikan varren alueiden maanmyynti- ja maankäyttösopimustulot sekä kiinteistöverokertymä ovat suuremmat kuin ratikan rakentamiskustannukset. Seuraavan 40 vuoden aikana tuloja arvioidaan olevan yhteensä 425 miljoonaa euroa, joka koostuu maanmyynti- ja maankäyttösopimustuloista 270 miljoonaa euroa, kiinteistöverokertymän kasvusta 120 miljoonaa euroa ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta 35 miljoonaa euroa. Tulot 40 vuoden aikana olisivat siis 158 miljoonaa euroa enemmän kuin Vantaan rakentamiskustannukset. Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Kaavalla ei osoiteta uutta asumista.

Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan keskiosien saavutettavuutta ja parantaa siten alueen työmatkaliikennettä. Parantunut saavutettavuus houkuttelee yritysten investointeja ja siten edesauttaa työpaikkojen syntymistä ja työllisyyden kasvua. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

### **Virkistys**

Katualueen leventämisen myötä Niittypuiston puistoalue pienenee 58 m<sup>2</sup>:n verran. Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen virkistysmahdollisuuksiin.

### **Kulttuuriperintö**

Suunnittelualueella sijaitsee alueen eteläosassa Suuri rantatie, joka kulkee Kuriiritien kohdalla. Kaavamuutoksessa muutetaan Kuriiritiellä sijaitseva yleinen pysäköintialue katualueeksi. Muutoksen myötä Suuren rantatien linjaus jatkuu katualueena pysäköintialuemerkinän poistuessa. Kulttuuriperintökohteen osalta tilanne paranee kaavamuutoksen myötä.

### **Liikenne**

Hankeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

### Autoliikenne

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Tikkurilantiellä ja Puutarhantiellä. Ajoyhteys Tikkurilantieltä Puutarhantielle katkaistaan muuttamalla osa Puutarhantiestä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Tikkurilantiellä raitiotie on suunniteltu kulkemaan katualueen eteläosassa, ajoväylien ja kevyen liikenteen väylien välissä ja ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset:

Korttelin 68012 kiinteistölle 92-68-12-9 osoitetaan liittymäkielto koko pohjoisen ja osin itäisen rajan osalta. Ajoyhteys Tikkurilantieltä korttelin 68010 kiinteistölle 92-68-10-11 katkaistaan. Nykyinen ajoyhteys Ohtolankadulta säilyy. Korttelin 68013 kiinteistölle 92-68-13-8 osoitetaan



liittymäkielto koko pohjoisen rajan osalta ja ajoyhteys osoitetaan kiinteistön itälaidalta, missä on jo tällä hetkellä liittymä. Korttelin 68135 kiinteistön 92-68-135-1 kohdalla liittymäkielto ulotetaan koskemaan koko pohjoista rajaa. Liittymäkieltoimerkintä poistetaan Päivänakkaratieltä kiinteistön lounaiskulmassa. Korttelissa 68142 osoitetaan uusi ajoyhteys Puutarhantieltä Keiholehdenkujalle Korttelin 68011 kiinteistölle 92-68-11-9 osoitetaan liittymäkielto Tikkurilantien puoleiselle rajalle. Nykyinen ajoyhteys Niittytieltä säilyy.

Raitiotien rakentaminen ja liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Joukkoliikenteen parantuva palvelutaso vaikuttaa henkilöautojen matkamääriin, suoritteisiin ja sitä kautta tieliikenteen päästöihin ja ruuhkautumiseen. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

#### Joukkoliikenne

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Suunnittelualueelle sijoittuu Koivuhaan raitiotiepysäkki, joka sijaitsee Tikkurilantiellä. Koivuhaan raitiovaunupysäkiltä ratikan matka-ajat tulevat olemaan Tikkurilan rautatieasemalle arviolta 7 minuuttia, Lentoasemalle arviolta 20 minuuttia, Jumbon kauppakeskukseen arviolta 8 minuuttia ja Mellunmäen metroasemalle arviolta 31 minuuttia (*Vantaan ratikka, raitiotieliikenteen simulointi, Sweco Infra&Rail Oy, Lokakuu 2021*).

Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkuliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä matka-ajoilla ja paremmalla täsmällisyydellä. Vantaan ratikka luo korkean tason poikittaisen joukkoliikenneyhteyden Lentoaseman, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan, Mellunmäen ja usean pienemmän joukkoliikenteen solmupisteen välille. (*Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy 28.10.2022*).

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (28.2.2022) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raitieliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

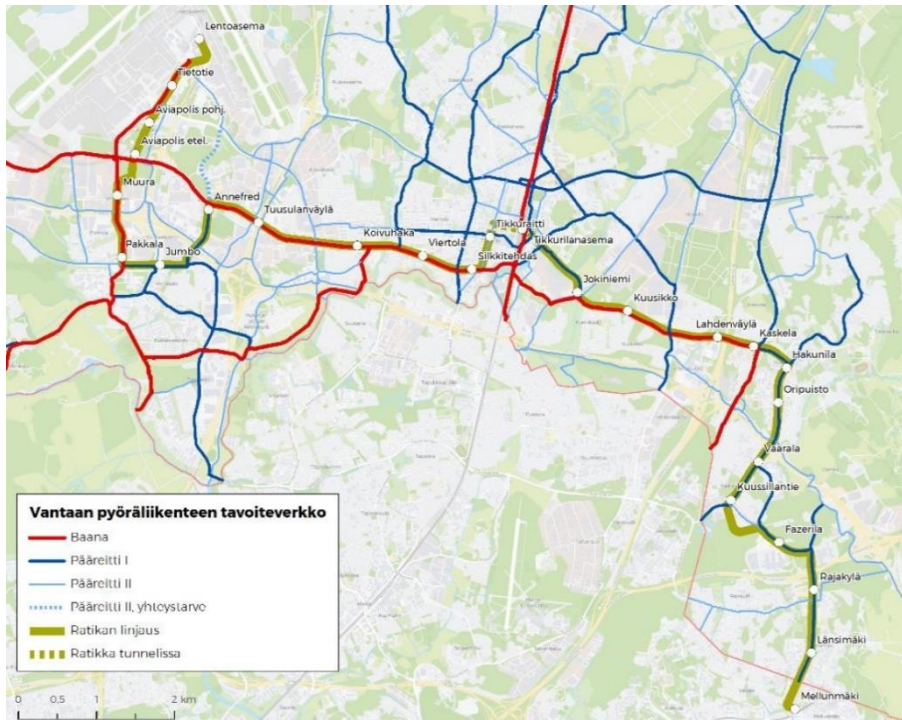
#### Kävely ja pyöräily

Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Ratikan katusuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katujen ylityskohdissa (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*). Parannetut jalankulun ja pyöräilyn reitit näkyvät asemakaavassa leveämpänä katualuevarauksena.

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella (*WSP Finland Oy, 2020*), jossa Tikkurilantien eteläpuolelle on määritelty pyöräliikenteen baana, jonka tavoitteena on mahdollistaa nopea ja sujuva yhteys aluekeskusten välillä. Baanat on suunniteltu erityisesti pitkämatkaiseen ja nopeavauhtiseen pyöräilyyn. Baana yhdistyy Tuusulanväylän kohdalla pohjois-eteläsuuntaiseen pyöräilyn pääreitti II:een.

Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa (*Sweco, luonnos 4.3.2022*) Tikkurilantien molemmille puolille on osoitettu kevyen liikenteen väylät koko kaava-alueelle. Tämä parantaa kaava-alueen länsiosan saavutettavuutta kevyen liikenteen osalta.

Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa (*Sweco, luonnos 4.3.2022*) Koivuhaan raitiotiepysäkin läheisyydessä Tikkurilantien varrella on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 76 pyöräpaikkaa, 8 kaupunkipyöräpaikkaa sekä 10 sähköpotkulautapaikkaa.



Kuva 24. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020).

Ratikan rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana. Nämä vaikutukset pyritään minimoimaan rakentamisen vaiheistuksella sekä esimerkiksi huolellisella opastuksen suunnittelulla ja toteutuksella.

Toteutuessaan Vantaan ratikka sekä siihen liittyvä muu katusuunnittelu edistää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu sekä jätevesi- ja hulevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen vesihuoltoa on uusittava Tikkurilantiellä sekä Köyhämäentien, Niittytien ja Puutarhatien risteysalueilla. Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

### Tonttien hulevesien hallinta

Tonttien hulevesien hallinnassa tulee noudattaa ajantasaisia Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan ohjeita. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

## Ympäristöhäiriöt

### Melu

Kaava-alue kuuluu lentomelualueelle. Melumääräykset on tarkistettu kaavaa varten. Kaavamääräyksiä muutetaan kortteleissa 68010 - 13, 68133, 68135 ja 68141 - 43.

Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 31.8.2022 (Sitowise Oy). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää

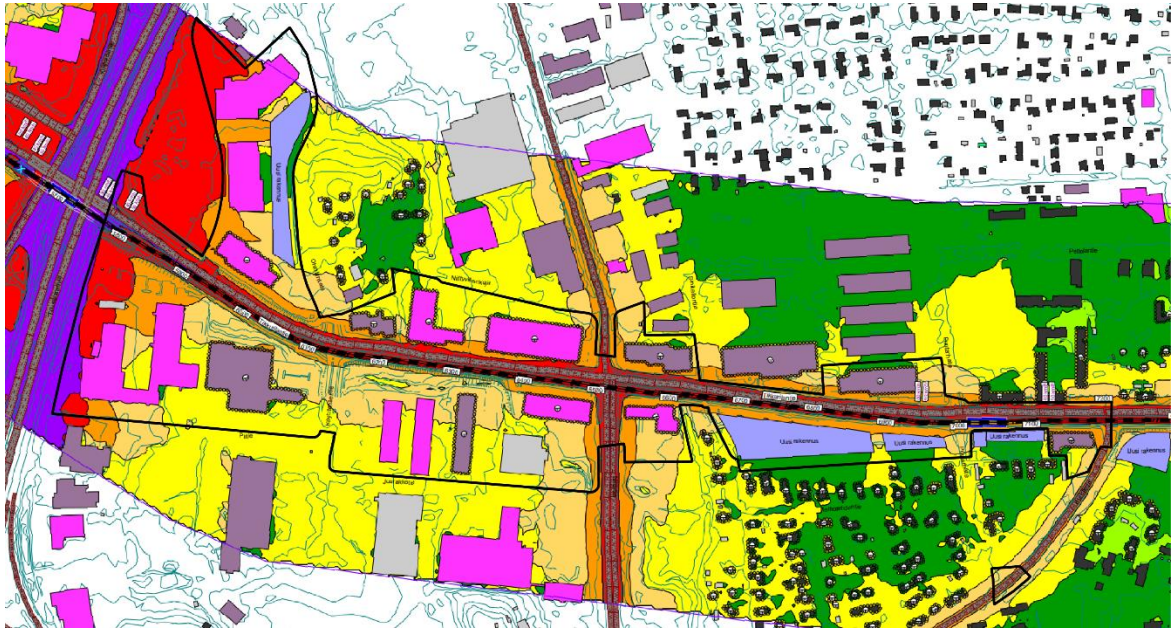
ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

Tikkurilantien (paaluväli 6000–6300) pohjoispuolella Ohtolankadun kohdalla on omakotitaloja ja paritaloja lähimmillään noin 80 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä ja lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä Tuusulanväylästä. Tuusulanväylän ja asuinrakennusten välissä on liikerakennuksia, mutta melu pääsee leviämään niiden välistä vapaasti. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 62 dB. Tie- ja katumelu on huomattavasti voimakkaampi kuin raitioliikenteen melu. Ohjearvot piholla ylittyvät osittain, mutta ennustetilanteessa oleskelualueiden yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 52 dB ja enimmäisäänitaso 65 dB. Raitioliikenteen melu ei ylitä ohjearvoja oleskelualueilla. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoerovaatimuksen 30 dB.

Tikkurilantiellä (paaluväli 6300–6600) välillä Köyhänmiehentie-Niittytie ei ole melulle herkkiä kohteita. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.

Tikkurilantien (paaluväli 6600–7200) eteläpuolella välillä Niittytie-Puutarhatie-Kuriirikuja on omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja lähimmillään noin 40–90 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Tikkurilantien ja asuinrakennusten välissä on rakentamaton liikerakennusten kortteli, joten melu pääsee leviämään niiden välimaastossa vapaasti. Ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta ennustetilanteessa oleskelualueilla yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Tyhjen liiketilakortteleiden rakentaminen parantaa melutilannetta oleskelualueilla. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 63 dB. Julkisivuihin kohdistuva raitioliikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso on 54 dB ja enimmäisäänitaso (LAm<sub>ax</sub>) on 67 dB. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoerovaatimuksen 30 dB ja tämän selvityksen julkaisun aikaan voimassa olevan kaavan (681000 Koivuhaka 3C) suuremman äänitasoerovaatimuksen toteutuvan Tikkurilantien puoleisilla julkisivuilla.

Tikkurilantien pohjoispuolella Puutarhatien kohdalla paaluvälillä 7000–7150 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 15 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Ennustetilanteessa katu siirtyy lähemmäksi rakennusten julkisivua. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 69 dB. Ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta ennustetilanteessa oleskelualueilla yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Julkisivuihin kohdistuva raitioliikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso on 58 dB ja enimmäisäänitaso (LAm<sub>ax</sub>) on 74 dB. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoerovaatimuksen 30 dB ja tämän selvityksen julkaisun aikaan voimassa olevan kaavan (001825 Koivuhaka) suuremman äänitasoerovaatimuksen toteutuvan Tikkurilantien puoleisilla julkisivuilla.

**Päiväajan keskiäänitaso** $L_{Aeq7-22}$ 

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB (ohjearvo ylittyy)
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Kuva 25. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta Tikkurilantiellä. (Sitowise Oy 31.8.2022)

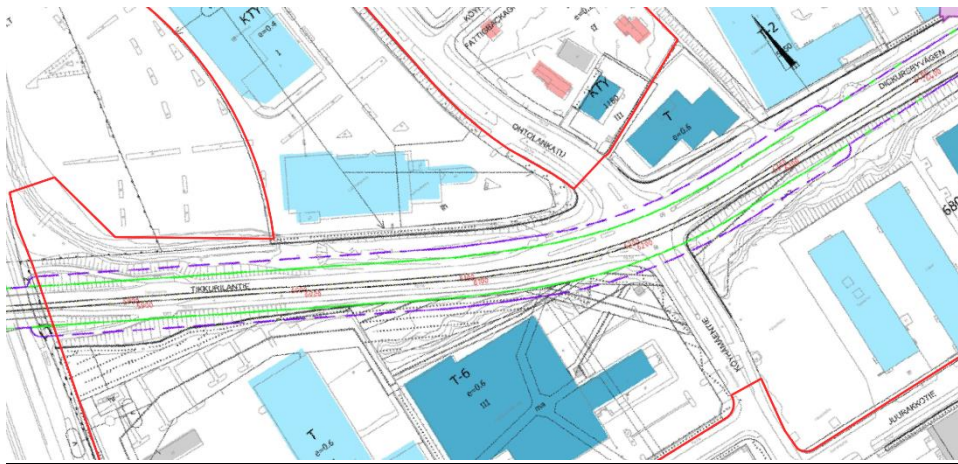


### Tärinä ja runkomelu

Alueelle on laadittu Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluseelvitys (Sweco, 23.5.2022). Raitiovaunuliikenteen aiheuttama tärinä ei tutkitulla raitiotielinjauksella ole suoritetun laskennallisen arvioinnin perusteella riski.

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioiliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksytyjen asema-kaavojen osoittama maankäyttö.

Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.



#### Selitteet

— Raitiotien keskilinja

#### Rakennukset

- Asuinrakennus, 1-2 kerrosta (pientalo)
- Asuinrakennus, yli 3 kerrosta (kerrostalo)
- Lomarakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Teollinen rakennus
- Muu rakennus

#### Runkomelu

- Riskialue 30dB, kerrostalo
- Riskialue 35dB, kerrostalo

*Kuva 26. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet kaava-alueen länsiosassa paaluvä-  
lillä 6000–6400. (Sweco, 23.5.2022)*



Kuva 27. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet kaava-alueen itäosassa paaluvälillä 6400–7200. (Sweco, 23.5.2022)

### Ilmanlaatu

Kaava-alueen K, KTY, KTTY ja Y-kortteleissa määrätään koneellisten ilmanvaihtojärjestelmien asen-  
tamisesta. Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on  
otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee va-  
rustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua rai-  
tiotieosuuksilla henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkonei-  
den päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuu-  
det tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

### Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen (*Golder Associates Oy 2020*) mukaisesti  
suunnittelualueella sijaitseva KTY kortteli 68023 vaatii lisäselvitystä. Korttelille on annettu mää-  
räys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa  
kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

### Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katu ympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajo-  
neuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja  
muihin toimintoihin. Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi las-  
keuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kirkonkylänojaan aiheudu kiintoaineskuormi-  
tusta.

## **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Luonnon monimuotoisuus**

Asemakaava ja kaavamuu-  
tos koskee jo rakentunutta aluetta, joten vaikutukset luontoon ja luon-  
non ympäristöön ovat vähäiset.

Ratikka kulkee pääosin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jossa se sovitetaan joko olemassa  
olevaan tai levennettävään katualueeseen. Näin ollen raitiotiellä ei ole laajoja vaikutuksia luonnon  
arvokohteisiin. Raitiotien luontovaikutukset kohdistuvat pääosin lähiympäristöön, kun katutila laa-  
jenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Katusuunnitelmaluonnoksissa (*Sweco, 4.3.2022*) katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudel-  
leenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Kaavamuu-  
toksella Niittypuiston  
puistoalue (VP) pienenee 58 m<sup>2</sup>:n verran.

Luontoselvityksen (*Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koostera-  
portti. – Faunatican raportteja 38/2021*) perusteella suunnittelualueelta tunnistettiin kaksi arvo-  
kasta luontotyyppikohdetta: Kirkonkylänoja/Pyhtäänkorvenoja (nro. 9) sekä Kirkonkylänojan puro-  
käytävä (nro. 10). Kohteiden arvoluokaksi on luontoselvityksessä määritelty III, jonka arvoluokan

luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Asemakaavassa kohteet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen.

### **Maa- ja kallioperä**

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista. Katualueen leventämisen myötä ei kaava-alueella ole tarpeen tehdä merkittäviä täyttöjä tai leikkauksia maa- tai kallioperään. Vähäisiä maanpinnan leikkauksia ja tasauksia joudutaan tekemään Tikkurilantien molemmiin puoliin Ohtolankadun länsipuolella. Muilta osin kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi huomattavia maanpinnanleikkauksia. Kaavalla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

### Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja silttialueilla rakennukset ja rakenteet tulee alustavan arvion mukaan pohjavahvistaa (esim. paaluperustus). Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet tulee alustavan arvion mukaan myös pohjavahvistaa (esim. paalutus tai kevennys).

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Hulevesien hillitsemiseksi raidealue toteutetaan ensisijaisesti nurmipäällysteisenä ja toissijaisesti nurmikivipintaisena. Tikkurilantien katualueelle Puutarhatien ja Niittytien, Niittytien ja Ohtolankadulla sekä Ohtolankadun ja Tuusulanväylän välille rakennetaan biosuodatuspainaneet, joissa kostean paikan kasvillisuutta. (Sweco, 4.3.2022)

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäännä nykytilanteeseen verrattuna. Alue on nykyisinkin pääsääntöisesti asfalttipäällysteistä.

#### **4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta**

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen kannalta. Asemakaava mahdollistaa kuitenkin ratikan rakentamisen, jolla on ilmastovaikutuksia.

Vantaan ratikan resurssiviisauden suuntaviivojen mukaan (*Sitowise Oy, 13.5.2020*) resurssiviisaus ohjaa Vantaan ratikan suunnittelun valintoja. Vantaan ratikan katu- ja rakentamissuunnitelmista tehdään päästölaskentaa suunnittelun edetessä. Ratikan rakentamisen jokainen vaihe, myös kaavan osoittamalla alueella, toteutetaan mahdollisimman resurssiviisaasti. Parhaillaan laaditaan ratikan resurssiviisauden toteutukseen tarkempaa suunnitelmaa.

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomasojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabiointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalu-laatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilmän osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamää-  
rät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy 2020)*. Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määritellyjä pinta-aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO<sub>2</sub>-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO<sub>2</sub>-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO<sub>2</sub>-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiili-neutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raitioliikenteen melu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2023, jonka jälkeen koko ratikkahankkeesta voidaan tehdä investointipäätös noin vuonna 2023. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

### Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Marjaana Yläjääski

Anna Hellén

Sari Simonen

Mikko Järvi

Leena Kaunismäki

aluearkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavatekninen koordinaattori

kaavoitusinsinööri

kaavatekninen koordinaattori

Vantaan ratikka:

Tiina Hulkko

Sauli Hakkarainen

Hankejohtaja

suunnittelupäällikkö



	Justiina Nieminen Hannakaisa Markkanen	projektipäällikkö tiedottaja
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen Susanna Koponen	vesihuollon suunnittelu liikenteen alueinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas Janne Karppinen	geotekniikkapäällikkö geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
<b>Kaavakonsultti:</b> Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä Lari Jaakkola	projektipäällikkö kaavas suunnittelija

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 13. päivänä joulukuuta 2022

Marjaana Yläjääski  
aluearkkitehtiAnna Hellén  
asemakaava-arkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	11.10.2022
Kaavan nimi	682200 Vantaan ratikka: Koivuhaka Björkhagen	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002460
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	29,6308	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0522
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 29,5786

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

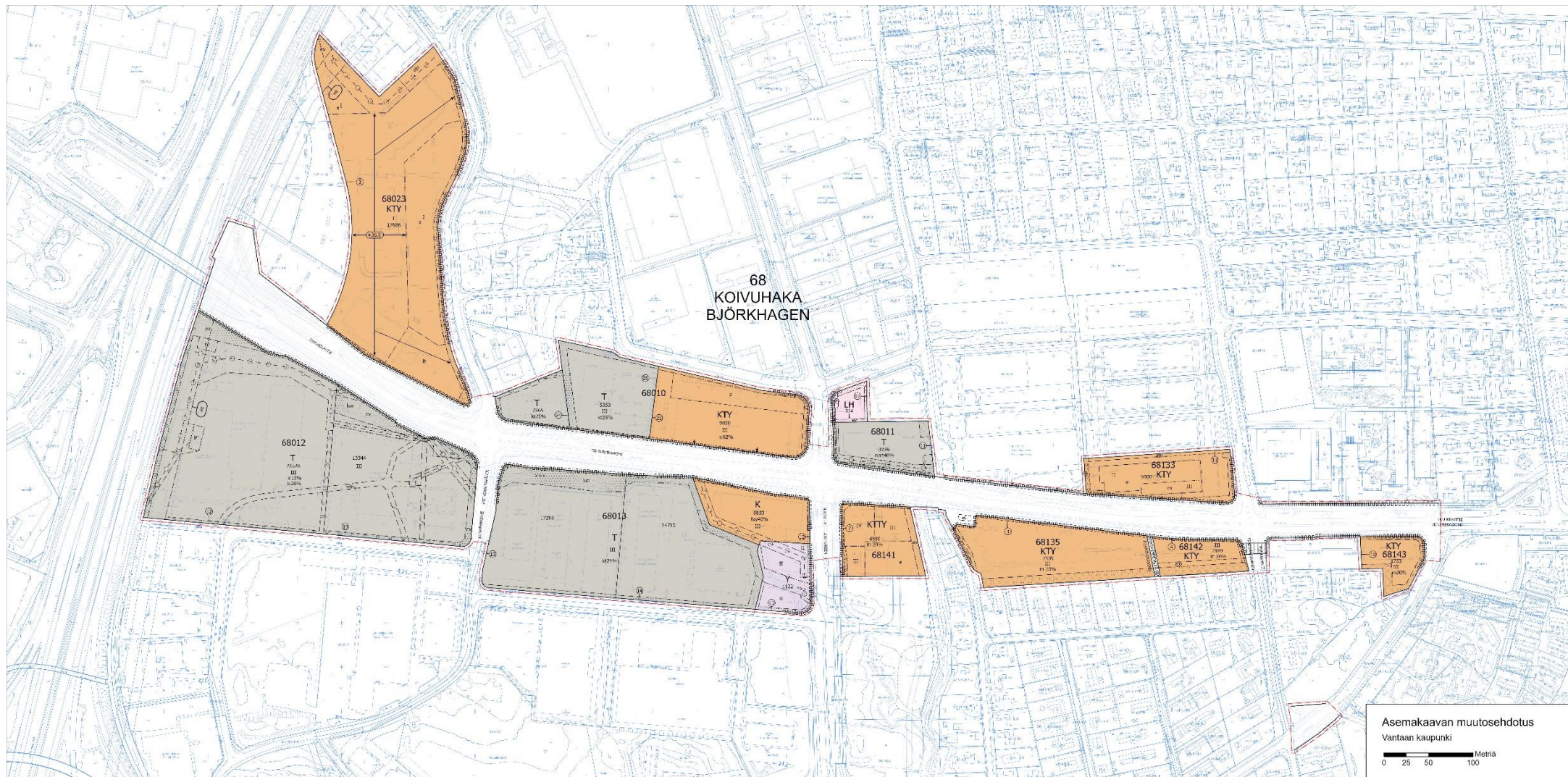
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>29,6308</b>	<b>100,0</b>	<b>136912</b>	<b>0,46</b>	<b>0,0522</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4480	1,5	1122	0,25	-0,0004	0
C yhteensä						
K yhteensä	9,8687	33,3	55113	0,56	-0,4819	0
T yhteensä	11,7130	39,5	80363	0,69	-0,4330	0
V yhteensä	0,0000		0		-0,0058	0
R yhteensä						
L yhteensä	7,6011	25,7	314	0,00	0,9733	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]		
Yhteensä						

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>29,6308</b>	<b>100,0</b>	<b>136912</b>	<b>0,46</b>	<b>0,0522</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4480	1,5	1122	0,25	-0,0004	0
Y	0,4480	100,0	1122	0,25	-0,0004	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	9,8687	33,3	55113	0,56	-0,4819	0
K-1	0,0000		0		-0,7351	-6850
KTTY	0,6834	6,9	4500	0,66	-0,0361	0
KTY-1	0,0000		0		-6,6768	-28963
K	0,6546	6,6	6850	1,05	0,6546	6850
KTY	8,5307	86,4	43763	0,51	6,3115	28963
<b>T yhteensä</b>	11,7130	39,5	80363	0,69	-0,4330	0
T-2	0,0000		0		-5,6052	-41126
T-6	0,0000		0		-2,2257	-13344
T	11,7130	100,0	80363	0,69	7,3979	54470
<b>V yhteensä</b>	0,0000		0		-0,0058	0
VP	0,0000		0		-0,0058	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	7,6011	25,7	314	0,00	0,9733	0
Kadut	7,4013	97,4	0		1,3840	0
Kev.liik.kadut	0,0482	0,6	0		0,0174	0
LT	0,0000		0		-0,2598	0
LP	0,0000		0		-0,1628	0
LH	0,1516	2,0	314	0,21	-0,0055	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

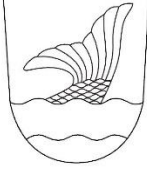










<p>Kaava-alueen numero Planområdets nummer</p> <p>682200</p>	<p>Päiväys Datum</p> <p>13.12.2022</p>
<p>Vantaan kaupunki <b>Vantaan ratikka: Koivuhaka</b></p>  <p>Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA</p> <p><b>Asemakaava</b> Katualue.</p> <p><b>Asemakaavan muutos</b> Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 ja katualueet.</p> <p><b>Tonttijaon muutos</b> Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143.</p> <p>1:2000</p>	<p>Vanda stad <b>Vandasparan: Björkhagen</b></p> <p>Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN</p> <p><b>Detaljplan</b> Gatuområde.</p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b> Kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 och gatuområden.</p> <p><b>Ändring av tomtindelningen</b> Kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143.</p> <p>1:2000</p>

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Korttelialueelle tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita, tai puista ja pensaista muodostuva istutusvyöhyke.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB.

Sallitusta kerrosalasta saa enintään 25% sijoittaa rakennukseen, jossa on enintään viisi kerrosta.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylästä.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Toimistot: 1 ap/50k-m<sup>2</sup>

Yleiset rakennukset 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Korttelialueelle saa rakentaa myös teollisuus- ja varastotiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för allmänna byggnader.**

På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

På kvartersområdet bör planteras minst 3 meter höga träs sp, att antalet dylika träd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.

Mot utomhuslagren bör byggas tillräckligt högt staket som skydd mot insyn, eller en av träd och buskar bestående planteringszon.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 28 dB.

Av den tillättna väningsytan får högst 25% placeras i byggnad, där väningsantalet är högst fem.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iaktas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

**Minimiantalet bilplatser:**

Bostäder: 1,5 bp/bostad

Kontor: 1 bp/50m<sup>2</sup>-vy

Allmänna byggnader 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

På området får även byggas affärs- och kontorsutrymmen.

På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

002460

2/8

Sallitusta kerrosalasta saa enintään 25% sijoittaa rakennukseen, jossa on enintään viisi kerrosta.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita, tai puista ja pensaista muodostuva istutusvyöhyke.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raide liikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB.

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Teollisuus: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Liikerakennukset: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

Toimistot: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

#### Toimitilarakennusten korttelialue.

#### RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Kortteleissa 68023, 68135, 68142 ja 68143 saa rakentaa myös ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.

Kortteleissa 68023, 68143, 68142 ja 68135 tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Kortteleissa 68135 ja 68142 sallitun rakennusoikeuden estämättä rakennukseen saa rakentaa valokatteisena jalankulkukäytävän tai talvipuutarhan.

Korttelissa 68143 ei saa rakentaa automarket- tai supermarket-tyyppistä suurmymälää.

#### Korttelia 68010 koskevat määräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin. Katujen puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunapintaa.

Tikkurilantien puoleisten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niiden tulee olla pääosin valoaläpäiseviä.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

#### Korttelia 68023 koskevat määräykset:

Alueelle saa pääkäyttötarkoituksien estämättä rakentaa lh-merkinnällä varustetulle alueelle moottoriajoneuvojen huoltoaseman sekä sen toimintaa palvelevia laitteita ja rakennuksia.

Autojen säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä rakennusten katolle sekä asemakaavamerkinnällä varustetulla alueelle.

#### Korttelia 68133 koskevat määräykset:

Tikkurilantien puoleisten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niiden tulee olla pääosin valoaläpäiseviä.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Yritysten toimintaan liittyvää liike- ja myymälätilaa oheistiloineen saa rakentaa enintään 20% käytetystä kerrosalasta.

Rakennusalalla, jolle saa sijoittaa myymälän, saa liiketiloja olla yhteensä enintään 1500 kerrosneliometriä. Liiketilat tulee pääosin avata Tikkurilantien suuntaan.

Av den tillättna väningsytan får högst 25% placeras i byggnad, där väningsantalet är högst fem.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iaktas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träs sp, att antalet dylika träd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomyta.

Mot utomhuslagren bör byggas tillräckligt högt staket som skydd mot insyn, eller en av träd och buskar bestående planteringszon.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 28 dB.

#### Minimiantalet bilplatser:

Bostäderna: 1,5 bp/bostad

Industri: 1bp/150 m<sup>2</sup>-vy

Affärsbyggnader: 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy

Kontor: 1 bp/50m<sup>2</sup>-vy

#### Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

#### BYGGANDE OCH STADSILD

I kvarteren 68023, 68135, 68142 och 68143 får man också bygga ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.

I kvarteren 68023, 68143, 68142 och 68135 på tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

I kvarteren 68135 och 68142 utan att den tillättna byggnadsrätten hindrar får i byggnaden byggas en ljustäckt gångväg eller vinterträdgård.

På kvartersområdet 68143 får inte byggas stormarknad av auto- eller supermarkettyp.

#### Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:

Dagligvaruaffär får inte placeras på området.

På området får byggas produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Byggnaderna samt konstruktioner, stängsel och murar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier. Fasaderna mot gatorna skall förses med fönsterpartier.

Till sin arkitektur skall fasaderna mot Dickursbyvägen vara av hög klass och till huvuddelen släppa igenom ljus.

I fråga om placeringen och konstruktionerna hos reklamannonser ska man ta särskild hänsyn till stadsbildsmässiga perspektiv.

#### Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:

Utom för utan hinder huvudsakliga ändamålen får på lh-område byggas en servicestation för motorfordon samt anläggningar och byggnader som betjänar verksamheten.

Utän hinder av byggnadsrätten får utrymmen för förvaring av bilar byggas affärs- och kontorslokaler.

#### Bestämmelser som gäller i kvarteret 68133:

Till sin arkitektur skall fasaderna mot Dickursbyvägen vara av hög klass och till huvuddelen släppa igenom ljus.

I fråga om placeringen och konstruktionerna hos reklamannonser ska man ta särskild hänsyn till stadsbildsmässiga perspektiv.

Byggnadernas fasader skall göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt skall iaktas.

På högst 20% av den utnyttjade väningsytan får affärs- och butikslokaler inklusive stödutrymmen i anslutning till företagsverksamhet byggas.

Den byggnadsyta, på vilken en affär får placeras, får ha sammanlagt högst 1500 m<sup>2</sup>-vy affärsutrymmen. Affärslokalerna ska till största delen öppnas mot Dickursbyvägen.

KTY

002460

Rakennusosalalla, jolle saa rakentaa III kerrokseen, tulee ainakin osa Tikkurilantien puoleisesta julkisivusta olla vähintään 13m korkea.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuurin soveltuviksi.

**Kortteleita 68135, 68142 ja 68143 koskevat määräykset:**

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 25 metriä.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

**AITAUS, ISTUTUKSET JA OLESKELUTILAT:**

Kortteleissa 68023, 68135 ja 68142 asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliometriä suojattua ja riittävällä välineillä ja istutuksilla varustettua ulkoilu-, oleskelu- ja leikkutilaa.

Kortteleissa 68010, 68133, 68135, 68142 ja 68143 aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin.

**Korttelia 68023 koskevat määräykset:**

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä autojen pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

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

Korttelissa 68143 asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliometriä suojattua ja riittävällä välineillä ja istutuksilla varustettua ulkoilu-, oleskelu- ja leikkutilaa.

**Korttelia 68010 koskevat määräykset:**

Tontti on aidattava Tikkurilantien suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla niiltä osin tontin rajaa, joilla rakennukset eivät peitä näkyvyyttä.

Tontille tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistus suunnitelma.

Pysäköintialue tulee jakaa kiveyksin pienempiin osiin.

Jalankulkualueet on kivetäviä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

**Kortteleita 68135, 68142 ja 68143 koskevat määräykset:**

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

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

**HULEVESIEN HALLINTA:**

**Korttelia 68010 koskevat määräykset:**

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin kuntateknikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Hulevesireiitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytysalustoilla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljetun hulevesijärjestelmän kautta.

**YMPÄRISTÖHÄIRIÖT:**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pä den byggnadsyta, som får bebyggas i III våningar, I skall åtminstone en del av fasaden mot Dickursbyvägen vara 13m hög.

Utöver våningsantalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas på taket, vilka tillsammans med de till utrymmena anknyttande anordningarna ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135, 68142 och 68143:**

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 25 meter.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

**STÄNGSEL, PLANTERINGAR OCH GARDSOMRÅDEN:**

I kvarteren 68023, 68135 och 68142 för varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utvistelse- och lek område som skall vara skyddat och försedd med tillräckliga redskap och planteringar.

I kvarteren 68010, 68133, 68135, 68142 ja 68143 områden får inte användas för upplagring utomhus.

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:**

På de delar av tomten som ej bebyggs och ej används för bilparkering eller trafik, skall det finnas träd och buskar.

Den områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

För varje bostad ska byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utvistelse- och lek område som ska vara skyddat och försedd med tillräckliga redskap och planteringar.

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:**

Tomten ska till de delar av tomtrånsen, där byggnaderna inte skymmer utsikten, ingärdas med ett minst två meter högt staket mot Dickursbyvägen.

För tomt skall en enhetlig plan för gårdar och belysning utarbetas.

Parkeringsområdet skall med stenläggningar delas in i mindre delar.

Fotgångarområdena skall stenläggas och avgränsas med kantstenar från parkerings- och planteringsområdena.

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135, 68142 och 68143:**

Del av tomt för lastning som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

På tomten ska planterasträd och buskar.

Den områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

**DAGVATTENHANTERING:**

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:**

Till bygglovet ska bifogas en av Vanda stads kommunalteknikcentral godkänd plan för dagvattenhantering.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av dagvattenfördröjande bassänger ovan och/eller under jord.

Ska det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden via ett olje avskildningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

**MILJÖSTÖRNINGAR:**

Vid planering av byggnader måste försiktighet iakttas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

3/8



002460

Korttelissa 68010 toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtöiden äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Korttelissa 68133 toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtöiden äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 32 dB.

**Korttelia 68023 koskevat määräykset:**

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänenieristys moottoriajoneuvo- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

**Kortteleita 68135, 68142 ja 68143 koskevat määräykset:**

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

**AUTOPAIKAT:**

Asunnot: 2 ap/asunto

Toimistot: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

**Korttelia 68010 koskevat määräykset:**

Myyvälä- ja palvelutilat: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

Varastot: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

**Korttelia 68023 koskevat määräykset:**

Liiketilat: 1 ap/25 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

Varastot: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Huoltoasema: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Ravintolat: 1 ap/6 istumapaikkaa

**Korttelia 68133 koskevat määräykset:**

Liiketilat: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Varastot: 1 ap/2 samanaikaisesti työssä olevaa henkilöä

Lounasravintola: 1 ap/3 samanaikaisesti työssä olevaa henkilöä

Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

Autopaikat tulee katualueen reunassa liittää ympäristöön maastonmuotoiluun ja kivisiin, vähintään 50 cm korkein tukimuurein.

**Kortteleita 68135 ja 68142 koskevat määräykset:**

Liiketilat: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Varastot: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

**Korttelia 68143 koskevat määräykset:**

Liiketilat: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

Varastot: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>



**Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontteja ei saa käyttää ulkovalaistointiin.

I kvarteret 68010 ska ljudisolerings mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

I kvarteret 68133 ska ljudisolerings mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:**

Ljudisolerings i bostadsrummens yttre skal mot motorfordons- och flygtrafikbuller skall vara minst 40 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 38 dB.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135, 68142 och 68143:**

Ljudisolerings i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 32 dB.

På området får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

**BILPLATSER:**

Bostäder: 2 bp/bostad

Kontor: 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:**

Affärs- och servicelokaler: 1 bp/35 m<sup>2</sup>-vy

Industri: 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy

Lager: 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:**

Affärslokaler: 1 bp/25 m<sup>2</sup>-vy

Industri: 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy

Lager: 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

Servicestation: 1 bp/ 35 m<sup>2</sup>-vy

Restauranger: 1 bp/6 sittplatser

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68133:**

Affärslokaler: 1 bp/35 m<sup>2</sup>-vy

Industri: 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy

Lager: 1 bp/2 personer på arbete samtidigt

Lunchrestaurang: 1 bp/3 personer på arbete samtidigt

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser.

Bilplatserna ska i den yttersta delen av gatuområdet anknytas till omgivningen genom utformning av terrängen och med minst 50 cm höga stödmurar.

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135 och 68142:**

Affärslokaler: 1 bp/35 m<sup>2</sup>-vy

Industri: 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy

Lager: 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68143:**

Affärslokaler: 1 bp/35 m<sup>2</sup>-vy

Industri: 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy

Lager: 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

**Kvartersområde för kontorsbyggnader och/eller för byggnader för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.**

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassig material.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

4/8

002460

5/8

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puiستا ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliometriä suojattua ja riittävällä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkutilaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista pihaluista rakentein ja istutuksin.

Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot:	2 autopaikka/asunto
Liiketilat:	1 autopaikka/ 35 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus:	1 autopaikka/80 k-m <sup>2</sup>
Toimistot:	1 autopaikka/ 50 k-m <sup>2</sup>
Varastot:	1 autopaikka/150 k-m <sup>2</sup>

T

#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

##### RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA:

Kortteleissa 68011 ja 68013 sekä korttelin 68010 tontilla 25 ja korttelin 68012 tontilla 14 saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja.

Korttelin 68012 tontille 13 saa rakentaa myös toimistotiloja.

Kortteleissa 68010, 68013 ja 68011 saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Korttelin 68010 tontilla 24 rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.

Korttelin 68010 tontilla 25 päivittäistavaramyymälän koko saa olla enintään 500 neliometriä.

Korttelissa 68013 sallitusta kerrosalasta saa enintään 25% sijoittaa rakennukseen, jossa on enintään viisi kerrosta.

##### Korttelia 68011 koskevat määräykset:

Tehtaanmyymälän huoneistoala saa olla enintään 200m<sup>2</sup>.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.

##### Korttelin 68012 tonttia 12 koskevat määräykset:

Tontille saa rakentaa kaksi kiinteistön tai laitoksen huollon kannalta välttämätöntä asuntoa.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontilla saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa autojen säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Korttelin 68012 tonttia 13 koskevat määräykset:

Tontille saa sijoittaa enintään 500m<sup>2</sup>:n suuruisen myymälän.

Rakennuksen korkeus saa olla enintään 12 metriä.

##### AITAUS, ISTUTUKSET JA OLESKELUTILAT:

Korttelialueille 68010, 68013 ja 68011 tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.

Del av tomt för lastning som ska avgränsas med ett minst två meter högt sikhindrande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

På tomten ska planteras träd och buskar.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

För varje bostad ska byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lek område som ska vara skyddat och försedd med tillräckliga redskap och planteringar.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 32 dB.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iaktas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

De områden som reserveras för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

På tomten får byggas förvaringsplatser för bilar utan hinder av byggnadsrätten.

#### Minimiantalet bilplatser:

Bostäder:	2 bilplatser / bostad
Affärslokaler:	1 bilplats/ 35 m <sup>2</sup> -vy
Industri:	1 bilplats/80 m <sup>2</sup> -vy
Kontor:	1 bilplats/ 50 m <sup>2</sup> -vy
Lager:	1 bilplats/150 m <sup>2</sup> -vy

#### Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

##### BYGGANDE OCH STADSILD:

I kvarteren 68011 och 68013 samt på tomten 25 i kvarteret 68010 och tomten 14 i kvarteret 68012 får även byggas affärs- och kontorsutrymmen.

På tomten 13 i kvarteret 68012 får även byggas kontorslokaler.

I kvarteren 68010, 68013 och 68011 får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

På tomt 24 i kvarteret 68010 får byggnadernas höjd vara högst 12 m.

På tomten 25 i kvarteret 68010 får butiker för dagligvaror omfatta högst 500 m<sup>2</sup>.

I kvarteret 68013 får av den tillätna väningsytan högst 25% placeras i byggnad, där väningsantalet är högst fem.

##### Bestämmelser som gäller i kvarteret 68011:

Fabriksbodens lägenhetsyta får vara högst 200m<sup>2</sup>.

Byggnads maximala höjd får vara högst 12 m.

##### Bestämmelser som gäller tomten 12 i kvarteret 68012:

På tomten får byggas två för skötseln av fastigheten eller anläggningen nödvändiga bostäder.

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassig material.

På tomten får byggas förvaringsplatser för bilar utan hinder av byggnadsrätten.

Bestämmelser som gäller tomten 13 i kvarteret 68012:

På tomten får placeras en högst 500m<sup>2</sup> omfattande affär.

Byggnadens höjd får vara högst 12 meter.

##### STÄNGSEL, PLANTERINGAR OCH GÅRDSOMRÅDEN:

I kvarteren 68010, 68013 och 68011 bör planteras minst 3 meter höga träd så, att antalet dylika träd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.



002460

6/8

Korttelin 68010 tontilla 24 avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yhteiseen tilaan rajoittuvalta osaltaan.

Korttelissa 68012 tontin 12 johtoalueella istutettavaksi määrätyn tontin osan kasvillisuus tulee valita ja hoitaa siten, että kasvukorkeus ei ylitä viittä metriä.

Korttelissa 68012 aittaa ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi katualueen rajaa.

Korttelissa 68013 sekä korttelin 68010 tontilla 25 ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita, tai puista ja pensaista muodostuva istutusvyöhyke.

#### YMPÄRISTÖHÄIRIÖT:

Korttelin 68010 tontilla 24 on asuinhuoneiden ulkokuoren äänitaso lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon oltava vähintään 28 dB

Korttelin 68010 tontilla 25 tulee toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtöiden äänitaso lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan olla vähintään 28 dB.

Korttelissa 68011 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitaso lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon oltava vähintään 32 dB

Korttelin 68012 tontilla 12 Tikkurilantien ja Tuusulantien puoleisten ulkoseinien sekä niiden ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden on oltava sellaisissa rakennuksissa, jotka ovat lähimpänä em. väyliä vähintään: 32 dB asuintiloissa ja 28 dB toimistotiloissa.

Korttelissa 68012 tontilla 13 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitaso lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB.

Korttelissa 68013 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitaso lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB.

#### AUTOPAIKAT:

**Kortteleita 68010, 68011 ja 68013 koskevat määräykset:**

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Toimistot: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

**Kortteleita 68011 ja 68013 sekä korttelin 68010 tontilla 25 koskevat määräykset:**

Liikerakennukset: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

Kortteleita 68010 ja 68013 koskevat määräykset:

Yleiset rakennukset: 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

**Korttelin 68012 tontilla 13 koskevat määräykset:**

Asunnot: 2 ap/asunto

Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap jokaista alkavaa 120 k-m<sup>2</sup> kohti

**Korttelin 68012 tontilla 12 koskevat määräykset:**

Asunnot: 2 ap/asunto

Liiketilat: 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>

Teollisuus, varasto: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Toimistot: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>

LH

**Huoltoaseman korttelialue.**

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/15 k-m<sup>2</sup>.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

Pä tomten 24 i kvarteret 68010 på del av tomtområde för öppen lagring, som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det tomtavsnitt, som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

I kvarteret 68012 på tomten 12 ska växtligheten på den tomtedel inom ledningsområdet som planteras bör väljas och skötas så, att dess höjd inte överstiger fem meter.

I kvarteret 68012 får staket inte byggas närmare än fem meter från gatuområdets gräns.

I kvarteret 68013 och på tomten 25 i kvarteret 68010 bör mot utomhuslagren byggas tillräckligt högt staket som skydd mot insyn, eller en av träd och buskar bestående planteringszon.

#### MILJÖSTÖRNINGAR:

På tomten 24 i kvarteret 68010 bör ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB och motsvarande värde i arbetsrum vara minst 28 dB.

På tomten 25 i kvarteret 68010 bör ljudisoleringen mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

I kvarteret 68011 ska ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 32 dB.

På tomten 12 i kvarteret 68012 ska ytterväggarnas samt fönstrens och andra konstruktioners ljudisolering i de byggnader, som befinner sig närmast Dickursbyvägen och Tusbyvägen vara minst: 32 dB i bostadsutrymmen och 28 dB i kontorsutrymmen.

På tomten 13 i kvarteret 68012 ska ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 32 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 28 dB.

I kvarteret 68013 ska ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara minst 32 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 28 dB.

#### BILPLATSER:

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68010, 68011 och 68013:**

Bostäder: 1,5 bp/bostad

Industri- och lagerbyggnader: 1bp/ 150 m<sup>2</sup>-vy

Kontor: 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller i kvarteren 68011 och 68013 samt tomten 25 på kvarteret 68010:**

Affärsbyggnader: 1 bp/ 50 m<sup>2</sup>-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteren 68010 och 68013:

Allmänna byggnader: 1 bp/m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller tomten 13 i kvarteret 68012:**

Bostäder: 2 bp/bostad

Industri- och lagerbyggnader: 1 bp per varje 120 m<sup>2</sup>-vy

**Bestämmelser som gäller tomten 12 i kvarteret 68012:**

Bostäder: 2 bp/bostad

Affärslokaler: 1 bp/35 m<sup>2</sup>-vy

Industri, lager: 1 bp/120 m<sup>2</sup>-vy

Kontor: 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy

**Kvartersområde för servicestation.**

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/15 m<sup>2</sup>-vy.


















**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

002460

7/8

	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.
<b>68</b>	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
<b>KOIV</b>	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
68010	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TIKKURILANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
9800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 62%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
kt 25%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.
m 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för butikslokaler.
tvy 40%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna byggnadsrätten får användas för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.
nmt 40%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää näyttely-, tehtaanmyymälä- ja toimistotiloja varten.	Beteckningen anger, hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten får användas för utställnings-, fabriksbods- och kontorsutrymmen.
III	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.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Huoltoasemarakennusten rakennusala.	Byggnadsareal för servicestationsbyggnader.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän	Byggnadsyta där butik får placeras
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.	Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.	Byggnadsyta där pumpverk får placeras.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue. Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service. Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa in i stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.
	Ohjeellinen maanalainen tila.	Riktgivande underjordiskt utrymme.
	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.	Del av område som i sin helhet ska planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.
	Suojaviheralueeksi varattu alueen osa.	Del av område som reserveras som skyddsgrönområde.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall planteras.

002460

8/8

○ ○ ○ ○

**Säilytettävä/istutettava puurivi****Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.****Katu.**

Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksytyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.****Ajoyhteys.****Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.****Pysäköimispaikka.****Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.****Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää****Avo-oja.****Vaara-alue.****Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.****TONTTIJAKO**

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

**YMPÄRISTÖOLOSUHTEET**

Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

Rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kirkonkylänojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

**Trädrad som skall bevaras/planteras****Del av område där träd och buskar skall planteras.****Gata.**

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stömljud från spårtrafiken inte överskrider högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före 31.12.2021.

Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.****Körförbindelse.****Riktgivande körförbindelse inom området.****Parkeringsplats.****För naturgasledning reserverad del av område.****Del av område reserverad för underjordisk ledning.****Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden****Öppet dike.****Faroområde.****Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.****TOMTINDELNING**

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

**MILJÖFÖRHÅLLANDEN**

Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet. Naturliga och ovanjordiska lösningar bör föredras vid hantering och ledandet av dagvatten.

Byggarbetsplatsvatten vid byggandet ska behandlas till exempel genom dekanteringsmetod så att Kyrkoby ån, som tar emot dagvatten, inte belastas av suspenderade ämnen.

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut  
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.  
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_.\_\_.20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_.\_\_.20\_\_