SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 05.09.2023


Pöytäkirjan kansilehti ... 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA ... 5
4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 6
5 § Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset vuonna 2024 / TeA ... 7
6 § Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / SP ... 9
- Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ... 15
- Perustelut Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksille ... 25
- Vantaan pohjavesialueet ... 36
- Kooste lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin annettu vastine ... 37
- OsallistuvaVantaa-kysely ympäristönsuojelumääräyksistä ... 49
7 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / SP ... 50
- 233200 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023 Kivistön tapahtuma-areena ... 54
- 233200 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos, 5.9.2023 Kivistön tapahtuma-areena ... 55
- Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena ... 114
8 § Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU / SP ... 124
- Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU, esitys ... 126
- Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU, selostus ... 150
9 § Asemakaavan muutos 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12 / SP ... 153
- 002538 asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023, Unikkotie 10 ja 12 ... 155
- 002538 selostus, asemakaavamuutos 5.9.2023, Unikkotie 10 ja 12 ... 156
10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232600 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön Onnenkivi / SP ... 190
- 232600 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023, Kivistön Onnenkivi ... 194
- 232600 selostus, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023 Kivistön Onnenkivi ... 195
11 § Asemakaavan muutos 002464 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Pakkala / SP ... 280
- 002464 Asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023 Vantaan ratikka: Pakkala ... 287
- 002464 Selostus 5.9.2023, Vantaan ratikka: Pakkala ... 288
- 002464 lausunnot ja vastineet 5.9.2023, Vantaan ratikka: Pakkala ... 352
12 § Asemakaavan muutos 002503 ja maanalainen asemakaava 920400ma sekä tonttijako, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13 / SP ... 370
- 002503 ja 920400ma, asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaavaehdotus 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu, Pitkäsuontie 2 ja 13 ... 375
- 002503, 920400ma selostus, asemakaavamuutos 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu, Pitkäsuontie 2 ja 13 ... 376
- 002503 ja 920400ma Lausunnot ja vastineet, 5.9.2023 ... 429
13 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90096R / SP ... 431

- Liitekartta Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90096R ... 433

14 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90102R / SP ... 434

- Liitekartta / Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90102R ... 436

15 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Aviapoliksen rakennuskieltoalue 90099R / SP ... 437

- Liitekartta / Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Aviapoliksen rakennuskieltoalue 90099R ... 439

16 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584 / Riipiläntie 47 / SP ... 440

- Suunnittelutarveratkaisu 31.5.2023 §584_henkilötiedot peitetty ... 443

- Oikaisuvaatimus 13.6.2023 / Muutoksenhaku suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 § 584_henkilötiedot peitetty ... 447

- Ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä ... 449

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 450

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 451

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 453

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus ... 454

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ... 459

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa ... 460

**Kaupunkiympäristölautakunnan kokous**

Aika 5.9.2023 klo 17.00–20.00
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

**Osallistujat** **Paikalla**

| **Jäsenet** | | **Varajäsenet** | |
|---|---|---|---|
| Aura Anssi, puheenjohtaja | - | Karhunen Anneli | x |
| Ahokas Siri | x (etäyhteys) | Linnakangas Jaakko | |
| Eklund Tarja, puheenjohtaja | x | Atzmon Maiju | |
| Erkkilä Minna | x | Nevala Jukka | |
| Hartikainen Janne | x | Isberg Jeppe | |
| Haverinen Soili | x | Axberg Jan | |
| Iivarinen Oskari | x | Garchi Camilla | |
| Jääskeläinen Jari | x | Järveläinen Anu | |
| Karhu Suvi | x | Pietilä Aive | |
| Kostilainen Anniina | - | Norrena Vaula | x |
| Merelä Mikko | x | Forsberg Magnus | |
| Mutanen Tuomas | x | Savuoja Tuure | |
| Rahkala Ville | x | Hakala Jaakko | |
| Suni Antti | x | Seppälä Petri | |
| Tamminen Ida | x | Friman Milla | |
| Virkamäki Pekka | x (klo 18.00-20.00, §:t 3-16) | Pesonen Petrus | |
| Åstrand Stefan | x | Björkell Alex | |
| | | | |
| **Kaupunginhallituksen edustaja** | | **Kaupunginhallituksen varaedustaja** | |
| Abdi Faysal | x | Tammi Visa | |
| **Nuorisovaltuuston edustaja** | | **Nuorisovaltuuston varaedustaja** | |
| Mehtälä Henri | - | Parvinen Lili | - |

| **Muut osallistujat** | | |
|---|---|---|
| Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja | x | |
| Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja | x | |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja | x | |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö | x | |
| Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä | x | |
| Kasonen Mika, kaupunginhallituksen puheenjohtaja | x | |
| Viinanen Jari, ympäristöjohtaja va. | x (klo 17.00-17.33, §:t 1-3) | |
| Kujala Anna-Riitta, asemakaavapäällikkö va. | x (klo 17.00-18.05, §:t 1-3) | |
| Koskela Gilbert, projektijohtaja | x (klo 17.00-18.05, §:t 1-3) | |

| | | |
|---|---|---|
| Muukka Laura, johtava maisema-arkkitehti | x (klo 17.00-18.25, §:t 1-3) | |
| Eitsi Eeva, maisema-arkkitehti | x (klo 17.00-18.25, §:t 1-3) | |
| | | |

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todettiin.

**Allekirjoitukset**

Puheenjohtaja Eklund Tarja

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

**Pöytäkirjan tarkastus**

Aika ja paikka 8.9.2023 klo 11.00 mennessä

Siri Ahokas Soili Haverinen

**Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä**

Aika ja paikka 11.9.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 1**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**
Todettiin.

## 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Siri Ahokas (varalla Minna Erkkilä ja Janne Hartikainen) ja Tarja Eklund (varalla Soili Haverinen ja Oskari Iivarinen).

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 2**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 8.9.2023 klo 11.00 mennessä.

**Päätös:**
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siri Ahokas ja Soili Haverinen, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 8.9.2023 klo 11.00 mennessä.

## 3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 3**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

**Käsittely:**
Kuultiin seuraavat selostukset:

**Asia 6 /** Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / ympäristöjohtaja va. Jari Viinanen

**Asia 7 /** Asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 / Kivistön tapahtuma-areena / asemakaavapäällikkö va. Anna-Riitta Kujala ja projektijohtaja Gilbert Koskela

**Asia 8 /** Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU / maisema-arkkitehti Eeva Eitsi ja johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA**

**15.8.2023 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset**

**Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila**

§ 62/2023 Lausuntopyyntö koskien yksityisen haudan perustamislupahakemusta
§ 63/2023 Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta tehtyyn valitukseen / kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.3.2023, §13
§ 64/2023 Valtionavustushakemus: osallistuminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmän kumppanitestaukseen

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:
https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 4**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

## 5 § Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset vuonna 2024 / TeA

VD/5172/00.02.02.00/2023
TeA/JH/KN/JR

**Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2024. Vuonna 2024 esitetään pidettäväksi 12 kokousta.**

Vantaan kaupungin hallintosäännön 24 luvun 3 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset pidetään tiistaisin Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja kokoukset alkavat kello 17.00. Lautakunnalle esitetään vuodelle 2024 pidettäväksi 12 kokousta. Ehdotus kaupunkiympäristölautakunnan kokouspäiviksi on valmisteltu kaupunginhallituksen kokousaikataulun pohjalta.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluksi vuodelle 2024 esitetään seuraavaa:

16.1.2024
13.2.2024
19.3.2024
9.4.2024
14.5.2024
4.6.2024
13.8.2024
3.9.2024
17.9.2024
22.10.2024
19.11.2024
10.12.2024

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 5**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys**:
Päätetään hyväksyä esittelytekstin mukainen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2024.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## 6 § Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset / SP

VD/4717/11.00.02.00/2022
MSI/MRA

**Ehdotus Vantaan kaupungin uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi on ollut nähtävillä ja lausuntokierroksella. Joiltain osin muutettu ehdotus esitetään vietäväksi kaupunginhallitukseen ja edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.**

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n nojalla pilaantumisen ehkäisemiseksi. Kyseessä on kunnan paikallisia olosuhteita koskeva ympäristönsuojelun ohjauskeino, jonka tarkoituksena on ehkäistä päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia. Ympäristölainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat keskeinen syy muuttaa määräyksiä. Niihin on suunnitteilla myös sisällöllisiä muutoksia, jotta ne olisivat täsmällisempiä ja selkeämpiä.

Ympäristönsuojelumääräysten päivittämisen aloittaminen on ollut tiedoksi merkittävänä asiana kaupunkiympäristölautakunnassa 10.5.2022. Vantaan ympäristökeskuksen ympäristövalvonta on valmistellut ehdotuksen uusiksi määräyksiksi. Kuntalaisille varataan mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Valtion valvontaviranomaiselle ja muille viranomaisille varataan mahdollisuus lausuntojen antamiseen. Nähtävilläoloaikana on mahdollista järjestää erillinen keskustelu- tai kuulemistilaisuus. Ehdotukseen tehdään tarvittaessa muutoksia kuulemiskierroksen jälkeen.

Nykyiset määräykset ovat tulleet voimaan 1.3.2013 ja ne ovat nähtävissä Vantaan verkkosivuilla osoitteessa https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/vantaan-kaupungin-ymparistonsuojelumaaraykset.

**Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksi, keskeiset muutokset**

Määräysten sisällysluettelon rakenne on uusittu. Voimassa olevista määräyksistä ehdotetaan yleisesti poistettavaksi lisätietokohdat sekä sellaiset kohdat, jotka ovat suosituksia tai tulevat jo muutenkin suoraan lainsäädännöstä. Seuraavassa kuvataan muita keskeisiä muutoksia.

1. Yleiset määräykset

Vuonna 2021 tapahtuneen organisaatiomuutoksen myötä muuttui ympäristönsuojeluviranomaisena toimiva taho ja toimielimen nimi on päivitetty. Määritelmissä ranta-alueen määritelmä on muutettu 200 metristä 100 metriin vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

2. Jätevedet

Pykälät 5 ja 6 koskevat jätevesien käsittelyä ja johtamista viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla. Puhdistusvaatimukset pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on esitetty numeerisina arvoina. Voimassa olevissa määräyksissä on viitattu hajajätevesiasetukseen, mutta vaatimustaso on sama. Puhdistettuja käymäläjätevesiä ei uuden ehdotuksen mukaan tarvitsisi johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräyksistä on poistettu suositukset käsittelylaitteistojen vähimmäisetäisyyksistä eri kohteisiin.

3. Vesiensuojelu

Lumenvastaanottopaikkoja sekä ajoneuvojen ym. pesua koskevat määräykset on siirretty vesiensuojelun alle, kun ne nykyisissä määräyksissä ovat jätteiden kohdalla. Lumen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta olisi ilmoitettava ympäristökeskukselle. Ilmoitusvelvollisuus ei koskisi pieniä paikallisia lumenläjityspaikkoja ja tilapäisiä välivarastopaikkoja.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu olisi sallittu ainoastaan tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesijärjestelmään tai jätevesiviemäriin. Määräys ei koskisi sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta. Nykyisissä määräyksissä on viitattu ammattimaiseen tai usein toistuvaan pesuun satunnaisen sijaan sekä kielletty puhdistamattomien vesien johtaminen vesistöön.

Hevosten ja ponien ulkotarhojen määritelmää on tarkennettu.

4. Melu

Pykälässä 12 on luetteloitu ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä YSL 118 §:n mukaista meluilmoitusta. Voimassa olevissa määräyksissä vastaava kohta on muotoiltu toisin eli on listattu ne toiminnot, joista ainakin pitää tehdä meluilmoitus. Sisällöllisesti esitetään joitakin muutoksia. Louhinnasta ei edellytetä meluilmoitusta, jos työtä tehdään arkisin ma-pe klo 7–18 välillä ja työ kestää enintään 15 päivää. Nykyisten määräysten mukaan ilmoitus on tehtävä yli 25 päivää kestävistä louhinnoista tai jos louhintaa tehdään muulloin kuin arkisin klo 7–18 välillä.

Yhden päivän kestävät ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat yleisötapahtumat olisi edelleen vapautettu ilmoitusvelvollisuudesta, mutta äänentoistolaitteita saisi käyttää nykyisen klo 20 sijasta klo 22 saakka. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koskisi yksipäiväistä moottoriurheilutapahtumaa tai lentonäytöstä, joka olisi klo 7–22 välillä. Aikarajat nykyisissä määräyksissä ovat ma-la klo 7–20, sunnuntaisin ja juhlapäivinä klo 12-20. Vaikka meluilmoitusta ei tarvitse tehdä, velvoitetaan toiminnanharjoittajaa kuitenkin tiedottamiseen ja meluntorjuntaan.

Määräyksiin ehdotetaan lisättäväksi oma pykälänsä äänentoistolaitteista. Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 olisi kielletty.

5. Ilmansuojelu

Ilmansuojelu on nostettu otsikoiden ylätasolle. Polttamisessa ja savuhaittojen ehkäisemisessä korostetaan lämmityskattiloiden ja tulisijojen huoltoa ja oikeaa käyttöä. Jätteiden polttaminen on kielletty jätehuoltomääräyksissä, joten päällekkäisyyden välttämiseksi kieltoa ei enää olisi ympäristönsuojelumääräyksissä.

Rakennus-, korjaus- ja purkutöiden pölynhallintaa esitetään parannettavaksi vaatimuksella pölyävien kuormien peittämisestä tai kastelussa. Ilmoitusvelvollisuus rakennusten julkisivujen ja muiden rakenteiden kunnostustyöstä ehdotetaan poistettavaksi. Työmailta edellytetään kuitenkin pölyntorjuntaa kuten nykyisinkin.

6. Jätteet

Jätettä olisi edelleen mahdollista hyödyntää pienimuotoisesti tietyin edellytyksin ympäristökeskuksen hyväksynnällä. Pienimuotoiseksi luettaisiin alle 1000 tonnin jäte-erä.

7. Kemikaalit

Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointia ja käsittelyä koskevaa pykälää esitetään tarkennettavaksi. Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Tärkeillä pohjavesialueilla olisi noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta.

Maanalaisten öljy- ja kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset ehdotetaan tehtäväksi 10 vuoden kuluessa käyttöönotosta ja siitä eteenpäin tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti. Nykyisissä määräyksissä ensimmäinen tarkastus edellytetään tehtäväksi 15 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta, toisen kerran 10 vuoden kuluttua ja siitä eteenpäin 5 vuoden kuluessa, ellei tarkastuksen kuntoluokituksen vuoksi ole tarpeen nopeammin.

8. Muut määräykset

Määräyksiin on lisätty pykälä yleisestä poikkeamismahdollisuudesta, jonka mukaan ympäristönsuojeluviranomainen voi erityisestä syystä myöntää yksittäistapauksessa poikkeuksen määräyksistä. Voimassa olevissa määräyksissä poikkeamismahdollisuus koskee vain käytöstä poistetun öljysäiliön tai muun kemikaalisäilön käsittelyä. Määräykset tulisivat voimaan, kun kaupunginvaltuusto on ne hyväksynyt, alustavasti keväällä 2023, ja samalla kumottaisiin nykyiset määräykset.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää Vantaan kaupunginhallitukselle, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja poisti esityslistatekstin melua koskevasta kohdasta ensimmäisen kappaleen viimeisen lauseen: ”Paalutustyöstä ei enää meluilmoitusta edellytettäisi.”

**Päätös:**
Hyväksyttiin korjattu esitys.

———

**Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 16**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:**
Päätetään, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi,
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

**Päätös:**

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

_____

**Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 18**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja esitys:**
Päätetään, että
a) ehdotus ympäristönsuojelumääräyksiksi asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi,
b) oikeutetaan ympäristökeskus pyytämään ympäristönsuojelulain edellyttämät ja muuten tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Ehdotus uusiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi oli nähtävillä 20.2.-24.3.2023.

**Lausunnot**
Ympäristönsuojelumääräyksistä pyydettiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Helsingin ympäristöpalveluilta, Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelta, Kauniaisten ympäristötoimelta, Sipoon ympäristövalvonnalta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Itä-Uudenmaan poliisilaitokselta sekä Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:ltä. Ehdotukseen saatiin kuusi lausuntoa.

ELY-keskuksen lausunto keskittyy jätevesiin, meluun ja jätteiden hyötykäyttöön. Pohjavesialueella tai Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä ei maaperään pitäisi imeyttää puhdistettujakaan jätevesiä. Lumen vastaanottopaikkoja koskevassa pykälässä kielto tulisi kohdistaa sekä 1- että 2-luokan pohjavesialueeseen. Yöaikainen melu on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aina erityisen häiritsevää, joten toimintoja tulisi yöaikaan tehdä ainoastaan meluilmoituksella. Jätteiden hyödyntämisen käsitettä ei tule sitoa jätteen määrään, vaan toiminnan luonne tulisi määrittää muilla kriteereillä. Lausunnossa todettiin myös, että määräysten sisällön on hyvä olla alueellisesti mm. naapurikuntien kanssa kohtuullisen yhtenäinen.
Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan, että myös ranta-alueet ovat pilaantumiselle herkkiä alueita, joilla jätevesien imeyttäminen tulisi kieltää. Meluilmoitusta koskevan määräyksen tulisi rikotuksen osalta olla linjassa valtioneuvoston asetuksen kanssa. Lisäksi esitetään täsmennettävän kemikaalionnettomuuksien ilmoittamiskynnystä.

Espoon lausunnossa esitetään, että meluilmoitusvelvollisuuden aikarajat tulisi olla suhteellisen yhtenäiset pk-seudulla. Myös ammattimaisen tai laitosmaisen jätteen käsittelyn arvioinnin käytännöt olisi pääkaupunkiseudulla hyvä olla mahdollisimman yhtenevät. Lausunnossa pidetään jätteen hyötykäytölle ehdotettua 1000 tonnin maksimirajaa liian suurena.

Vesiensuojeluyhdistys kohdistaa lausuntonsa jätevesiä koskeviin pykäliin. Lausunnossa esitetään mm. käymäläjätevesien johtamista aina umpisäiliöön pilaantumiselle herkillä alueilla sekä jätevesien purkupaikoille ja hevosten ulkotarhoille vähimmäissuojaetäisyyksiä vesistöihin ja talousvesikaivoihin.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen lausunnoissa määräyksiä pidettiin hyvinä eikä niihin esitetty muutoksia.

**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**
Tieto ympäristönsuojelumääräysten nähtävillä olosta oli Vantaan Sanomissa 22.2.2023 ja Vantaan asukaslehdessä 6.3.2023. Nähtävillä olosta tiedotettiin Vantaan omakoti- ja asukasyhdistyksiä, Vantaan ympäristöyhdistys ry:tä ja Vantaan yrittäjiä. Kaupungin sisällä tiedotettiin rakennusvalvontaa, yleiskaavoitusta, asemakaavoitusta, kadut ja puistot -yksikköä, ympäristöterveyttä, kiinteistöt ja tilat -yksikköä, kulttuuripalveluita, liikuntapalveluita ja maaseututoimea.

Määräyksiä esiteltiin Teams-tilaisuudessa 14.3.2023. OsallistuvaVantaa.fi-sivuilla oli kysely ympäristönsuojelumääräyksistä 20.2.-24.3.2023.

Ympäristönsuojelumääräyksistä esitettiin kolme kirjallista mielipidettä. OsallistuvaVantaa.fi-sivujen kautta saatiin 20 palautetta.

**Tehdyt tarkistukset**
Lausuntojen jälkeen ympäristönsuojelumääräyksiin on tehty seuraavat muutokset.

Hevosten ja ponien ulkotarhoja sekä ratsastuskenttiä koskevaan määräykseen (7 §) lisätään uusia ulkotarhoja ja ratsastuskenttiä koskevat vähimmäissuojaetäisyydet talousvesikaivoon, vesistöön ja valtaojaan.

Lumen vastaanottopaikkoja koskevaa määräystä (9 §) tarkennetaan Uudenmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon perusteella siten, että niitä ei saisi sijoittaa millekään pohjavesialueeksi luokitellulle alueelle.

Meluilmoitusmenettelyä koskevassa määräyksessä (11 §) louhinnan, rikotuksen, paalutuksen ja piikkauksen meluilmoitusvelvollisuuden raja nostetaan 25 päivään, jotta määräys olisi yhteneväisempi pääkaupunkiseudulla. Piikkaus määritellään tarkemmin eli sillä tarkoitetaan tässä asiayhteydessä työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla tehtävää työtä.

Erityisen häiritsevien rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustöiden tekeminen (11 §) ilman meluilmoitusta olisi sallittua vain yhtenä yönä eikä yleisinä juhlapäivinä laisinkaan. Viikonloppu on määritelty lauantaista klo 7.00 sunnuntaihin klo 22.00.

Meluilmoitusta ei edellytetä yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa äänentoistolaitteita käytetään klo 7–22 välisenä aikana (11 §). Määräystä on täsmennetty.
Jätteiden hyödyntämistä koskevassa määräyksessä (18 §) poistetaan tuhannen tonnin yläraja liian suurena ja jätetään ilmaisu ’vähäisiä määriä’.

**Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) hyväksytään liitteen mukaiset Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset,
b) määräykset tulevat voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta 1.10.2023

c) kumotaan aiemmat, kaupunginvaltuustossa 28.1.2013 § 38 hyväksytyt ympäristönsuojelumääräykset.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 5**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) hyväksytään liitteen mukaiset Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset,
b) määräykset tulevat voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta 1.10.2023
c) kumotaan aiemmat, kaupunginvaltuustossa 28.1.2013 § 38 hyväksytyt ympäristönsuojelumääräykset.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsenet Stefan Åstrand ja Mikko Merelä kannattivat palautusesitystä. Palautusesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun seuraavilla perusteilla:
Jätevesimääräyksiä tulee tarkistaa ELY-keskuksen antaman lausunnon pohjalta.
Ravintoloitsijoiden mielipidettä on kysyttävä melumääräysten osalta. Haetaan toimivaa elävää keskusta yhdessä yrittäjien kanssa.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
- Perustelut ympäristönsuojelumääräyksille
- Pohjavesialueet
- Kooste lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin annettu vastine
- OsallistuvaVantaa-kysely

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
johtava ympäristötarkastaja Maarit Rantataro, puh. 040 045 8017
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET

## Sisällys


VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSET....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....4
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....5
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....6
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....6
16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt....6
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....7
6 Jätteet....7
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....7
7 Kemikaalit....7
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....7
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....8
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....9
8 Muut määräykset....9
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....9
23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja....9

24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....10
25 § Määräysten voimaantulo.....10

# 1 Yleiset määräykset

## 1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelumääräykset on antanut ympäristönsuojelulain (527/2014) 202 §:n nojalla Vantaan kaupunginvaltuusto.

Määräysten noudattamista valvoo ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaisesti kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Vantaalla ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää ympäristönsuojelumääräysten mukaista toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) 7 §:ssä säädetään.

## 2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten tarkoituksena on ympäristönsuojelulain 202 §:n mukaisesti paikalliset olosuhteet huomioiden ottaen ehkäistä ympäristön pilaantumista sekä poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia haittoja siten kuin ympäristönsuojelulaissa on säädetty.

Kunnan muiden viranomaisten tulisi lupa-asioita ratkaistessaan ja muita viranomaispäätöksiä tehdessään huomioida ympäristönsuojelumääräysten säännökset.

## 3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Nämä ympäristönsuojelumääräykset ovat voimassa koko Vantaan alueella, ellei yksittäisessä määräyksessä toisin määrätä.

Ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 momentin mukaisesti ympäristönsuojelumääräykset eivät voi koskea:
1) luvanvaraista, ilmoituksenvaraista tai rekisteröitävää toimintaa;
2) 31 §:ssä tarkoitettua koeluonteista toimintaa;
3) 120 §:ssä tarkoitettuja poikkeuksellisia tilanteita;
4) 136 §:n 1 momentissa tarkoitettua pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista koskevaa ilmoitusmenettelyä;
5) puolustusvoimien tai rajavartiolaitoksen toimintaa.
Määräykset voivat ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin mukaisesti koskea:
1) toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla ehkäistään päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia;
2) erityisen häiritsevän tilapäisen melun tai tärinän torjuntaa;
3) toimintojen sijoittumisen ympäristönsuojelullisia edellytyksiä asemakaava-alueen

ulkopuolella;
4) sellaisten alueiden määrittelyä, joilla ympäristön erityisen pilaantumisvaaran vuoksi on kielletty jäteveden johtaminen maahan, vesistöön taikka ojaan, lähteeseen, tekolammikkoon
tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon;
5) sellaisten alueiden ja vyöhykkeiden määrittelyä, joilla lannan ja lannoitteiden sekä maataloudessa käytettävien ympäristölle haitallisten aineiden käyttöä rajoitetaan;
6) valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista;
7) vesien ja meriympäristön tilan parantamista koskevia toimia, jotka ovat vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain mukaisen vesienhoitosuunnitelman tai merenhoitosuunnitelman mukaan tarpeellisia.

Ympäristönsuojelumääräyksiä sovelletaan rinnan muiden kunnallisten määräysten kanssa. Tällaisia määräyksiä ovat mm. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja terveydensuojelujärjestys sekä pääkaupunkiseudun yleiset jätehuoltomääräykset. Säännöksistä noudatetaan parempaan ympäristönsuojelulliseen tulokseen tai tasoon johtavaa määräystä.

### 4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueilla tarkoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Pohjavesialueita koskevia määräyksiä on noudatettava myös Päijänne-tunnelista 200 m ulottuvalla suojavyöhykkeen alueella.

Ranta-alueella tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu enintään 100 metrin etäisyydelle vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta maalle päin.

## 2 Jätevedet

### 5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeen alueella tulee talousjätevesien käsittelyssä noudattaa ympäristönsuojelulain tarkoittaman perustason puhdistusvaatimuksen tasoa ankarampaa puhdistusvaatimusta. Ympäristöön aiheutuvan kuormituksen tulee vähentyä orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

### 6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla

Pohjavesi- ja ranta-alueilla sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on puhdistamattomien talousjätevesien imeyttäminen maaperään kielletty.

Pohjavesi- ja ranta-alueilla ja Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä on jätevesijärjestelmän, johon talousjätevedet johdetaan, oltava tiivis.

## 3 Vesiensuojelu

### 7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Lanta on siivottava ulkotarhoista ja ratsastuskentiltä lantalaan säännöllisesti vähintään keväällä ja syksyllä. Ulkotarhojen ja ratsastuskenttien pintamaa on uusittava tarpeen mukaan. Ulkotarhalla tarkoitetaan hevosten tai ponien läpi vuoden päivittäin käyttämiä hiekka-, kate- tai kuitupohjaisia taikka vastaavia jaloittelualueita.

Ulkotarhaa ei saa sijoittaa tulvavaara-alueelle eikä rinteeseen, joka viettää puroon, jokeen, lampeen, järveen tai valtaojaan, ellei rinteen ja vesiuoman välille ole mahdollista jättää riittävää suojavyöhykettä.

Uusien ulkotarhojen ja ratsastuskenttien sijainnin tulee noudattaa seuraavia kiinteistön ja sen lähiympäristön olosuhteista riippuvia vähimmäissuojaetäisyyksiä:

- talousvesikaivo tai -lähde 30 - 100 metriä
- vesistö 20 - 50 metriä
- valtaoja 10 - 30 metriä

### 8 § Lannan luovutus

Lannan luovutuksesta tulee olla kirjallinen sopimus tai tosite, joka tulee esittää ympäristönsuojeluviranomaiselle pyydettäessä.

### 9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen vastaanottopaikat on sijoitettava ja toteutettava siten, etteivät lumen sulamisvedet eivätkä lumen seassa olevat jätteet aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Lumen yleisen vastaanottopaikan sijoittaminen pohjavesialueelle ja vesistön ranta-alueelle on kielletty. Kielto ei koske paikallisten lumenläjityspaikkojen perustamista, joiden käyttöön ei liity kuorma-autoliikennettä ja joihin lumi jätetään sulamaan eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen yleisen vastaanottopaikan perustamisesta ja avaamisesta on ilmoitettava kirjallisesti Vantaan ympäristökeskukseen hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista. Ilmoituksesta on käytävä ilmi paikan sijainti, toiminnan aloittamisajankohta, liikennejärjestelyt, päivittäinen toiminta-aika, kuinka suurelle lumimäärälle paikka on tarkoitettu, mahdollinen lumen käsittelytapa, mihin sulamisvedet johdetaan ja jälkihoitotoimet. Ilmoitusvelvollisuus ei koske edellä mainittujen paikallisten lumenläjityspaikkojen eikä tilapäisten välivarastopaikkojen perustamista.

Lumen vastaanottopaikan haltijan on huolehdittava alueen siivoamisesta viivytyksettä lumen sulamisen jälkeen.

### 10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu on sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Määräys ei koske sellaista satunnaista pesua, jossa jätevesiä syntyy pestäessä autoja sellaisilla pesuaineilla, jotka eivät sisällä hiilivetyliuottimia ja jossa jätevedet ovat imeytettävissä maaperään tai johdettavissa maastoon haitatta.

Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu ja huolto on kielletty katu- tai tiealueilla ja muilla yleisessä käytössä olevilla alueilla.

## 4 Melu

### 11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Seuraavista toiminnoista ei tarvitse tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaista meluilmoitusta:

- Louhinnasta (poraus, räjäytys, louheen lastaus ja siirto), rikotuksesta, paalutuksesta ja piikkauksesta (työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla), kun töitä tehdään arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana ja työn enimmäiskesto on 25 päivää.
- Rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyöstä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita ja työtä tehdään (pois lukien yleiset juhlapäivät)
    - arkisin maanantaista perjantaihin klo 7–18 välisenä aikana tai
    - enintään yhtenä yönä klo 22–07 välisenä aikana tai
    - enintään 5 päivää klo 18–22 välisenä aikana taikka
    - enintään kahtena viikonloppuna lauantaista klo 7.00 sunnuntaihin klo 22.00.
- Yksipäiväisestä ulkoilmakonsertista tai muusta vastaavasta yleisötapahtumasta, jossa äänentoistolaitteita käytetään klo 7-22 välisenä aikana.
- Yksipäiväisestä moottoriurheilutapahtumasta tai lentonäytöksestä, joka järjestetään klo 7–22 välisenä aikana.
- Ilotulitusnäytöksestä, joka järjestetään klo 7-22 välisenä aikana tai uudenvuodenyönä.

Kyseisissä toiminnoissa toiminnanharjoittajan on huolehdittava asianmukaisesta meluntorjunnasta vähintään seuraavasti:

- Toiminnanharjoittajan on tiedotettava mahdollisia melulle altistuvia kohteita vähintään 3 päivää ennen toiminnan alkamista toiminnan sijoittuessa asutuksen, majoituspalvelujen tai herkkien kohteiden (päiväkoti, sairaala, koulu tai vastaava) läheisyyteen.
- Toiminnanharjoittajan on huolehdittava mahdollisten äänentoistolaitteiden käytössä siitä, että laitteet on suunnattu ja säädetty siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

### 12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Huolto-, rakennus- ja muissa vastaavissa töissä erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttö ja erityistä melua aiheuttavat toiminnat on kielletty ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan klo 22–07 sekä sunnuntaisin ja yleisinä juhlapäivinä ennen klo 10 ja klo 22 jälkeen. Määräys ei koske jätteiden kuormaamista eikä välttämättömiä tilapäisiä töitä tai toimintoja, kuten liikenneväylien tai yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitotöitä.

### 13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Liikkeiden ja ravintoloiden äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 on kielletty. Lisäksi ulossuunnatut äänentoistolaitteet on aina suunnattava ja säädettävä siten, että niiden käyttö häiritsee ympäristössä mahdollisimman vähän.

## 5 Ilmansuojelu

### 14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Hiekoitushiekan koneellisen poistamisen tai muun koneellisen kunnossa- ja puhtaanapitotyön aiheuttama pölyäminen on estettävä esimerkiksi kostuttamalla puhdistettava alue tarvittaessa tai tekemällä työ pintojen ollessa märkiä sateesta tai sulamisvesistä.

Hiekoitushiekkaa ei tule poistaa puhallusilmaa käyttämällä.

### 15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Lämmityskattilat ja muut tulipesät on säädettävä, huollettava ja niitä on käytettävä siten, ettei päästöistä aiheudu kohtuutonta haittaa terveydelle tai yleiselle viihtyvyydelle eikä muutakaan haittaa ympäristölle. Lämmityslaitteiston kunto on vaadittaessa osoitettava asiantuntijan antamalla arviolla.

### 16 § Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt

Rakennus-, korjaus- ja purkutyöt on tehtävä siten, että pölyhaitat ovat kaikissa olosuhteissa mahdollisimman vähäisiä. Kun töitä tehdään herkästi häiriintyvien kohteiden, kuten asuntojen, koulujen tai päiväkotien läheisyydessä, on pölyntorjuntaan kiinnitettävä erityistä huomiota ja työssä käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman tehokkaasti.

Työmailla on raskaan liikenteen ajoväylät, siirrettävä maa-aines sekä purkuainekset pidettävä mahdollisimman pölyämättöminä esimerkiksi kastelemalla tai suolaamalla. Myös työmaiden välittömässä vaikutuspiirissä olevat katualueet on pidettävä mahdollisimman puhtaina työmaalta kulkeutuvasta maa-aineksesta pölyhaittojen estämiseksi. Kuljetettaessa pölyäviä kuormia työmaan ulkopuolelle, on kuormien oltava peitettyjä tai kasteltuja.

Ulkotiloissa suoritettavien rakenteiden tai esineiden hiekkapuhallus- ja muiden mahdollisesti haittoja aiheuttavien töiden yhteydessä tulee riittävällä suojauksella huolehtia siitä, että toiminnasta aiheutuva pöly, liuotinainehöyryt tai muut vastaavat päästöt eivät aiheuta haittaa tai vaaraa ympäristölle.

### 17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Kun louhintaa tehdään asuin- ja majoitushuoneistojen tai hoitolaitosten läheisyydessä, louhintaan liittyvät porauslaitteet on varustettava tarkoituksenmukaisella pölyntorjuntalaitteistolla, jonka on oltava aina käytössä, kun työtä tehdään. Pölynkeräyslaitteistoa ei saa tyhjentää räjäytyspaikalle eikä louheen sekaan, ellei porauspölynsidonnassa käytetä pölynsidonta-aineita.

## 6 Jätteet

### 18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia silloin, kun jätteen hyödyntäminen ei ole ammatti- tai laitosmaista. Jätteiden hyödyntämisen tulee täyttää seuraavat edellytykset:

- materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle,
- materiaali on murskattu käyttötarkoitukseen sopivaksi, eikä sisällä merkittäviä määriä betoniterästä tai muuta jätettä
- sijoituspaikka ei ole pohjavesialueella ja etäisyys talousvesikaivoon on riittävä (≥30 m),
- jätettä sisältävä rakenne peitetään tai päällystetään ja
- jätteen sijoittamiselle on kiinteistön omistajan ja haltijan suostumus.

Jätteen hyödyntämisestä maarakentamisessa on tehtävä kirjallinen ilmoitus Vantaan ympäristökeskukseen vähintään 30 vrk ennen hyödyntämisen aloittamista. Ilmoitukseen on liitettävä karttapiirros sijoituspaikasta, mahdolliset jätteen ympäristövaikutuksia kuvaavat analyysitulokset sekä maanomistajan suostumus.

Sijoittajan on oltava selvillä jäte-erien puhtaudesta ja haitattomuudesta. Kiinteistön haltijan vaihtuessa jätteen käytöstä maarakentamisessa on annettava tieto uudelle haltijalle.

## 7 Kemikaalit

### 19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Kemikaalien varastointi, säilytys ja käsittely tulee järjestää kiinteistöllä siten, että niiden pääsy viemäriin, maaperään, pintaveteen, pohjaveteen ja muuhun ympäristöön on estetty. Vaarallisesti keskenään reagoivat kemikaalit ja jätteet on varastoitava erillään toisistaan. Kemikaalien ja vaarallisten jätteiden säilytykseen käytettävistä säiliöistä tai astioista pitää ilmetä, mitä kemikaalia tai vaarallista jätettä säiliö tai astia sisältää. Varasto- ja

täyttöpaikoilla on oltava kemikaalin imeytykseen soveltuvaa imeytysainetta ja välineitä vuotojen keräämistä varten.

Sisätiloissa öljyt, vaaralliset nestemäiset kemikaalit sekä vaaralliset jätteet on säilytettävä viemäröimättömässä varastotilassa tai allastettuna. Varastotilan lattian on oltava tiivis ja kemikaalien vaikutusta kestävä. Tila on varustettava kynnyksin tai lattiakaadoin tai kemikaalit on säilytettävä allastettuina. Suoja-allas tai allastilana toimiva varastotila on mitoitettava vähintään suurimman varastoitavan irtosäiliön tilavuuden mukaiseksi.

Ulkona olevien kemikaalien ja vaarallisten jätteiden varastojen on oltava aidattuja ja lukittuja tai ulkopuolisten pääsy varastoon on estettävä muulla tavoin. Öljyt ja vaaralliset nestemäiset kemikaalit ja jätteet on varastoitava kaksoisvaippasäiliöissä, katetuissa suoja-altaallisissa säiliöissä tai astioissa tai muulla vastaavalla tavalla, jolla estetään niiden pääsy ympäristöön tai viemäriin. Suoja-altaan on oltava tiivis ja siinä varastoitavien kemikaalien ja jätteiden vaikutusta kestävä. Vaarallisia nestemäisiä kemikaaleja tai jätteitä sisältävien astioiden suoja-altaan tilavuuden tulee olla vähintään suurimman varastoitavan astian tilavuuden mukainen. Sadeveden pääsy suoja-altaaseen tulee estää.

Tulvavaara-alueilla kemikaalien varastointi ja käsittely on järjestettävä siten, että tulvan sattuessa kemikaalit eivät pääse leviämään ympäristöön. Öljyjen ja vaarallisten kemikaalien sekä vaarallisten jätteiden varastoinnissa pohjavesialueilla on noudatettava kaksoissuojauksen periaatetta, mikä tarkoittaa käytännössä kahden eri pidätysrakenteen käyttöä.

Öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta on ilmoitettava välittömästi hätäkeskukseen ja ryhdyttävä välittömiin toimenpiteisiin vahingon leviämisen estämiseksi.

### 20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Säiliön omistajan tai haltijan on säännöllisesti tarkastutettava käytössä oleva:

- maanalainen öljysäiliö
- maanalainen muun ympäristölle vaarallisen tai haitallisen kemikaalin säiliö
- maanpäällinen pohjavesialueella sijaitseva öljysäiliö.

Maanalaisiksi säiliöiksi luetaan kaikki ympäröivän luonnollisen maanpinnantason alapuolelle sijoitetut säiliöt, poislukien kaksoisvaippasäiliöt tai suoja-altaassa olevat säiliöt, jos niissä on hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä.

Säiliö on tarkastettava ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta ja sen jälkeen tarkastuksella saadun luokituksen mukaisesti samalla tavalla kuin luokituksesta on säädetty kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä 344/1983. Säiliötä tarkastettaessa mahdollinen paluuputki on tarkastettava painekokeella. Tarkastuksesta on laadittava tarkastuspöytäkirja, joka on säilytettävä ja tarvittaessa esitettävä valvontaviranomaiselle. Tarkastajan tulee olla Turvallisuus- ja kemikaaliviranoston hyväksymä.

### 21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Säiliön omistajan tai haltijan tulee tyhjentää, puhdistuttaa ja tarvittaessa tarkastuttaa käytöstä poistettu, maaperässä oleva öljy-, polttoaine- tai muu kemikaalisäiliö ja sen putkisto. Puhdistuksen ja tarkastuksen suorittajalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattitaito. Maanalainen öljysäiliö putkistoineen on poistettava tyhjennyksen, puhdistuksen ja tarkastuksen jälkeen maaperästä. Todistus puhdistuksesta on säilytettävä mahdollista tarkastusta varten.

Säiliötä ei tarvitse poistaa, mikäli se on ennen 1.6.2006 asianmukaisesti puhdistettu ja täytetty hiekalla tai muulla hyväksyttävällä aineella. Säiliöiden täyttö- ja ilmaputket on kuitenkin poistettava ja tulpattava.

Ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksissa kirjallisesta hakemuksesta myöntää poikkeuksen velvollisuudesta poistaa käytöstä poistettu maanalainen säiliö maaperästä, mikäli poistaminen on teknisesti vaikeaa tai siitä aiheutuu kohtuutonta vahinkoa muulle omaisuudelle, eikä poikkeamisesta arvioida aiheutuvan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa. Säiliön täyttö- ja ilmaputket tulee poistaa vähintään maanpäällisiltä osin.

Kiinteistön haltijan vaihtuessa on haltijan annettava tieto maassa olevasta säiliöstä uudelle haltijalle.

## 8 Muut määräykset

### 22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi kirjallisesta hakemuksesta myöntää tapauskohtaisesti poikkeuksen näistä määräyksistä ympäristönsuojelulain 202 §:n 4 momentin mukaisesti.

Poikkeamiselle on oltava erityinen syy. Määräyksestä poikkeaminen ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa eikä vaarantaa ympäristönsuojelumääräysten tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen käsitellään hallintolain (434/2003) mukaisesti. Ympäristönsuojeluviranomaisen tekemään päätökseen haetaan muutosta siten, kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään muutoksenhausta.

Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisesta peritään ympäristönsuojeluviranomaisen taksan mukainen maksu.

### 23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Kiinteistönhaltijan tai -omistajan, alueen käyttäjän, toiminnanharjoittajan tai -järjestäjän on annettava pyydettäessä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle valvontaa varten tarpeelliset tiedot ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta sekä toimenpiteistä, laitteista ja suunnitelmista, joiden tarkoituksena on ehkäistä ja torjua ympäristön pilaantumista.

## 24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Näiden määräysten rikkomisen tai laiminlyönnin pakkokeinoista ja seuraamuksista säädetään ympäristönsuojelulain 18 luvussa.

Ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä ja ympäristönsuojelulain rikkomisesta ympäristönsuojelulain 225 §:ssä.

## 25 § Määräysten voimaantulo

Ympäristönsuojelumääräykset tulevat voimaan 1.10.2023. Näillä määräyksillä kumotaan Vantaan kaupunginvaltuuston 28.1.2013 § 38 hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset.

# VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT

## Sisällys

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYKSIEN PERUSTELUT....1
1 Yleiset määräykset....2
1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta....2
2 § Tavoite....2
3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin....2
4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet....3
2 Jätevedet....3
5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla....3
6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla....3
3 Vesiensuojelu....4
7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät....4
8 § Lannan luovutus....4
9 § Lumen vastaanottopaikat....5
10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu....5
4 Melu....5
11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä....5
12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan....6
13 § Äänentoistolaitteiden käyttö....6
5 Ilmansuojelu....6
14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt....6
15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy....7
16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt....7
17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta....8
6 Jätteet....8
18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa....8
7 Kemikaalit....9
19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely....9
20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset....10
21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely....10
8 Muut määräykset....11
22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä....11

23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja.....11
24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä.....11
25 § Määräysten voimaantulo.....11

# 1 Yleiset määräykset

## 1 § Ympäristönsuojelumääräysten antaminen ja valvonta

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 22 §:n mukaan kunnalle kuuluvista ympäristönsuojelulain mukaisista lupa- ja valvontatehtävistä sekä ilmoitusmenettelyistä huolehtii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain (64/1986) mukainen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, kunnan määräämä toimielin.

Ympäristönsuojelulain 22 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi siirtää sille ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua toimivaltaa, lukuun ottamatta hallintopakon käyttämistä, viranhaltijalle, siten kuin kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa säädetään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan ympäristönsuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto. Hallintosäännössä lupajaostolle on annettu oikeus siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle**,** jollei laissa erikseen ole toisin säädetty.

## 2 § Tavoite

Ympäristönsuojelumääräysten yleinen tavoite on ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen sekä pilaantumisesta aiheutuvien haittojen poistaminen ja vähentäminen kunnan paikalliset olosuhteet huomioon ottaen. Niillä täsmennetään YSL:n ja sen nojalla annettujen säännösten tulkintaa. Tiivis, kaupunkimainen rakenne edellyttää yhtäältä häiriöiden välttämistä ja estämistä, toisaalta häiriöiden sietovelvollisuutta.

## 3 § Soveltaminen ja suhde muihin määräyksiin

Ympäristönsuojelumääräykset ovat pääosin voimassa koko kaupungin alueella. Herkillä alueilla, kuten ranta- ja pohjavesialueilla edellytetään parempia ympäristönsuojelutoimia kuin muilla alueilla. Määräykset eivät voi koskea sellaisia toimintoja, jotka ympäristönsuojelulain 202 §:n 2 ja 3 momentin mukaan on jätetty soveltamisalan ulkopuolelle.

Ympäristöä koskevia säännöksiä on myös muissa kuntatason säännöksissä, ja niitä voidaan soveltaa rinnan ympäristönsuojelumääräysten kanssa. Tavoitteena tulee kuitenkin olla parempi ympäristönsuojelun taso. Mikäli laki- tai asetustasolla tulee voimaan näitä ympäristönsuojelumääräyksiä ankarampia säännöksiä, noudatetaan niitä eikä ympäristönsuojelumääräyksiä.

### 4 § Määritelmät ja paikalliset olosuhteet

Pohjavesialueiden määrittämisestä ja luokituksesta säädetään vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) 2 a luvussa. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus määrittää Vantaan pohjavesialueiden luokat ja aluerajaukset. Pohjavesialueet ovat nähtävissä esimerkiksi Vantaan karttapalvelussa. Mikäli rajaukset muuttuvat, päivittyvät alueet vastaavasti karttapalveluun.

Pohjavesialueita koskevia määräyksiä sovelletaan lisäksi Päijänne-tunnelin sisemmän suojavyöhykkeen alueella, joka ulottuu 200 metriä tunnelin keskilinjan molemmin puolin. Päijänne-tunneli on tärkeä pääkaupunkiseudun vedenhankinnan kannalta ja se on oikeuskäytännössä rinnastettu 1-luokan pohjavesialueeksi.

Ranta-alueella tarkoitetaan vesiensuojelun kannalta tärkeitä alueita. Ranta-alueita määriteltäessä on otettu huomioon valtakunnalliset vesiensuojelun tavoitteet ja Uudenmaan vesiensuojelun toimenpideohjelma.

## 2 Jätevedet

### 5 § Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla

Ympäristönsuojelulain 16 luvussa ja valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (ns. hajajätevesiasetus VNA 157/2017) säädetään talousjätevesien käsittelystä ja johtamisesta sekä puhdistusvaatimuksista. Ympäristönsuojelulain 156 c §:n mukaan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan antaa perustason puhdistusvaatimusta ankarampia vaatimuksia, jos ne ovat välttämättömiä paikallisten ympäristöolosuhteiden vuoksi. Pohjavesialueet ja ranta-alueet sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat Vantaalla pilaantumiselle herkkiä alueita, joten niillä on tarpeen vaatia perustason puhdistusvaatimusta parempaa tasoa niiden pilaantumisen vaaran ehkäisemiseksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Pintavesien osalta tarkoituksena on vähentää ravinnekuormitusta vesienhoitosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti tai estää veden laadun huononeminen. Määräys tarkoittaa käytännössä esimerkiksi sitä, että ns. mustien jätevesien maasuodattamoihin on asennettava tehostettu fosforinpoisto.

### 6 § Talousjäteveden johtaminen pilaantumiselle herkillä alueilla

Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä säädetään pohjaveden pilaamiskiellosta. Jo pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on pilaantumiskiellon vastaista. Pohjavesialueet ja ranta-alueet sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhyke ovat pilaantumiselle herkkiä, joten näillä alueilla on perusteltua kieltää talousjätevesien (sekä käymäläjäteveden että ns. harmaan jäteveden) imeyttäminen maaperään puhdistumaan ennen sen kulkeutumista pohjaveteen tai ranta-alueelle.

Kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on

oltava tiiviitä. Jätevesijärjestelmän tiiveydellä estetään pohjaveden ja vesistön pilaantumista ja sen vaaraa.

## 3 Vesiensuojelu

### 7 § Hevosten ja ponien ulkotarhat sekä ratsastuskentät

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukaan pohjaveden pilaaminen on kielletty.

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 4 §:n mukaan lannan ja pakkaamattomien orgaanisten lannoitevalmisteiden varastointitilaa, tuotantoeläinten jaloittelualueita ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa: 1) pohjavesialueelle, ellei maaperäselvitysten perusteella osoiteta, että tällaiselle alueelle sijoittaminen ei aiheuta pohjavesien pilaantumista tai sen vaaraa; 2) tulvanalaiselle alueelle; 3) alle 50 metrin etäisyydelle vesistöstä, talousvesikäytössä olevasta kaivosta tai lähteestä; 4) alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesta norosta.

Ulkotarhat ovat pinta-alaltaan pieniä ja niissä jaloitellaan ympärivuotisesti. Lähes aina ulkotarhat ovat kasvipeitteettömiä. Nämä seikat lisäävät ravinteiden huuhtoutumisen vaaraa ja siten vesien pilaantumista. Viettävällä rinteellä valunta- ja tulva-alueella veden nouseminen ulkotarha-alueille aiheuttaa mm. suuremman ravinteiden ja kiintoaineksen huuhtomisriskin. Vastaavia haittoja aiheutuu myös ratsastuskentistä.

Ulkotarhojen osalta määräykset on rajattu koskemaan ainoastaan hevosia ja poneja, koska Vantaalla ei ole merkittävässä määrin muita tuotantoeläimiä. Lisäksi nautakarjan jaloittelualueista on omat tarkat ohjeensa muualla (MMM-RMO C4, liite 12 MMM:n asetukseen 100/2001).

### 8 § Lannan luovutus

Eräiden maa- ja puutarhataloudesta peräisin olevien päästöjen rajoittamisesta annetun valtioneuvoston asetuksen (1250/2014) 5 §:n 2 momentin mukaan, jos tilalla kertyy varastoitavaa kuivalantaa enintään 25 m³ vuodessa tai jos tilalla varastoidaan kerrallaan enintään 25 m³ kuivalantaa, voidaan lanta varastoida lantalan sijaan tiiviillä siirtolavalla tai muulla vastaavalla alustalla, joka on katoksessa tai joka katetaan peitteellä.

Asetuksen 5 §:n 3 momentin mukaan myös tilalla, joka ottaa vastaan ja varastoi lantaa, tulee olla lantala, joka mitoitetaan vuosittain vastaanotettavan määrän mukaan. Lantalaa ei kuitenkaan edellytetä, jos lanta säilytetään pellolla levitystä odottamassa jäljempänä 10 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla.

Lannan luovutuksesta on edellytetty tehtäväksi sopimus tai vastaavasti esitettävä valvontaviranomaiselle tosite lannan luovutuksesta. Kirjallisella sopimuksella voidaan valvoa, että lannan luovutus eteenpäin on jatkuvaa ja vastaanottajalla on lupa ottaa vastaan lantaa.

### 9 § Lumen vastaanottopaikat

Lumen läjittämisestä voi aiheutua roskaantumista. Jätelain 72 §:ssä on säädetty roskaamiskielto ja 73 §:ssä roskaajan siivoamisvelvollisuudesta. Lisäksi sulamisvesistä, kuorma-autoliikenteestä ja lumien kaatamisesta voi aiheutua lähiympäristöön haittoja. Lumen vastaanottopaikkaa ei tule perustaa pohjavesi- tai ranta-alueelle, koska lumen joukossa voi olla pohjaveden tai pintaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavia aineita, vaikka lumen haitta-ainepitoisuudet eivät yleensä ole korkeita. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Ympäristönsuojelulain 140 §:n mukaan kaikessa toiminnassa on tavoiteltava sellaista pintavesien laatua, jossa vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista ei aiheudu terveyshaittaa tai merkittävää muuta ympäristönsuojelulain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua seurausta tai sen vaaraa.

### 10 § Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu

Ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesusta syntyy jätevesiä, joista saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa taikka haittaa naapureille. Pesutoiminta on tarpeen kieltää, jollei sitä voida suorittaa niin, että ympäristön pilaantuminen ehkäistään ennakolta tai rajoitetaan mahdollisimman vähäiseksi ympäristönsuojelulain 7 §:ssä säädetyn mukaisesti. Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Jätevesiviemäriverkoston toiminnan kannalta on tarpeen, että jätevedet esikäsitellään ennen viemäriin johtamista öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa. Poikkeuksena ovat sellaiset jätevedet, jotka syntyvät pestäessä autoja satunnaisesti (esimerkiksi kerran kesässä) pelkällä vedellä tai miedoilla pesuaineilla sekä siten, että jätevedet ovat imeytettävissä tai johdettavissa pois haitattomasti. Kun pesutoimenpide suoritetaan tällä tavalla, vesi sisältää yleensä vain vähäisiä määriä epäpuhtauksia eikä toiminnasta muutoinkaan ole odotettavissa merkittäviä haittoja naapurille tai ympäristölle.

Yleiset katu- ja tiealueet sekä muut yleiset alueet on yleensä hulevesiviemäröity niin, että viemärit purkavat vedet lähiympäristöön puhdistamattomina. Näillä alueilla ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesu ja huolto on siten syytä kieltää pinta- ja pohjavesien pilaantumisen ehkäisemiseksi ja esim. puisto- ja virkistysalueiden yleisen viihtyisyyden ja virkistyskäyttöön soveltumisen vähentymisen estämiseksi. Määräys koskee myös sellaista satunnaista pesua, joka määräyksen 1 momentissa on rajattu pesukiellon ulkopuolelle.

## 4 Melu

### 11 § Toiminnot, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä

Ympäristönsuojelulain 118 § 2 mom. mukaan kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan määritellä ne toiminnot, joista ei tarvitse tehdä meluilmoitusta. Näin voidaan helpottaa tiettyjen lyhytaikaisten tai tarpeellisten toimintojen järjestämistä. Määräyksessä tarkoitetuista toiminnoista ei ole tarpeen tehdä meluilmoitusta, koska määräyksessä

edellytetyt aikarajoitteet ja meluntorjuntatoimenpiteet huomioiden ei toiminnoista katsota aiheutuvan merkittävää meluhaittaa.

Meluntorjuntatoimina voidaan lain esitöiden (HE 84/1999 vp) mukaan edellyttää esimerkiksi toiminta-ajan tehokasta tiedoksi saattamista haitasta mahdollisesti kärsiville. Koska yksipäiväiset ulkoilmakonsertit ja muut vastaavat tapahtumat on määräyksessä rajattu ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle ja koska näissä usein käytetään äänentoistolaitteita, on meluntorjuntatoimena katsottu tarpeelliseksi antaa määräys myös äänentoistolaitteiden suuntaamisesta.

### 12 § Erityisen häiritsevä melu huolto- ja rakennustöissä yöaikaan

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa toimintaa sekä rakentamista. Näin ollen huolto- ja rakennustöiden sekä muiden melutyypiltään vastaavanlaisten toimintojen meluhaittojen torjuminen etenkin yöaikaan on tällaisissa tilanteissa tarpeen melun stressiä lisäävän luonteen vuoksi ja asukkaiden riittävän unensaannin turvaamiseksi. Määräyksellä siten rajoitetaan ihmisten liiallista altistumista haitalliselle melulle etenkin yöaikoina, mutta myös yleisenä lepopäivänä eli sunnuntaiaamuisin. Jätteiden kuormaamisen, teiden auki pitämisen ja liukkauden torjunnan sekä muiden vastaavien yhteiskunnan toiminnan kannalta välttämättömien toimien rajaaminen määräyksen ulkopuolelle on kuitenkin tarpeen yleisen turvallisuuden, omaisuudensuojan ja elinkeinojen harjoittamisen vuoksi.

### 13 § Äänentoistolaitteiden käyttö

Vantaalla asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen yhdyskuntarakenne on tiivistä, ja meluherkkien kohteiden läheisyyteen sijoittuu tyypillisesti myös ulkomelua aiheuttavaa liike- ja ravintolatoimintaa. Määräyksellä rajoitetaan esimerkiksi kesäaikaan ulos sijoitettavien terassien äänentoistolaitteiden käyttöä. Äänentoistolaitteiden käytön rajoittaminen yöaikaan herkkien kohteiden läheisyydessä sekä laitteiden asianmukaista suuntaamista ja säätämistä koskeva vaatimus on tarpeen ihmisten riittävän levon ja herkkien kohteiden toiminnan turvaamisen vuoksi.

## 5 Ilmansuojelu

### 14 § Kulkuväylien ja pihojen sekä ym. alueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt

Katupöly sisältää hiekkaa, nastarenkaiden ja hiekoitushiekan asfaltista hiomaa kiviainesta, nastoista ja renkaista irronnutta metallia ja kumia, pakokaasuista kadulle laskeutuneita myrkyllisiä yhdisteitä, kuten polyaromaattisia hiilivetyjä (PAH). Katupöly on vaarallista varsinkin herkille väestöryhmille.

Puhdistettavan alueen kostuttamista koskevalla määräyksellä pyritään vähentämään koneellisen katuhiekan poistamisen aiheuttamaa ilmanlaadun heikkenemistä.

Pölyntorjunta on tärkeää hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi etenkin kaupunki- ja taajama-alueilla. Määräys on tarpeen, jotta voidaan rajoittaa päästöjä ilmaan etenkin keväisin, jolloin ilmanlaatu on usein huono katualueiden voimakkaan pölyämisen vuoksi.

Hiekoitushiekan poistaminen puhallusilmalla, kuten lehtipuhaltimilla tai vastaavilla kielletty, koska märän hiekan poistaminen puhallusilmalla on tehotonta ja kuivan hiekan puhaltamisesta aiheutuu merkittävät määrät katupölyä.

## 15 § Polttaminen ja savuhaittojen ehkäisy

Puhtaan palamisen päästöt ovat murto-osa huonosti toteutetun puunpolton päästöistä. Kiinteistökohtaisissa lämmityskattiloissa ja muissa tulipesissä tapahtuva pienpoltto voi olla merkittävä paikallista ilmanlaatua heikentävä tekijä. Savuhaittojen ehkäisyn kannalta on olennaista, että lämmityslaitteistot toimivat kunnolla ja että ne on esimerkiksi nuohottu säännöllisesti.

Savu saattaa myös kulkeutua ilmanvaihdon mukana ulkoilmasta rakennusten sisäilmaan. Erityisesti pienellä vesivaraajalla varustetut, öljyn ja puun vuorokäyttöön rakennetut ns. kaksoispesäkattilat ovat aiheuttaneet paljon savuhaittavalituksia.

Joissain tapauksissa asian riittävän selvittämisen vuoksi on tärkeää, että viranomainen saa tarvittaessa asiantuntijan laatiman arvion lämmityslaitteiston kunnosta. Ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 mom. kohdan 6 mukaan ympäristönsuojelumääräykset voivat koskea valvontaa varten tarpeellisten tietojen antamista. Ympäristönsuojelulain 6 §:ssä on puolestaan säädetty selvilläolovelvollisuus. Myös kiinteistönomistajan tulee olla selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista ja haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleiset jätehuoltomääräykset kieltävät jätteiden polton (JHM 17 §), joten jätteiden polttoa ei ole tarvetta erikseen kieltää ympäristönsuojelumääräyksillä.

## 16 § Rakennus-, korjaus-, kunnossapito ja purkutyöt

Maarakennus, talonrakennus, purkutyöt ja työmaaliikenne saattavat aiheuttaa huomattavaa paikallista pölyhaittaa. Suurten kohteiden purkutöiden pölyhaitat ovat verrattavissa kivenmurskauksen aiheuttamiin haittoihin. Määräyksessä annetaan rakennus- ja purkutöistä vastaaville velvoite käyttää mahdollisimman tehokkaita kastelukeinoja pölyhaittojen ehkäisemiseksi. Tärkeänä pidetään, että ns. häiriintyvien kohteiden, asuntojen, päiväkotien, koulujen, sairaaloiden ja vanhainkotien lähellä kiinnitetään riittävästi huomiota pölyn torjuntaan.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Määräyksen tavoitteena on estää ilmanlaadun huononeminen työmaiden läheisyydessä.

### 17 § Tilapäinen maanrakennustoimintaan tai rakentamiseen liittyvä louhinta

Määräys koskee sellaista louhintatoimintaa, josta ei ole tarpeen tehdä ympäristönsuojelulain 118 §:ssä tarkoitettua meluilmoitusta ja joka ei ole ympäristönsuojelulain tai maa-aineslain mukaan luvanvaraista toimintaa. Määräys on tarpeen louhinnasta aiheutuvan pölyhaitan ehkäisemiseksi, sillä lyhytkestoisestakin louhinnasta voi aiheutua paikallisesti merkittävää pölyhaittaa naapurustolle ja ympäristölle. Vantaalla rakentaminen usein sijoittuu jo olemassa olevien asuinalueiden lähelle.

Ympäristönsuojelulain 7 § velvoittaa toiminnanharjoittajan on järjestämään toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.

## 6 Jätteet

### 18 § Eräiden jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa

Määräyksellä säädellään hyödyntämistä, joka tulkitaan pienimuotoiseksi eli ei ammattimaiseksi tai laitosmaiseksi, eikä se siksi edellytä ympäristölupaa tai ns. MARA-asetuksen (843/2017) mukaista ilmoitusta. Lisäksi tulee noudattaa jätelain (646/2011) ja ympäristönsuojelulain (527/2014) vaatimuksia. Määräyksessä eriteltyjä edellytyksiä noudattamalla hyödyntämisestä ei ennakkoon arvioiden aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ilmoituksen perusteella viranomaisen on mahdollista arvioida jätteen hyötykäytön soveltuvuus kohteeseen. Tarvittaessa viranomainen voi antaa tarkentavia ohjeita, mikäli hyödyntämispaikkaan tai hyödynnettäviin jätteisiin liittyy erityisominaisuuksia, joiden johdosta ympäristön pilaantumisen vaaran estäminen vaatii erityistoimenpiteitä. Jätteiden yleisten sijoittamisedellytysten täyttyessäkin ympäristönsuojeluviranomaiselle on annettava valvontaa varten mahdollisuus kieltää tai antaa määräyksiä jätteen sijoittamisesta maaperään, mikäli sijoittamisesta voidaan epäillä aiheutuvan ympäristön pilaantumisen vaaraa. Tämän vuoksi sijoittamisesta tulee ilmoittaa etukäteen Vantaan ympäristökeskukseen.

Käytettävän jätteen tulee raekoon ja muiden ominaisuuksien puolesta olla maarakentamiseen teknisesti sopivaa. Betoniterästä sisältävän betonijätteen sijoittamista maaperään ei voida hyväksyä, koska raudoista voi olla haittaa alueen myöhemmälle käytölle, eikä betoniterästä voida pitää teknisesti maarakennuskäyttöön soveltuvana materiaalina.

Vedenhankinnan kannalta tärkeillä pohjavesialueilla jätteiden hyödyntäminen maarakentamisessa on kielletty pohjaveden pilaantumisvaaran vuoksi. Ympäristönsuojelulain 17 §:ssä on säädetty pohjaveden pilaamiskielto.

Jätteen peittämisellä ja päällystämisellä estetään jätteen leviämien ympäristöön ja sille altistuminen.

Maanomistaja vastaa viimekädessä maahan sijoitetuista jätteistä, minkä vuoksi maanomistajan hyväksyntää jätteiden sijoittamiselle on perusteltua vaatia. Velvoite kiinteistön uudelle haltijalle annettavasta jätteen hyödyntämistä koskevasta ilmoituksesta perustuu ympäristönsuojelulain 139 §:ään.

## 7 Kemikaalit

### 19 § Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely

Ympäristö-, kemikaali- ja kemikaaliturvallisuuslainsäädäntö velvoittaa olemaan selvillä toiminnan ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta, toimimaan riittävällä huolellisuudella ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi ja varautumaan ennalta onnettomuuksien ja muiden poikkeuksellisten tilanteiden estämiseksi. Vaarallisten kemikaalien ja nestemäisten vaarallisten jätteiden varastointi ja käsittely määräyksellä pyritään ehkäisemään varastoinnista ja käsittelystä aiheutuvia päästöjä ja haitallisia vaikutuksia. Määräys ei kuitenkaan koske vaarallisten kemikaalien vähäistä varastointia kotitaloudessa.

Kemikaalilain 19 §:n 2 momentin mukaan toiminnassa, jossa käytetään kemikaaleja, on periaatteena, että terveys- ja ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi noudatetaan riittävää huolellisuutta ja varovaisuutta kemikaalin määrä ja vaarallisuus huomioon ottaen. Ympäristönsuojelulain 6:n mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Ympäristönsuojelulain 7 §:n 1 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta.

Jätelain (646/2011) 12 §:ssä on jätteen haltijalle säädetty selvilläolovelvollisuus. Jätelain 13 § velvoittaa ehkäisemään jätteestä ja jätehuollosta aiheutuvaa vaaraa ja haittaa. Vaarallisen jätteen pakkauksista ja merkinnöistä säädetään jätelain 16 §:ssä. Tarkemmin velvoitteista ja niiden perusteista on säädetty jäteasetuksessa (978/2021). Kemikaalien pakkausmerkinnöistä säädetään CLP-asetuksessa (Euroopan parlamentin ja neuvoston kemikaalien luokitusta, merkintöjä ja pakkaamista koskeva asetus 1272/2008).

Ympäristönsuojelulain 16 §:ssä ja 17:ssä säädetään maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellosta. Varastoitaessa pohjavesialueella nestemäisiä vaarallisia kemikaaleja tai vaarallisia nestemäisiä jätteitä on vuotoriski aina olemassa, tämän vuoksi on perusteltua vaatia kaksoissuojausta.

Kemikaalisäiliöiden pitää täyttää kemikaaliturvallisuuslain ja sen nojalla annettujen säädösten sekä säiliöstandardien vaatimukset. Kemikaaliturvallisuusasetuksen (856/2012) vuotojen hallintaa koskevissa pykälissä ei oteta kantaa vuotojen hallintaan erityisesti pohjavesialueilla. Asetuksen perustelumuistiossa kuitenkin vaaditaan pohjavesialueilla normaalia tehokkaampaa ja luotettavampaa vuotojen hallintaa, tarkoittaen käytännössä kahden erillisen pidätysrakenteen käyttöä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen suorittaa valvontaa ympäristönsuojelulain ja kemikaalilain 11 §:n nojalla. Kemikaaliturvallisuuslakia ja sen nojalla annettuja asetuksia valvoo kunnan pelastusviranomainen ja turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

## 20 § Öljy- ja polttoainesäiliöiden ja muiden kemikaalisäiliöiden määräaikaistarkastukset

Kauppa ja teollisuusministeriön päätös (344/1983) maanalaisten öljysäiliöiden määräaikaistarkastuksista siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen koskee ainoastaan tärkeillä pohjavesialueilla sijaitsevia poltto- ja dieselöljysäiliöitä. Tällä määräyksellä laajennetaan tarkastaminen koskemaan kaikkia luonnollisen maanpinnantason alapuolella olevia säiliöitä, riippumatta siitä, onko ne sijoitettu kellariin, bunkkeriin tai erilliseen tilaan. Huonokuntoiset öljy- ja polttoainesäiliöt voivat rikkoutuessaan ja vuotaessaan aiheuttaa ympäristönsuojelulaissa kiellettyä maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Valtakunnallisen, mm. öljysäiliöiden ja suoja-altaiden ja rakenteiden kuntoa kartoittaneen VTT:n Cisteri -selvityksen raportin mukaan moni öljysäiliöiden suoja-altaista oli korjauksen tarpeessa, bunkkereita ja muita suoja-altaita oli puutteellisesti toteutettu. Raportin suositusten mukaan myös säiliöiden suoja-altaat ja putkistot tulee saattaa tarkastusten piiriin.

Määräaikaistarkastuksilla säiliöiden kunnon heikkeneminen voidaan havaita ajoissa ja pienentää toiminnasta aiheutuvaa pilaantumisen riskiä. Kiinteistönomistaja voidaan katsoa toiminnanharjoittajaksi ja YSL 6 §:n mukaisesti tämän on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista.

## 21 § Käytöstä poistetun säiliön käsittely

Maanalaisella öljysäiliöllä tarkoitetaan säiliötä, joka sijaitsee maan alla joko bunkkerissa tai suoraan kosketuksissa maahan, ei kuitenkaan niitä säiliöitä, jotka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä ja joita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite.

Maanalaisten käytöstäpoistettujen öljysäiliöiden poistaminen maaperästä on perusteltua, koska käytöstä poistettu säiliö luokitellaan jätteeksi ja jätteen hyödyntämisperiaatteen mukaan jäte on ensisijaisesti hyödynnettävänä materiaalina tms. Poiston yhteydessä tulevat ilmi myös säiliöstä tai sen käytöstä aiheutuneet mahdolliset piilevät maaperän pilaantumistapaukset. Ympäristösuojelulain 16 §:n maaperän pilaamiskiellon nojalla jätettä ei saa jättää maaperään siten, että seurauksena on vaaran tai haitan aiheutuminen terveydelle tai ympäristölle.

Poikkeus maastapoistovelvoitteesta voidaan myöntää, mikäli säiliön maaperään jättämisestä ei aiheudu maaperän pilaantumisen riskiä ja säiliön poistaminen on kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuutonta tai säiliön poistaminen vaarantaisi rakenteita (Tällöin huomioitavaksi tulee mm. maaperän kantavuuden muutokset sokkelin läheisyydessä, rakennustavasta johtuvat rakennusten heikkoudet, vesijohtojen ja jätevesiviemäreiden mahdollinen vaurioituminen, mahdollisen säiliölle johtavan kulkureitin puuttuminen).

Vastuu säiliöstä siirtyy kiinteistön uudelle omistajalle, joten hänelle on annettava siitä tieto määräyksen mukaisesti.

## 8 Muut määräykset

### 22 § Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä

Määräyksistä poikkeaminen on perustellusta, erityisestä syystä mahdollista, jos määräysten noudattaminen johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen. Poikkeamista ei voida hyväksyä, jos siitä aiheutuu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

### 23 § Velvollisuus antaa valvontaa varten tarpeellisia tietoja

Määräys annetaan ympäristönsuojelulain 202 §:n 3 momentin kohdan 6 perusteella. Valvontaviranomaisella on oikeus saada säädösten ja määräysten valvontaa ja tehtävien hoitamista varten tarpeelliset tiedot.

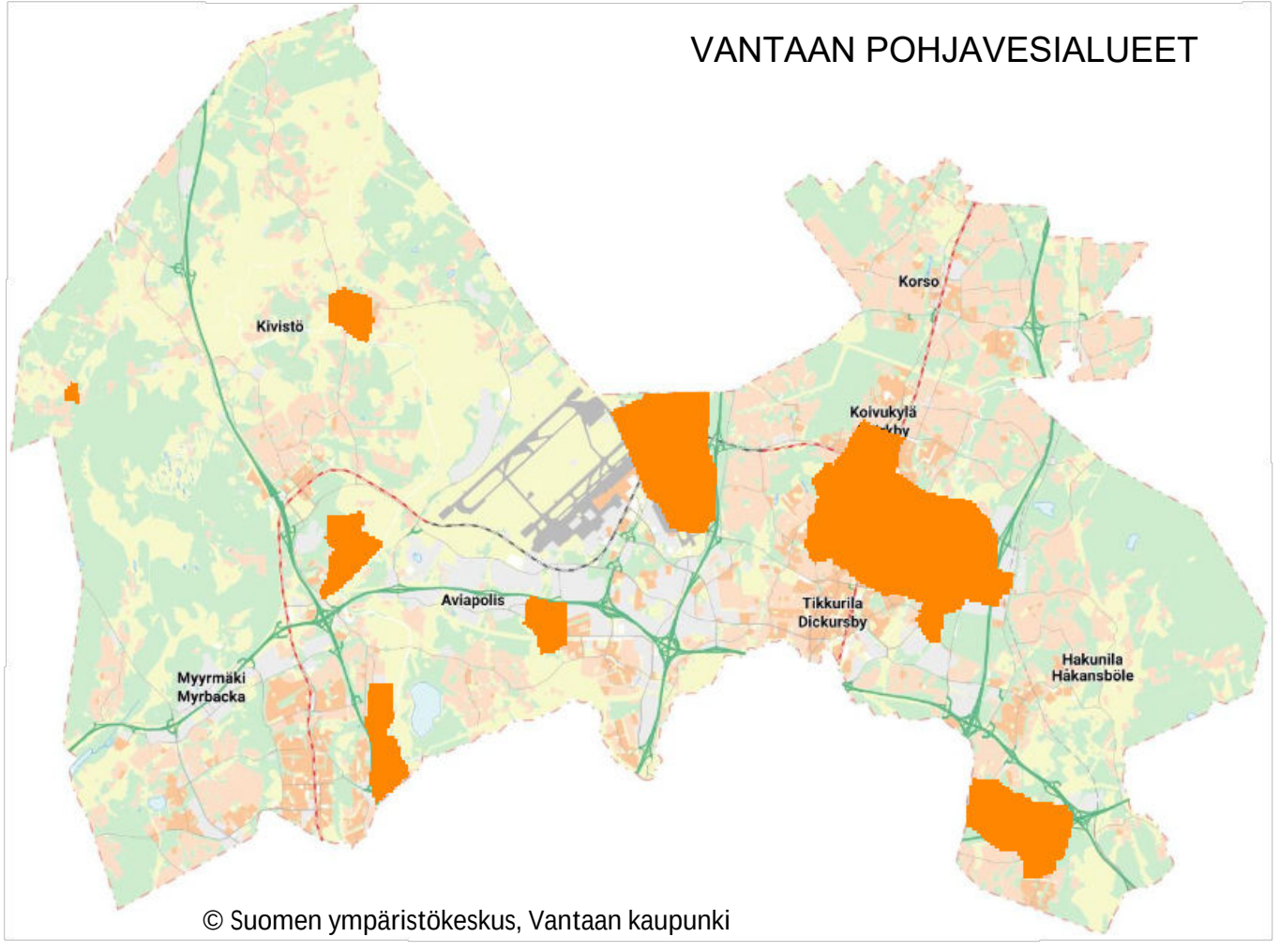
### 24 § Seuraamukset ympäristönsuojelumääräysten rikkomisesta tai laiminlyönnistä

Pykälässä kerrotaan seuraamukset määräysten vastaisesta menettelystä. Valvontaviranomainen voi velvoittaa määräyksiä rikkovaa tai laiminlyövää noudattamaan määräyksiä. Määräyksiä rikkova tai laiminlyövä voi joutua myös rikosoikeudelliseen vastuuseen.

### 25 § Määräysten voimaantulo

Päätös ympäristönsuojelumääräysten hyväksymisestä annetaan tiedoksi siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Päätöksen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on laitettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Päätöksestä voi valittaa kuntalain mukaisella kunnallisvalituksella. Valtion valvontaviranomaisella on oikeus hakea muutosta kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä koskevaan päätökseen. Aiemmat määräykset kumotaan uusien määräysten voimaan tullessa.

# VANTAAN POHJAVESIALUEET




© Suomen ympäristökeskus, Vantaan kaupunki

## Ympäristönsuojelumääräysehdotus, lausunnot ja muistutukset ja vastine

### Lausunnot

#### Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 24.3.2023

Lausunnossa korostetaan paikallisiin olosuhteisiin perustuvien ympäristönsuojelumääräysten merkitystä ympäristön pilaantumisen ehkäisemisessä. Määräysten laatimisessa on tarpeen kiinnittää huomiota määräysten selkeyteen ja valvottavuuteen. Ne eivät voi olla ristiriidassa ympäristönsuojelulain eivätkä sen perusteella annettujen säädösten kanssa. Määräysten sisällön on hyvä olla alueellisesti mm. naapurikuntien kanssa kohtuullisen yhtenäinen, ellei paikallisten olosuhteiden merkitys ole kunnalle erityinen ja edellytä sen vuoksi kuntakohtaista huomioon ottamista määräyksillä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan puhdistettujakaan jätevesiä ei pitäisi imeyttää maaperään pohjavesialueella tai Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä. Lumen vastaanottopaikkoja koskevassa pykälässä kielto tulisi kohdistaa sekä 1- että 2-luokan pohjavesialueeseen (tai ei kumpaankaan), sillä pohjavesialueet ovat geologisilta ominaisuuksiltaan vedenhankinnan kannalta saman arvoisia.

Yöaikainen melu on aina erityisen häiritsevää ja toimintoja tulisi tehdä ainoastaan meluilmoituksella. ELY-keskus pitääkin liian sallivana 11 §:ssä ehdotettua rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyön tekemistä ilman meluilmoitusta kahtena yönä. Lisäksi yöaikaisen työn tulisi aina olla erityisen perusteltua ja syynä voi olla liikenteelle tms. merkittävälle toiminnalle aiheutuvan häiriön minimointi. ELY-keskuksen antamilla YSL 118 §:n mukaisilla melupäätöksillä on sallittu meluavan työn tekeminen yöaikana kahtena peräkkäisenä yönä, jos niitä ennen on kuusi hiljaista yötä ja niiden jälkeen on kuusi hiljaista yötä. Ehdotuksen mukaisesta määräyksestä voi syntyä tulkinta, että meluilmoituksella useamman kuin kahden peräkkäisen yön melua aiheuttavat työt olisivat mahdollisia.

Ehdotuksen 11 § ja 12 § vaikuttavat ristiriitaisilta koskien yöaikaisen melun sallimista. 11 §:n mukaan rakennus-, purku-, kunnossapito-, korjaus- tai puhdistustyötä, jossa käytetään tilapäisesti erityisen häiritsevää melua aiheuttavia laitteita, saa tehdä enintään kahtena yönä klo 22–07 välisenä aikana ilman YSL 118 §:n mukaista meluilmoitusta. Lisäksi määräysehdotuksessa edellytetään, että haitankärsijöitä tiedotetaan asianmukaisesti. Ehdotuksen 12 §:n mukaan taas huolto-, rakennus- ja muissa vastaavissa töissä erityisen häiritsevää melua aiheuttavien koneiden ja laitteiden käyttö ja erityistä melua aiheuttavat toiminnat on kielletty ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä yöaikaan klo 22–07 sekä sunnuntaisin ja yleisinä juhlapäivinä ennen klo 10 ja klo 22 jälkeen.

Jätteiden hyötykäyttöä koskevassa 18 §:ssä hyödyntämisen käsitettä ei tule kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä sitoa jätteen määrään, vaan toiminnan luonne tulisi määrittää muiden kriteerien avulla. Pienimuotoisuuden voisi esimerkiksi siirtää ehdotuksessa mainittuihin edellytyksiin määrittelemällä, että maarakentamisessa voidaan käyttää vähäisiä määriä puhtaita mineraalisia ja muita jäte-eriä (mm. betoni- ja tiilimurske, asfalttirouhe) korvaamaan luonnonaineksia silloin, kun jätteen hyödyntäminen ei ole ammatti- tai laitosmaista.

*Vastine*

Määräyksissä on pyritty ottamaan huomioon Vantaan paikalliset olosuhteet, ja erityisiä määräyksiä on kohdennettu pilaantumiselle herkille alueille. Määräyksiä on täsmennetty ja selkeytetty nykyisiin verrattuna. Ympäristöoikeudelliselle sääntelylle tyypillisiä joustavia normeja on kuitenkin joihinkin pykäliin jouduttu jättämään. Sisältöä on vielä lausuntokierroksen perusteella yhtenäistetty naapurikuntien kanssa.

6 §:n ensimmäisen momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytysjärjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan. Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua siksi, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista. Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

9 § on korjattu lausunnossa esitetyn mukaisesti. Lumenvastaanottopaikan sijoittaminen on kielletty pohjavesialueille, joilla määritelmän (4 §) mukaan tarkoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Meluilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävien yötöiden määrä on laskettu yhteen yöhön ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Meluilmoitusta käsiteltäessä perättäisten yötöiden määrä ratkaistaan tapauskohtaista harkintaa käyttäen. Määrään vaikuttaa muun muassa toimintojen melutaso, asutuksen läheisyys sekä töiden välttämättömyys.

Pykälät 11 ja 12 koskevat eri asioita. 11 §:ssä listataan toiminnot, jotka ovat meluilmoitusvelvollisia (mm. rakentamisen yhteydessä tehtävä louhinta, rikotus, paalutus), mutta jotka pykälällä mainituin ehdoin voidaan rajata meluilmoitusmenettelyn ulkopuolelle. 12 § koskee kokonaan meluilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jääviä huolto- ja rakennustöitä. 12 § voi koskea myös ei-tilapäisiä töitä, kuten metallipajan toimintaa ulkotiloissa.

Jätteiden hyödyntämistä koskevan pykälän osalta todetaan, että valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa soveltamisohje (versio 2.7.2019) tukee ELY-keskuksen näkemystä pienimuotoisuuden määritelmästä, joten pykälää muutetaan ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti.

### Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 13.3.2023

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin on kiinnitetty huomiota riittävällä tasolla. Pelastusviranomainen pitää hyvänä, että määräyksissä ja perusteluissa on mainittu kaksoissuojausvaatimuksesta silloin kun vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia tapahtuu pohjavesialueella.

#### *Vastine*

Pelastusviranomaisen lausuntoon ei vastattavaa.

### Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 17.3.2023

Yhdistys kohdistaa lausuntonsa ympäristönsuojelumääräysluonnoksen luvun 2 *Jätevedet* pykälissä 5 § *Talousjäteveden puhdistusvaatimukset pilaantumiselle herkillä alueilla* ja 6 § *Jäteveden johtaminen viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella* esitettyihin määräyksiin. Muiden ympäristönsuojelumääräysluonnoksen lukujen ja pykälien osalta yhdistyksellä ei ole lausuttavaa.

Ranta- ja pohjavesialueiden sekä Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeen lisäksi pilaantumiselle herkkinä alueina tulee pitää myös tiiviisti asuttuja haja-asutusalueita, joiden kiinteistöt ovat oman talousveden hankinnan sekä jäteveden käsittelyn varassa. Näillä pilaantumiselle herkillä alueilla tulisi uusien rakennettavien asuinrakennusten osalta määräyksissä edellyttää pesu- ja käymälävesien erillisviemäröintiä ja -käsittelyä. Jo olemassa olevien asuinrakennusten osalta, mahdollisessa jäteveden käsittelyjärjestelmän kunnostus- tai uusimistilanteessa, tulisi ensisijaisena käsittelyjärjestelmänä olla pesu- ja käymälävesien erillisviemäröinti ja -käsittely. Edellytykset erillisviemäröintiin ja -käsittelyyn tulisi näissä tilanteissa edellyttää kiinteistöllä selvitettävän. Ympäristönsuojelullisesti herkillä alueilla käymälävedet tulisi aina johtaa umpisäiliöön kunnallisille jätevedenpuhdistamoille kuljetettaviksi ja käsiteltäviksi. Millään kiinteistökohtaisella jäteveden käsittelyjärjestelmällä ei

käytännössä voida taata riittävää puhdistustehoa, jotta näistä jätevesistä ei koituisi suurta potentiaalista vaaraa lähiympäristön pohja- ja pintavesille sekä esteettisiä ja hajuhaittoja naapurustoon.

Pykälä 6 § on vaikeasti tulkittavissa ja sen voi käsittää monella tapaa. Jätevesien imeyttämistä, mikäli ne sisältävät myös käymälävesiä, ei tulisi missään tapauksessa sallia ympäristönsuojelullisesti herkillä ranta-alueilla eikä taajaan rakennetuilla alueillakaan.

Uudistettaviin ympäristönsuojelumääräyksiin tulee edelleen sisällyttää suositukset vähimmäissuojaetäisyyksiksi talousjätevesien käsittelylaitteistojen purkupaikkojen ja hevosten ulkotarhojen etäisyyksille vesistöihin ja talousvesikaivoihin.

*Vastine*

Vantaalla tiiviisti rakennetut alueet on pääosin jo asemakaavoitettu ja viemäröity. Haja-asutusalueiden tiiviisti rakennetut alueet (taajama-alueet) viemäröidään pääosin lähitulevaisuudessa, ja niistä yleensä tehdään myös vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuja toiminta-alueita. Haja-asutusalueiden tiiviisti rakennetuilla alueilla siis yleensä on joka tapauksessa liityttävä jätevesiviemäriin. Näin ollen tiiviisti rakennettuja alueita ei Vantaalla ole tarpeen ottaa mukaan ympäristönsuojelumääräyksien pilaantumiselle herkkien alueiden määritelmään.

Voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on suositeltu, että uudiskohteissa viemäröinti järjestettäisiin siten, että erillisviemäröinti olisi mahdollista. Lisäksi nykyisissä määräyksissä on annettu suositukset jätevesijärjestelmän vähimmäissuojaetäisyyksistä herkkiin kohteisiin. Kuntien ympäristönsuojelumääräyksiin ei kuitenkaan lähtökohtaisesti tulisi sisällyttää suosituksia ollenkaan, vaan ainoastaan velvoittavia määräyksiä. Tämä on valvonnallisesti selkeintä ja tarkoituksenmukaisinta. Näin ollen Vantaan uusista ympäristönsuojelumääräyksistä on vanhat suositukset jätetty kokonaan pois, mikäli suositusta ei ole katsottu tarpeen asettaa velvoittavaksi. Viranomaisen antamassa jätevesineuvonnassa jatkossakin suositellaan erillisviemäröinnin rakentamista uudiskohteisiin kuten tähänkin asti. Lisäksi riittävät vähimmäissuojaetäisyydet herkkiin kohteisiin arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaiselle annettavien lausuntojen yhteydessä.

Pykälään 5 on otettu mukaan lausunnossa esitetyn mukaisesti myös ranta-alueet. Näin ollen 5 §:ssä asetettavat tiukemmat puhdistustasovaatimukset koskevat pohjavesialueiden ja Päijännetunnelin suojavyöhykkeen ohella nyt myös ranta-alueita.

Myös pykälään 6 on otettu mukaan lausunnon mukaisesti ranta-alueet. Pykälän ensimmäisessä momentissa tarkoitetaan kieltää puhdistamattomien eikä puhdistettujen jätevesien imeyttäminen maaperään. Momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden

jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytysjärjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan.

Pykälän toisen momentin mukaan kiinteistön talousjätevesien johtamiseksi ja käsittelemiseksi tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden, kuten maasuodattamon pohjarakenteen ja talousjätevesiviemäreiden, on oltava tiiviitä. Tämä on todettu myös kyseisen pykälän perusteluissa. Määräyksessä ei siten edellytetä kaikkien jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua siksi, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista.

Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

Pykälään 7 lisätään uusien ulkotarhojen ja ratsastuskenttien sijaintia koskevat vähimmäissuojaetäisyydet talousvesikaivoon, vesistöön ja valtaojaan.

### Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, 14.3.2023

Ehdotettujen määräysten 6 §:ssä säädetään jäteveden johtamisesta viemäriverkoston ulkopuolisella herkällä alueella. Keski- Uudenmaan ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan pohjavesialueen ja Päijänne- tunnelin suojavyöhykkeen lisäksi myös ranta- alueet ovat pilaantumiselle herkkiä alueita, ja puhdistamattomien käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään tulisi siten kieltää myös ranta- alueilla. Pilaantumisen ehkäisemiseksi olisi syytä kieltää myös puhdistettujen jätevesien imeyttäminen maaperään pilaantumiselle herkillä alueilla.

Määräysten 10 §, joka koskee ajoneuvojen, koneiden ja muiden vastaavien laitteiden pesua, on ristiriitainen. Siinä ei ole huomioitu pilaantumiselle herkkiä alueita. Keski- Uudenmaan ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan autojen pesu pilaantumiselle herkillä alueilla, pohjavesi- ja ranta- alueilla, tulisi olla sallittua ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta asianmukaiseen jätevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.

Määräysten 11 §:ssä säädetään toiminnoista, joihin ei sovelleta ympäristönsuojelulain 118 §:n meluilmoitusmenettelyä. Pykälän mukaan rikotus sallitaan jo klo 7 eteenpäin. Valtioneuvoston asetuksen kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (800/2010) mukaan, rikotusta ja räjäytyksiä saa tehdä klo 8- 18. Ympäristönsuojelumääräykset tulisi olla linjassa valtioneuvoston asetuksen kanssa ja rikotus tulisi sallia vasta klo 8 eteenpäin, vaikka kyseessä ei ole ympäristöluvan varainen louhimo tai murskaamo.

Määräysten 19 §:ssä viimeisessä kappaleessa kehotetaan soittamaan hätäkeskukseen öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastoinnissa tapahtuneesta onnettomuudesta. Keski- Uudenmaan ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan pykälää tulisi täsmentää siten, että hätäkeskukseen tulee ilmoittaa vain, jos onnettomuudesta aiheutuu tai uhkaa aiheutua vaaraa ympäristölle tai terveydelle.

Määräysten 20 §:n mukaan maanalaisiksi säiliöiksi luetaan kaikki ympäröivän luonnollisen maanpinnantason alapuolelle sijoitetut säiliöt, poislukien kaksoisvaippasäiliöt tai suoja- altaassa olevat säiliöt, jos niissä on hälyttävä vuodonilmaisujärjestelmä. Jää epäselväksi mitä säiliötä 21 §:ssä tarkoitetaan maanalaisilla öljysäiliöillä ja siten koskeeko öljysäiliön poistamisvelvollisuus myös rakennuksen kellarissa olevia öljysäiliöitä.

*Vastine*

Pykälään 6 on otettu mukaan lausunnossa esitetyn mukaisesti myös ranta-alueet. Pykälän ensimmäisen momentin tarkoituksena on estää mustien ja harmaiden jätevesien puhdistaminen maaperässä herkillä alueilla ns. maahanimeytys-järjestelmässä. Kuitenkin siis (tiukemman puhdistustason mukaisesti) puhdistetut jätevesijärjestelmän purkuvedet on mahdollista imeyttää maaperään herkillä alueilla. Tämä saattaa olla tarpeen sellaisissa kohteissa, joissa ei esimerkiksi ole mahdollisuutta purkaa puhdistettuja jätevesiä kunnolliseen avo-ojaan.

Vantaan voimassa olevissa ympäristönsuojelumääräyksissä on kielletty puhdistettujenkin jätevesien imeyttäminen pohjavesialueilla. Tästä on kuitenkin päätetty uudistettavissa määräyksissä luopua, koska sellaisille kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaukana pohjavesialueen ulkorajasta, on voinut syntyä kohtuuttomia tilanteita siitä, että puhdistetut jätevedet pitäisi johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle

mahdollisesti hyvin pitkiäkin matkoja. Myöskään kaikkien jätevesien johtaminen umpisäiliöön vaihtoehtona pohjavesialueen ulkopuolelle johtamiselle ei ole yleensä kovinkaan tarkoituksenmukaista.

Pykäliä 5 ja 6 valmisteltaessa on pidetty lähtökohtana sitä, että jätevesien asianmukaista käsittelyä sekä pinta- ja pohjavesien hyvää suojelutasoa voidaan edistää riittävällä tavalla silloin, kun jätevesien puhdistaminen maahanimeytyksellä on kielletty kokonaan ja kun tiukemman puhdistustason vaatimuksiin yltävässä ja tiiviiksi rakennetussa jätevesijärjestelmässä puhdistetut jätevedet puretaan maaperään tai avo-ojaan.

Pykälässä 10 ei ole rajattu mitään yksittäisiä alueita sen soveltamisalan ulkopuolelle. Näin ollen se koskee aivan kaikkia alueita Vantaalla, myös pilaantumiselle herkkiä alueita, joihin lausunnossa viitataan. Autojen pesu ilman varsinaista pesupaikkaa on sallittu vain satunnaisesti ja pelkällä vedellä tai miedoilla pesuaineilla. Perusteluihin on tarkennettu, että satunnaisella pesulla tarkoitetaan esimerkiksi vain kerran kesässä tapahtuvaa auton pesua.

Lausunnossa on 11 §:n osalta viitattu valtioneuvoston asetukseen 800/2010. Mainitun asetuksen 1 §:n mukaan asetusta sovelletaan kivenlouhimon, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamon ympäristönsuojelun vähimmäisvaatimuksista silloin, kun toimintaan on oltava ympäristölupa, eli pitkäaikaiseen toimintaan. Asetusta ei sovelleta ympäristönsuojelumääräysten nojalla valvottavaan toimintaan.

Öljyjen, vaarallisten kemikaalien ja vaarallisten jätteiden käsittelyssä ja varastointia koskevassa 19 §:ssä on säädetty ilmoittamaan onnettomuudesta välittömästi hätäkeskukseen. Onnettomuus itsessään tarkoittaa sitä, että kemikaalia pääsee hallitsemattomasti ympäristöön. Tavallinen kansalainen ei pysty arvioimaan onko tilanteessa terveys- tai ympäristövaara. Tämän arvioinnin tekee pelastusviranomaisen tilannekeskus. Ympäristön ja ihmisten terveyden kannalta on parempi, että kaikki vaaralliseksi luokiteltujen aineiden ja jätteiden onnettomuudet ilmoitetaan matalalla kynnyksellä.

Pykälän 20 perusteluiden mukaisesti maanalaisella öljysäiliöllä tarkoitetaan säiliötä, joka sijaitsee maan alla joko bunkkerissa tai suoraan kosketuksissa maahan, ei kuitenkaan niitä säiliöitä, jotka on hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupamenettelyssä ja joita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen kunnossapitovelvoite. Mikäli säiliö sijaitsee esimerkiksi kellaritiloissa, sen katsotaan sijaitsevan rakennuksen sisällä eikä maan alla, vaikkakin se voi sijaita maan pintaa alempana. Oleellista on, onko säiliö peitetty maalla.

## Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue, 21.3.2023

Meluilmoitusta koskevassa 11 §:ssä piikkaus-sanaa esitetään lausunnossa tarkennettavaksi esim. Helsingin ympäristönsuojelumääräysten tapaan ’työkoneen puomiin kiinnitettävillä laitteilla’, koska sitä voidaan tehdä myös käsikäyttöisillä koneilla, joiden käytöstä meluilmoitusta tuskin halutaan.

Meluilmoitusvelvollisuuden aikarajat tulisi olla suhteellisen yhtenäiset pk-seudulla. Muutosehdotuksen myötä rajat poikkeaisivat vielä aiempaa enemmän toistaan. Helsingissä rajana on 25 päivää ja Espoossa 25 päivää louhinnassa ja 10 päivää iskuvasaroinnissa sekä lyöntipaalutuksessa. Espoossa rajoja muutettaisiin seuraavan kerran todennäköisesti ennemminkin Helsingin nykyisten määräysten suuntaan tai lyöntipaalutuksen ja iskuvasaroinnin aikarajaa nostettaisiin 15 päivään.

Äänentoistolaitteen säätäminen siten, että sen käyttö häiritsee mahdollisimman vähän tarkoittaa käytännössä sitä, että ääni säädetään kokonaan pois. Lausunnossa ehdotetaan sen sijaan puhuttavan kohtuuttomasta häiriöstä.

Ympäristönsuojelumääräysten 18 §:ää on esitetty muutettavaksi siten, että vasta tuhannen tonnin tai sitä suuremman jätemäärän hyödyntäminen olisi ammattimaista tai laitosmaista hyödyntämistä, jolle tarvitaan ympäristölupa tai sen korvaava rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (VNA 843/2017, ns. MARA-asetus). Liian suurten jätemäärien hyödyntäminen ympäristönsuojelumääräysten nojalla voi vaikeuttaa ympäristöhaittojen ehkäisyä, koska MARA-asetusta ja siinä säädettyjä raja-arvoja ei määräävänä sovelleta ympäristönsuojelumääräysten mukaiseen hyödyntämiseen. Ongelmalliseksi voi enenevässä määrin tulla sen arvioiminen, sisältääkö materiaali ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita sekä aiheuttaako jäte muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle. Haitta-aineiden osalta merkityksellisiä ovat niiden pitoisuudet tai veteen liukoisuudet. Ehdotuksessa on hyvää se, että jätesijoituksen etäisyydestä talousvesikaivoon on määrätty. Jätettä sisältävän rakennekerroksen etäisyydestä pohjaveden enimmäiskorkeuteen ei kuitenkaan ole määrätty. Riittävä vajovesikerros pidättämään haitta-aineita voi olla tarpeen, jotta etäisyys talousvesikaivoon on riittävä.

Ammattimaisen tai laitosmaisen jätteen käsittelyn arvioinnin käytännöt olisi pääkaupunkiseudulla hyvä olla mahdollisimman yhtenevät, ellei alueiden ominaispiirteistä muuta johdu. Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja MARA-asetuksen mukaisen hyödyntämisen rajaksi on Espoon ympäristövalvonnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen välillä sovittu jätemäärä 500 tonnia. Espoon ympäristövalvonnassa katsotaan MARA-asetuksessa selostettujen jätteiden hyödyntäminen ammattimaiseksi tai laitosmaiseksi pääasiassa silloin, kun jätemäärä ylittää 500 tonnia. Käytäntöä ei ole syytä muuttaa.

*Vastine*

Piikkaus-sanaa on tarkennettu siten, kuin lausunnossa on ehdotettu. Louhinta- ja muun vastaavan työn enimmäiskestoksi on muutettu 25 päivää, jotta aikarajat olisivat pääkaupunkiseudulla yhteneväisemmät.

Pykälässä 13 viitataan pilaantumisen rajoittamiseen “mahdollisimman vähäiseksi” siksi, jotta muotoilu olisi yhdenmukainen ympäristönsuojelulain 7 §:n termien kanssa. Äänentoistolaitteiden säätäminen siten, että niiden käyttö häiritsee mahdollisimman vähän, voi tarkoittaa myös sitä, että äänentoistolaitteita on säädettävä pienemmälle. Lausunnossa ehdotettu “kohtuuton häiriö” on tulkinnanvarainen muotoilu siinä, missä on myös äänentoistolaitteiden säätäminen siten, että niiden käyttö häiritsee “mahdollisimman vähän”. Lausunnossa ehdotettu muutos ei siis toisi mainittavaa lisäarvoa määräykseen.

Valtioneuvoston asetuksen 843/2017 (MARA-asetus) soveltamisohje (versio 2.7.2019) tukee lausunnossa esitettyä näkemystä siitä, että “pienimuotoisuutta” ei kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä tule sitoa jätteen määrään, vaan jätteen hyödyntämistä maarakentamisessa saa tehdä ympäristönsuojelumääräysten perusteella, mikäli se on ei-ammatti- tai laitosmaista. Näin ollen tuhannen tonnin yläraja poistetaan määräyksestä. Hyödyntämismäärä olisi maksimissaan edelleen sama kuin pääkaupunkiseudulla on vakiintunut. Jätteiden pienimuotoisen hyödyntämisen edellytyksenä on, että materiaali ei sisällä ympäristölle tai terveydelle haitallisia aineita eikä aiheuta muutakaan haittaa tai vaaraa ympäristölle. Käytännössä haitattomuus on lähes poikkeuksetta todettu MARA-asetuksen 4 §:n 1. momentin kohdan 2) ja liitteen 2 mukaisilla analyysituloksilla, jotka on toimitettu ilmoituksen mukana.

### Itä-Uudenmaan poliisilaitos, 23.3.2023

IUPOLn näkemyksen mukaan ehdotus on tarkoituksenmukainen ja hyvä. Itä-Uudenmaan poliisilla ei ole muuta lausuttavaa asiassa.

*Vastine*

Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen lausuntoon ei vastattavaa.

### Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY 27.3.2023

HSY on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa asiasta.

## Mielipiteet

### Viherkummun omakotiyhdistys ry, 19.3.2023

Mielipiteen jättäjän käsityksen mukaan ehdotus kaventaa ranta-alueen määritelmää 200 metristä 100 metriin vesistön rantaviivasta maalle päin. Hyväksyttynä muutos tarkoittaisi kaiken muun toiminnan, kuten esim. kaavoituksen ja rakentamisen sallimisen huomattavasti lähempänä "suojeltavia" vesistöjä.

#### *Vastine*

Ranta-alueen määritelmä koskee ainoastaan asioita, joista on annettu määräyksiä ympäristönsuojelumääräyksissä. Muutos ei tarkoita, sitä että sallittaisiin kaavoitus ja rakentaminen lähemmäs vesistöjä Ympäristönsuojelumääräyksissä esitetään ranta-alueeksi samaa määritelmää kuin on nykyisessä haja-alueiden jätevesilainsäädännössä eli 100 m. Aikaisemmin ranta-aluetta ei ollut määritelty lainsäädännössä, ja tuolloin nykyisiin (vuonna 2013 voimaan tulleisiin) ympäristönsuojelumääräyksiin tuli määritellä ranta-alue kunnittain.

Ranta-alueen määritelmä on tullut hajajätevesilainsäädäntöön sitä uudistettaessa 2017. Tuolloin lainsäädäntöön tuli velvoite uudistaa pohjavesialueella ja korkeintaan 100 m:n etäisyydellä vesistöstä olevien jätevesijärjestelmien puhdistusteho nykyvaatimusten mukaisiksi 31.10.2019 mennessä. Ympäristönsuojelumääräyksien ranta-alue esitetään nyt muutettavaksi, että määritelmä olisi yhtenävä laissa olevan kanssa. Se selkeyttäisi ranta-alueen käsitettä kuntalaiselle, kun laissa ja ympäristönsuojelumääräyksissä ei olisi kahta erilaista metrimäärää. Tämä olisi myös valvonnan kannalta selkeämpi. Käytännössä tämä vaikuttaa ranta-alueilla olemassa oleviin jätevesijärjestelmiin, siten että ne oli oltava uudistettu 31.10.2019 mennessä.

### Yksityishenkilö A

Mielipide koskee puun pienpolton haittoja. Määräyksiin on mielipiteessä myös seuraavanlainen muutosehdotus.

*Vantaan ympäristönsuojelumääräysten mukaan puunpolttaminen on kielletty, jos se aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurustolle ja lähiympäristölle seuraavissa tilanteissa:*

*1. savu kulkeutuu suoraan lähellä olevaan naapurustoon*
*2. puunpolttaminen yöaikaan on kielletty*
*3. puunpolttaminen on kielletty tyynellä säällä, jos poltosta aiheutuva savu leijuu asutuksessa taaja-asutusalueella*
*4. kaikenlainen haittojen lisääminen tällaisessa tilanteessa on kielletty*
*5. uunin, takan tai saunan puulla lämmittämisestä on aina ilmoitettava naapurille, jos on oletettavissa, että savu tulee haittamaan naapuruston normaalia toimintaa kodeissa, pihoilla tai yleisillä alueilla*

Muutosehdotusta perustellaan puun pienpolton terveyshaitoilla. Polttamisesta aiheutuva haitta on kohtuuton, mikäli puunpolton takia ei voi viettää aikaa pihalla tai joutuu lähtemään evakkoon omasta kodistaan ilmanvaihdon tuotua savut sisään. Ongelma on mielipiteen jättäjän mukaan pahin vanhoilla ja tiiviisti rakennetuilla pientaloalueilla, jotka eivät kuulu kaukolämpöverkkoon. Haja-asutusalueilla ongelma ei ole yhtä suuri, sillä savut ehtivät laimentua ennen kuin kulkeutuvat naapurustoon.

### *Vastine*

Lähtökohtaisesti puhtaan ja kuivan puun polttaminen asianmukaisessa tulisijassa on sallittua kaikkialla Suomessa. Kun asutaan melko tiiviisti, kunkin velvollisuus on sietää naapuruston kohtuullista ja asianmukaista puun pienpolttoa. Kaikkeen haitankärsijän havaitsemaan savuun viranomaisen ei siten ole mahdollista puuttua. Määräyksen mukaisesti kohtuutonta haittaa ei tule aiheuttaa. Mikäli kohtuutonta haittaa ilmenee ja se voidaan osoittaa, voi viranomainen rajoittaa puunpolttoa tai määrätä tekemään rakenteellisia muutoksia savuhaittojen vähentämiseksi. Haitankärsijä voi tehdä viranomaiselle kirjallisen vireillepanon. Vireillepanoon tulee liittää savupäiväkirja, jossa on vähintään kuukauden ajan pidetty kirjaa savuhaitasta (päiväys, kesto, haitan voimakkuus, haitan ilmeneminen sisällä/ulkona). Tehokkain tapa savusta aiheutuvan haitan ehkäisyyn on keskustelu suoraan naapurin kanssa. Vaikka viranomainen ei voi edellyttää esimerkiksi, että puunpoltosta tulee aina tehdä ilmoitus naapurustoon, voivat naapurit keskenään sopia hyviä käytäntöjä haittojen pienentämiseksi.

### Yksityishenkilö B

Huolta aiheuttaa yleisiin määräyksiin sisältyvä ranta-alueen määritelmä, jossa ranta-alue kaventuisi 200 metrin sijaan 100 metriin. Muutos mahdollistaisi mielipiteen jättäjän näkemyksen mukaan rakentamisen lähemmäksi vesistöä tässä tapauksessa lähemmäksi Vantaanjokea. Kapealla 100 m ranta-alueella on välittömiä vaikutuksia vesistöön, rantaluontoon, maisemaan, kasvillisuuteen, eliöstöön ja asukkaiden mahdollisuuteen nauttia luonnon monimuotoisuudesta ja luonnonmukaisuudesta. Vantaanjoen ranta-alue tulee säilyttää 200 metrissä.

*Vastine*

Ranta-alueen määritelmä koskee ainoastaan asioita, joista on annettu määräyksiä ympäristönsuojelumääräyksissä. Muutos ei tarkoita, sitä että sallittaisiin kaavoitus ja rakentaminen lähemmäs vesistöjä.

# Kysely ympäristönsuojelumääräyksistä OsallistuvaVantaa.fi-sivulla

## Kysymykset

Kysely oli avoinna 20.2.-24.3.2023 ja sen kautta tuli 20 palautetta.

### Tiedättekö, mitä ympäristönsuojelumääräykset ovat?

Vastanneista 11 tiesi, mitä määräykset ovat, 2 ei tiennyt.

### Mitkä kohdat ovat tuttuja tai mihin olette itse törmänneet?

Vastaajat mainitsivat mm. melun, savuhaitat, lumenkasauksen ja jätevedet.

### Mikä lähiympäristössänne on hyvää?

Kysymyksiin vastasi yhdeksän, joista lähes kaikissa mainittiin metsät tai muu luonto. Asuinalueen viihtyisyyttä tai rauhallisuutta korostettiin muutamissa vastauksissa.

### Mitkä ovat mielestänne herkkiä tai sellaisia alueita, jotka tulisi erityisesti huomioida?

Herkkinä alueina nousivat esille Vantaanjoen rannat sekä pientaloalueet ilmanlaatunäkökulmasta. Mainintoja saivat myös mm. valtakunnallisesti merkittävä viljelymaisema, Natura-2000 alue, pohjavesialue, siirtolapuutarha ja viljelypalstat.

### Toivottu muutos ympäristönsuojelumääräyksiin

Puun pienpolton rajoitukset, ranta-alueen määritelmä 200 metriin, louhintaa koskevan määräyksen säilyttäminen nykyisellään, äänentoistolaitteiden kielto klo 20 jälkeen, häiritsevää rakennustoimintaa vain klo 18 saakka eikä viikonloppuisin lainkaan.

### Pitäisikö ympäristönsuojelumääräyksiin lisätä jotakin ehdotuksen lisäksi?

Neljä vastaajaa toivoi lisäyksiä.

### Muu lisäys ympäristönsuojelumääräyksiin

Painepesurin käytöstä ohjeistus tiheästi asutuilla alueilla, puun pienpolton kielto tai rajoitus, tulisijojen uudistamisvelvollisuus

### Miten toivoisitte ympäristönsuojelumääräyksien voimaantulosta tiedotettavan

Eniten kannatusta tiedotuskanavista saivat lehdet ja kotiin jaettava tiedote. Myös kaupungin verkkosivujen ja sosiaalisen median kanavien kautta tiedottamista toivottiin.

7 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena / SP**

VD/7365/10.02.04.00/2019
TLA/AKH/OLÄ/P-PK/VIK

**Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 19.12.2022 (§19). ELY-keskus piti asemakaavan selvityksiä riittämättöminä ja teki asemakaavasta valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto kumosi tekemänsä päätöksen asemakaavan hyväksymisestä hallintolain mukaisen asiavirheen nojalla riittämättömien liikenneselvitysten vuoksi ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi (KV 27.2.2023 § 7). Asemakaavan palautuessa valmisteluun on liikenteen lisäselvityksiä tehty yhteistyössä ELY-keskuksen ja Arena 3.3 -hankkeen kanssa. Lisäksi kaavan mahdollistama hanke on sittemmin pienentynyt, mikä on huomioitu kaavaratkaisussa täydennetyn liikenneselvityksen lisäksi.**

**Asemakaava** koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavanmuutos** koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja on kooltaan noin 4 hehtaaria.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.
Alue sijaitsee lentomelun vyöhykkeellä L2, jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja.

**Asemakaava**
Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja lisäksi asemakaavalla varataan tilaa katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus

on yhteensä 56 400 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala 43 400 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu 16.8.2023. Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Urheilutapahtumien kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 21 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle, mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä ja jakaa kulkuvirtoja useille katualueille pelkän Vantaankoskentien sijaan. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan tai kaava-alueelle.

Arkipäiville sijoittuvien tapahtumien ajankohta painottuu oletettavasti markkinaehtoisesti ilta-aikaan arki-iltapäiväruuhkan ulkopuolelle. Jos tapahtumat sijoittuisivat oletettua aikaisinta ajankohtaa (klo 19) aikaisemmin ja jos pahimmillaan tapahtumiin saapuminen olisi autoliikenteen ruuhka-aikaan, tulisi autolla saapuvien määrää pyrkiä rajoittamaan. Areenan katsojia ja kävijöitä voidaan kannustaa käyttämään kestäviä liikkumistapoja kaikissa tilanteissa huolimatta ajankohdasta tiedottamisen, joukkoliikenteeseen kannustamisen ja pysäköinnin hinnoittelun avulla. Liikenteen ruuhkautumisen riski on pieni, koska tapahtumien toimivuuden kannalta tapahtuma-ajankohdat sijoittuvat liikenteellisesti suotuisaan aikaan eli klo 19 jälkeen, jolloin tapahtumiin saapuva autoliikenne ei aiheuta Valtatielle 3 tai Kivistön katuverkolle haittoja.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut ja saanut 25.3.2022 poikkeusluvan liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke

tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu pysyvän asumisen rakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä kansainvälisten urheilutapahtumien järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.11.2019 ja päivitetty 30.8.2021 sekä 7.7.2023. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta: Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Fingrid Oy.

Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään monitoimiareenan kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.4.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa Kivistössä 27.10.2021. Kaava-aineistot ovat olleet esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla, kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 7.7.2022 sekä Kivistön kyläjuhlilla 17.9.2023.

**Tehdyt muutokset**
Asemakaavan palautuessa valmisteluun on liikenteen lisäselvityksiä tehty yhteistyössä ELY-keskuksen ja Arena 3.3 -hankkeen kanssa. Lisäksi kaavan mahdollistama hanke on sittemmin pienentynyt, mikä on huomioitu kaavaratkaisussa täydennetyn liikenneselvityksen lisäksi.

19.12.2022 hyväksytyssä kaavassa monitoimiareenan ja ravintolaosa maanpäällinen kerrosala oli 51 800 k-m2 ja hotellin 13 000 k-m2. Nykyinen asemakaavaehdotus mahdollistaa monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäälliseksi kerrosalaksi 43 400 k-m2 ja hotellin 13 000 k-m2. Kaavakartan merkintöjä on muutettu ohjeelliseksi. Ohjeellisemman kaavakartan myötä kaavamääräyksiä on lisätty kaupunkikuvallisten arvojen ja sujuvien kulkuyhteyksien takaamiseksi. Lisätyillä määräyksillä taataan monimuotoinen kävelijäympäristö mittakaavan vaihteluilla, korostetaan kulkureittejä ympäröivästä kaupunkirakenteesta ja varmistetaan tehokas maankäyttö tonttitehokkuusmääräyksellä.

Hankkeen suunnitteluvarauksen jatkosopimuksessa edellytetään noudatettavan tarkennettuja periaatteita tonttitehokkuudesta sekä arkkitehtonisista ja kaupunkikuvallisista arvoista. Jatkosopimus edellyttää myös hakijan ja kaupungin yhteistä työryhmää, joka ohjaa hankkeen suunnittelua. Työryhmän koollekutsuu ja sitä johtaa asemakaavoitusyksikkö.

**Viranomaisneuvottelu**
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.6.2022.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja varmistaa ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuutta.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki tekee Arena 3.3 Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen alueesta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liittet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavan selostus 5.9.2023
- Päätöshistoria

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456,
asemakaava-arkkitehti Oona Länsisalmi, p. 040 167 8305
asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, p. 050 312 4370
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

233200

Päiväys
Datum

5.9.2023

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

**Asemakaava**
Kortteli 23192 sekä katualue.

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 23192 ja 23193.

1:1000

Vanda stad

# KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, KIVISTÖ

**Detaljplan**
Kvarter 23192 samt gatuområde.

**Ändring av detaljplan**
Kvarteren 23192 och 23193.

1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

C

**Keskustatoimintojen korttelialue.**

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat.

Kävelijän mittakaavaa tulee priorisoida risteysalueilla rajaamalla katutilaa. Vantaankoskentien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla.

Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoittelun suhteen. Kortteliin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttijaon yhteydessä tulee varmistaa, että korttelialueen tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus tulee olla vähintään 1,7. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala.

**Julkisivut**

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.

Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkien arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kiviston identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Vantaankoskentien puoleiselle julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.

Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.

**Katot**

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyvä.

**Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit**

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för centrumfunktioner.**

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

Byggnaderna och kvarteret ska utgöra en del av en människovänlig och mångsidig stad.

I byggnadernas volymgestaltning och fasadlösningar ska man beakta stadsrummen av olika karaktär som omger kvartersområdet.

Gångtrafikens omfattning ska prioriteras i korsningsområden genom avgränsning av gaturummet. Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner.

Byggnadernas höjd och volymgestaltning ska variera. Minst tre olika byggnader eller byggnadsmassor ska placeras i kvarteret.

Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Tomtindelningen ska säkerställa att den genomsnittliga exploateringsgraden för tomterna i kvartersområdet ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden.

**Fasader**

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön.

Kvarterets byggnader ska vara landmärken för stadsbilden i fjärrlandskapet

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

De från byggnadsytans gränser avvikande entréplatsernas sida mot Vandaforsvägen får vara högst 50 meter lång.

Fasaderna som öppnas upp mot Vandaforsvägen ska struktureras in i högst 30 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar.

**Tak**

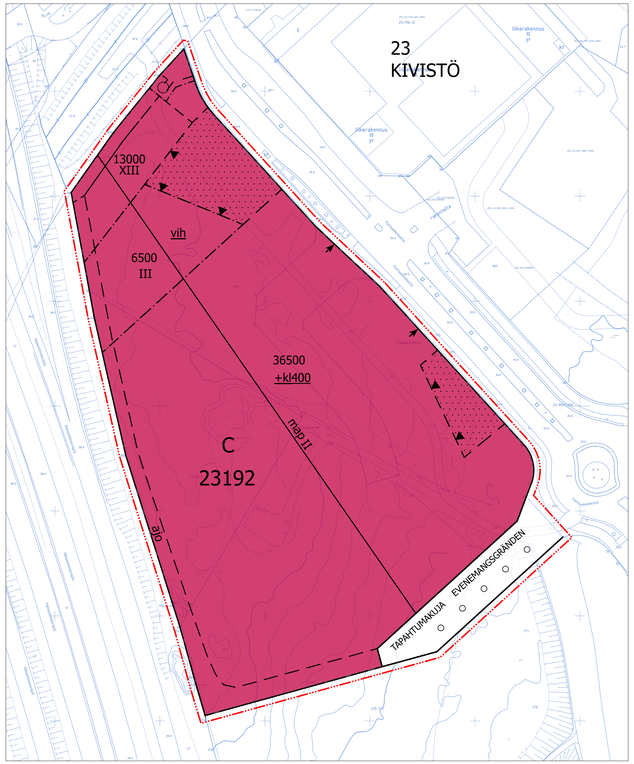
Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

**Stenfotsvåningar och entréer**

Huvudentréerna ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.




Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Tontilta tulee toteuttaa sujuva, helposti havaittava ja turvallinen kulkuyhteys Kivistön juna-asemalle palvelukeskittymän luoteispuolelta ja Topaasiaukiolle palvelukeskittymän kaakkoispuolelta. Tontille tulee sijoittaa näiden kulkuyhteyksien yhteyteen kaupunkikuvallisesti keskeiset sisäänkäynnit ja sisäänkäyntiaukiot.

Palvelukeskittymän mahdollinen kaakkoispuolen laajentuminen tulee ottaa huomioon tontin sisäänkäyntiaukioiden sijoittelussa.

Vantaankoskentien itäpuolella sijaitsevan palvelukeskittymän huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.

Palveluiden ja toimintojen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.

**Vihertehokkuus**

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

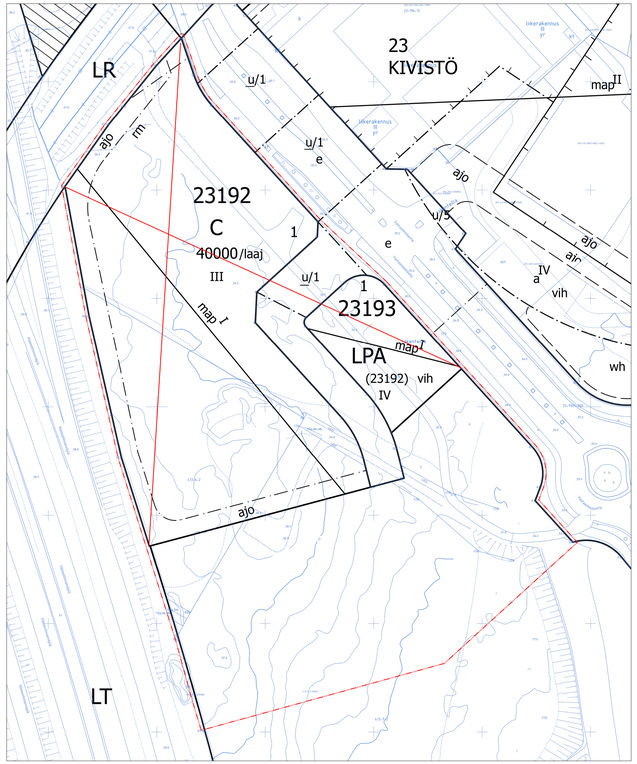
Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

**Hulevesien hallinta**

Rakennusluvan varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.




Majoitushuoneiden ulkokuoren äänereristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -äröinän torjuntatarve.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Rakennuspaikalla tulee rakennuksen yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakennusratkaisujen tulee perustua pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Rakennusten on oltava hiilineutraaleja.

Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Polkupyöräpysäköinnin on sijoituttava pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkoluokittavia.

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23192 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa latauksen soveltuviksi.

Ljudisoleringen mot flyg-, spår- och trafikbuller i inkvarteringsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

Byggnaderna ska vara klimatneutrala.

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.

Kvarterets fastigheter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

För insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större kräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone. metallföremål av kartong) ska minst ett återvinningsrum placeras i kvartersområdet.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

**Cykeltrafik och -parkering**

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:
- kontor 1 cp / 50 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.

**Biltrafik och -parkering**

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- kontor 1 bp / 100 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 bp / 120 m²-vy
- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy

Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen som finns i kvarter 23192.

Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingårdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arkitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Den kant mot Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens klärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

Från tomten ska en smidig och säker gångförbindelse som är lätt att upptäcka ordnas från serviceklustrets nordvästra sida till Kivistö tågstation och från serviceklustrets sydöstra sida till Topasplatsen. I anslutning till dessa färdförbindelser ska entréer och entréplatser av central betydelse för stadsbilden placeras på tomten.

En eventuell utvidgning av serviceklustrets sydöstra sida ska beaktas vid placeringen av tomtens entréplatser.

En entréplats får inte placeras vid serviceklustrets servicegård öster om Vandaforsvägen

Tjänsternas och funktionernas huvudentréer ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående.

**Grönytefaktor**

Kvarterets grönefffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att grönefffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en grönefffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

**Dagvattenhantering**

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska teknisk och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

Huollo- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.

Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.

Service- och fordonstrafik ska placeras på tomten så att den är säker och smidig och att den inte skär av gångförbindelserna på Evenemangsgränden eller Vandaforsvägen.

Servicegårdsfunktioner ska placeras inuti byggnadsmassan eller på en gård som ingårdats på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.

| | |
|---|---|
| **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| **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.** |
| **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.** |
| **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.** |
| **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
| **Ohjeellinen rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle. | Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen. |
| **Maanalainen pysäköintitila** | **Underjordiskt parkeringsutrymme** |
| Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. | Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras. |
| Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan. | Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196. |
| **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava klinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
| **Merkintä osoittaa ohjeellisen sisäänkäynnin paikan.** | **Beteckningen anger riktgivande läge av entré.** |
| **Ohjeellinen istutettava alueen osa.** | **Riktgivande del av område som skall planteras.** |
| **Säilytettävä/istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
| **Viherkatto.** | **Gröntak.** |
| **Katu.** | **Gata.** |
| **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
| **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. | ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 31.8.2023 10.06

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 233200 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

## KIVISTÖ




*Havainnekuva DOMOS arkkitehdit (2023).*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaava-karttaa nro 233200. Kaavoitus on tullut vireille 28.11.2019.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaava** koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö

**Asemakaavan muutos** koskee osaa kortteleista 23192 ja 23193 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

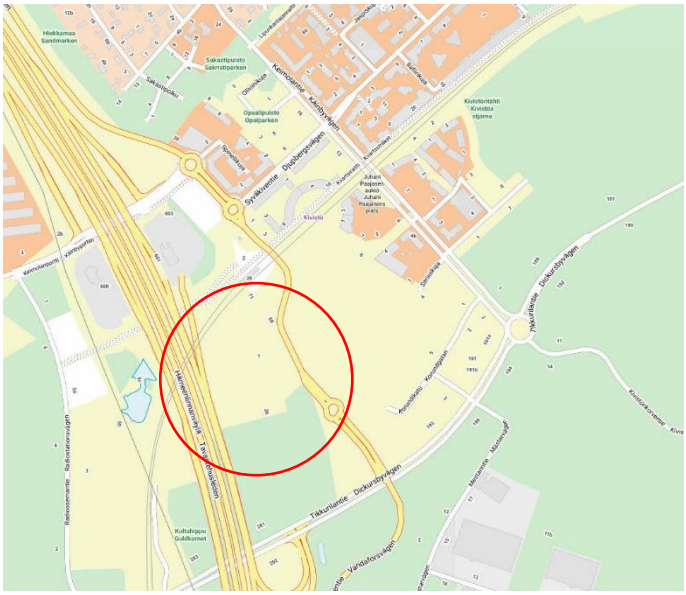
Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 56 400 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 43 400 k-m² ja hotellin 13 000 k-m². Lisäksi sallitaan maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä kansainvälisten urheilutapahtumien kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.

**Kaavan laatija:**

Oona Länsisalmi, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; oona.lansisalmi@vantaa.fi, puh. 040 167 8305

Panu-Petteri Kujala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; panu-petteri.kujala@vantaa.fi, puh. 050 312 4370

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä. Etelässä alue rajautuu kaavoittamattomaan metsäalueeseen. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on lyhimmillään noin 50 metriä. Alueen pinta-ala on noin 4 ha.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoituksen työohjelmassa 2020 ja kaavoitusohjelmassa 2021 numerolla 002431. Kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaava on numerolla 233200. Asemakaava on otettu uudelleen valmisteluun 2023 kaupunginvaltuuston päätöksestä.
- Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.

- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.12.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 7.7.2023.
- Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.04.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 15.2.2022 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä 28.2.2022
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 9.3.2022-14.4.2022. Muistutuksia saatiin 14.4.2022 mennessä yhteensä 0 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 14.4.2022 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 8 kpl.
- Nähtävilläolleet kaavamateriaalit olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla, kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 7.7.2022 ja Kivistön kyläjuhlilla 17.9.2022.
- Asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 8.6.2022.
- Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä lausuntojen ja muistutusten vastineet oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022.
- Asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.12.2022
- Päätös hyväksymisestä kumottiin kaupunginvaltuustossa asiavirheen nojalla 27.3.2023 riittämättömien selvitysten takia, ja asemakaava palautettiin uudelleen valmisteluun.
- Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on nähtäville asettamista varten kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 5.9.2023.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ... 6**
**2. Lähtökohdat ... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8
2.2 Suunnittelutilanne ... 15
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 20**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 25
**4. Asemakaavan kuvaus ... 29**
4.1 Kaavan rakenne ... 29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 30
4.3 Aluevaraukset ... 31
4.4 Kaavan vaikutukset ... 31
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 40
4.6 Nimistö ... 40
**5. Asemakaavan toteutus ... 41**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 41**
**7. Seurantalomake ... 43**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 45**
**9. uu suunnitelma-aineisto ... 52**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (DOMOS arkkitehdit, luonnos 17.8.2023)
- Liite 2: Arena 3.3 vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, luonnos 26.11.2021)
- Liite 3: Arena 3.3 hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)
- Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tuloskortti (Ramboll Oy, luonnos 22.11.2021)
- Liite 5: Arena 3.3 taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)**

- Arena 3.3 meluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 04.11.2021)
- Arena 3.3 tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Oy, luonnos 05.11.2021)
- Arena 3.3 massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Arena 3.3 pohjasuhteet ja rakennettavuus (Ramboll Oy, luonnos 27.10.2021)
- Liikenneselvitys 8/2023 (WSP Finland Oy)
- Arena 3.3 käyttökonseptikuvaus (A-Insinöörit 8/2023)
- Jalankulkusimulointi 16.9.2022 (Ramboll Finland Oy)
- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti
- Nähtävilläolon 9.3.-14.4.2022 koonti lausunnoista ja vastineista

**LUONTOSELVITYKSET (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)**

Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a)
Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)
Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)
Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)
Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 7.10.2021)

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

Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa *https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko*
Kivistön keskustan kaavarunkoalueen viher- ja virkistyssuunnitelma, päivitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2020)
Vantaan hulevesiohjelma 2023
Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

# 1. TIIVISTELMÄ

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3-hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 56 400 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 43 400 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, Kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, minkä takia suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu 16.8.2023.

Kaupunginvaltuusto on 19.12.2022 § 19 hyväksynyt asemakaavamuutoksen 233200, mutta Uudenmaan ELY-keskus valitti kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 7 päättänyt kumota asemakaavan hyväksymistä koskevan 19.12.2022 § 19 päätöksen ja palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi liikenneselvitysten täydentämiseksi. Alueen suunnitteluvarausta on jatkettu uudelleen elokuussa 2023 päivitetyin suunnitteluperiaattein hankkeen pienennyttyä.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Urheilutapahtumien kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 21 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan tai kaava-alueelle.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee järjestää korttelissa maanalaiseen ja/tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien

varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä kansainvälisten urheilutapahtumien ja erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.




*Havainnekuva, pääsisäänkäynti (DOMOS arkkitehdit, 2023).*



*Havainnekuva, näkymä luoteesta (DOMOS arkkitehdit, 2023).*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Kehäradan Kivistön asemasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kehärataan, idässä Vantaankoskentiehen, etelässä rakentamattomaan metsäalueeseen ja lännessä Hämeenlinnanväylään. Alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.




*Ilmakuva vuodelta 2021. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Suurin osa suunnittelualueesta on avointa, kasvipeitteeltään kulunutta ja vailla puustoa. Alueen eteläosa on rakentamatonta sekametsää, jossa vallitsevat puulajit ovat kuusi ja koivu. Suunnittelualueen alkuperäistä metsää on hakattu suurilta osin vuosina 2016–2017, alkuperäisen kaavarajauksen mukaan. Hakkuualueen laajuus ja sijainti ilmenevät vuoden 2021 ilmakuvasta.

#### Luontoarvot

Kivistön keskustan kaavarunkoalueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, jotka kattavat myös Kivistön tapahtuma-areenan suunnittelualueen.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020a), on kartoittanut luontotyyppiarvoja seuraavasti: rauhoitetut, silmälläpidettävät, uhanalaiset tai alueellisesti uhanalaiset kasvilajit sekä muu huomionarvoinen lajisto. Luontotyypeistä on kartoitettu uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (§ 10),

vesilain (§ 11, 2. luku) ja luonnonsuojelulain (§ 29) mukaiset suojeltavat luontotyypit. Lukuun ottamatta liito-oravaa ei suunnittelualueelta tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalelle soveliasta elinympäristöä ja osalle aluetta on tehty kartoitusta, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

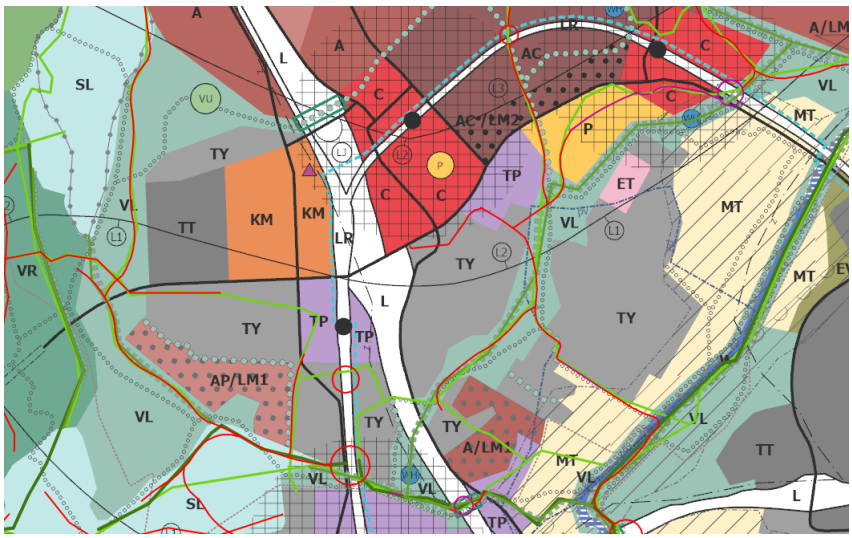
Liito-orava (Pteromys volans)

Liito-orava on luontodirektiivilaji ja se on luokiteltu vaarantuneeksi. Liito-oravan tyypillinen elinympäristö on varttunut kuusivaltainen sekametsä, jossa on järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Liito-oravien tulee pystyä liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä mahdollisten erillisten ruokailualueiden välillä. Kulkuyhteyksinä voi olla paitsi varttuneita metsiä, myös nuoria, puustoltaan yli 10 m korkeita metsiä sekä riittävästi puita kasvavia siemenpuukuvioita, puutarhoja ja puistoalueita. (FCG 2020).

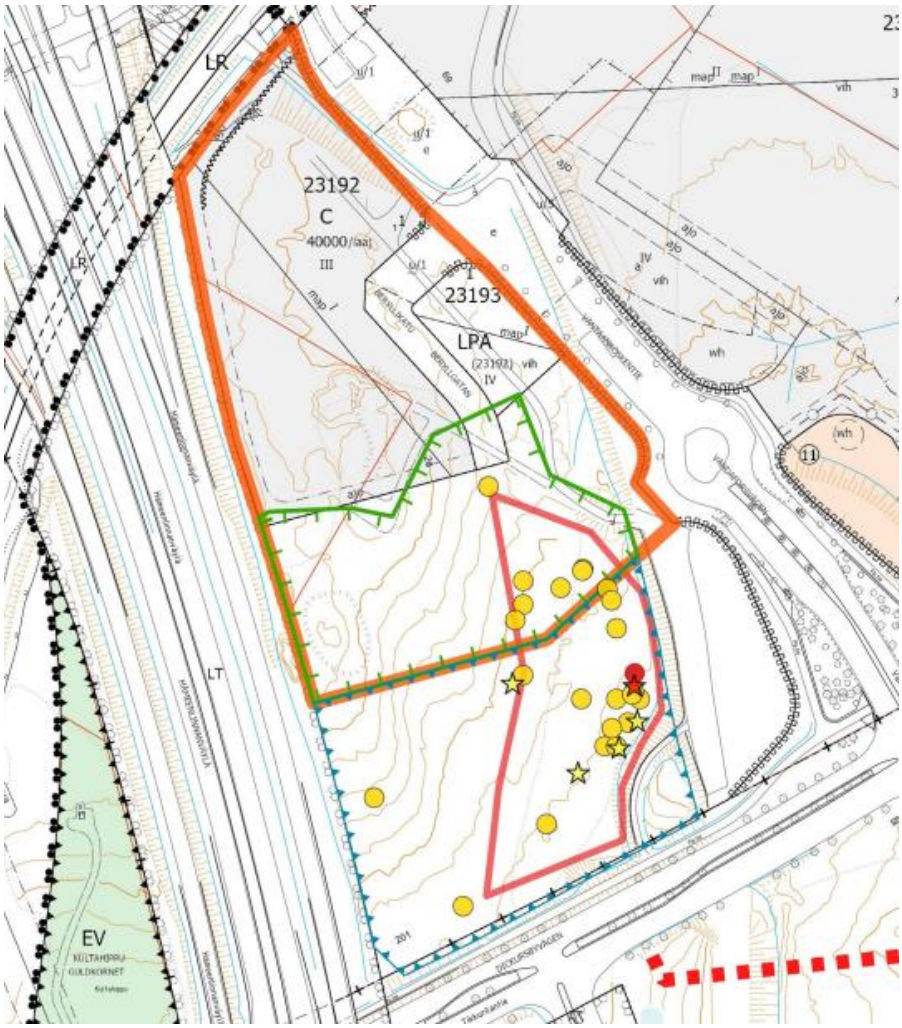
Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta (Ramboll Finland Oy 2022). Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta liito-oravaselvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa ELY-keskukselta liito-oravien elinpiirin heikentämiseen. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Poikkeuslupa on myönnetty 25.3.2022.

Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.



*Kuvassa punaisella viivalla on merkitty liito-oravan yhteysreittejä.*

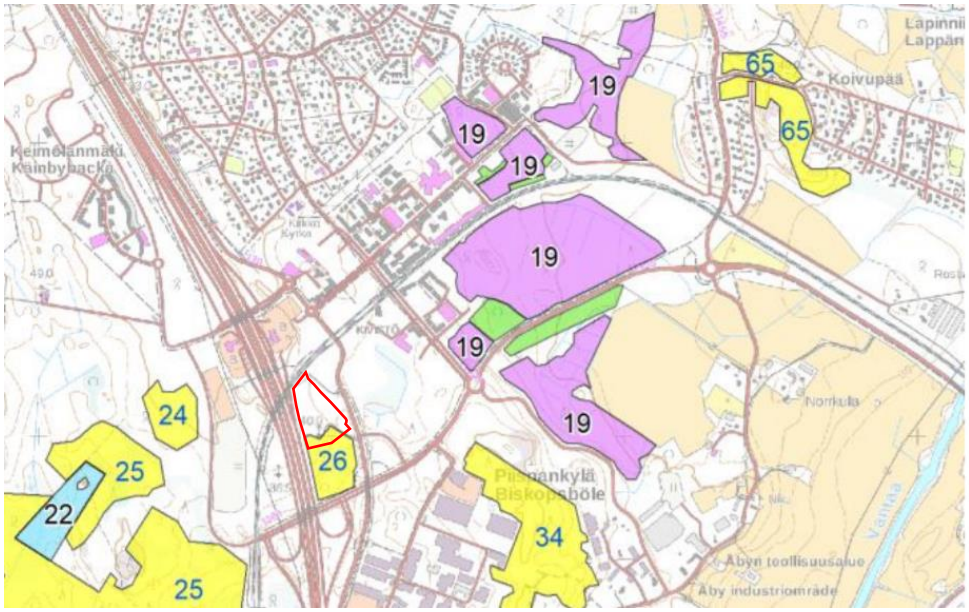



*Kuvassa oranssilla viivalla on merkitty suunnittelualue (4 ha), vihreällä viivalla suunnittelualueella sijaitseva liito-oravan elinympäristö (n. 1,4 ha), sinisellä viivalla suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva elinympäristö (n. 2 ha) ja punaisella viivalla liito-oravan ydinalue (n. 0,2 ha suunnittelualueella ja n. 0,8 ha suunnittelualueen ulkopuolella).*

*Punaisella tähdellä on merkitty liito-oravan pesäpuuhavainto (Ramboll, 2021) ja keltaisilla tähdillä liito-oravan papanapuuhavaintoja (Ramboll, 2021). Punaisella pallolla on merkitty pesäpuuhavainto ja keltaisilla palloilla papanapuuhavaintoja vuosina 2016–2020.*

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Suunnittelualueella on arveltu olevan lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Kartoituksissa ei lajia ole havaittu, vaikka soveliasta elinympäristöä esiintyy.




*Kuvassa keltaisella kartoitusalueet, joissa lajia ei ole havaittu, vaikka soveliasta elinympäristöä esiintyy. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella.*

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin hyvin vettäläpäisevää metsäistä aluetta.

Alueen pintavedet ohjataan ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin etelään ja Myllymäenojaan Hämeenlinnanväylän varrella. Myllymäenoja laskee luoteeseen Kynikenojaan, joka taas laskee Pikkujärveen ja edelleen Pikkujärvenojan kautta Pitkäjärveen. Pitkäjärvi laskee edelleen Espoon halki Suomenlahteen Espoonlahdessa.

Kaava-alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

**Topografia**

Suunnittelualueen nykyinen maanpinta on pääosin tasovälillä noin +50...+57 siten, että suurin osa alueesta on tasovälillä +52...+56. Aivan alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa liittyen viereiseen kehärataan. Tällä osalla nykyinen maanpinta (louhittu kalliopinta) on alimmillaan noin tasolla +47...+48.

**Maaperä ja rakennettavuus**

Suunnittelualueen pohjasuhteiden vallitseva piirre on moreenialue tai kallioinen alue. Kallioisella alueella on joko kalliopaljastumia tai kallio lähellä maanpintaa. Alueen pohjoisosassa on tehty louhintaa, joten sillä osalla kallio on pinnassa. Alueen moreeni on tiivistä/erittäin tiivistä ja siten hyvin kantavaa. Alueen itäreunassa on havaittu pienehkö silttinen alue, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelun yhteydessä. Kokonaisuutena pohjasuhteiden voidaan todeta olevan hyvät suunnitteilla olevaa rakentamista ajatellen.

Kohteen alueen maaperä on pääosin kantavaa/erittäin kantavaa moreeni- tai kallioaluetta, jolloin perustaminen voidaan tehdä maan- ja/tai kallionvaraisesti. Perustamisen suhteen haasteellisimmat alueet ovat eteläosan matalat osat, joille tulee tehtäväksi paksuja täyttöjä. Täyttöalueillakin perustaminen voidaan tehdä maanvaraisesti, kun täytöt tehdään hyvälaatuisesta, karkeakareisesta kitkamaasta tai louheesta huolellisesti tiivistäen käyttäen riittävän raskasta tiivistyskalustoa.

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

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Kivistön kaupunginosassa asuu 10 665 asukasta ja Kivistön suuralueella asukkaita on noin 17 400 (Vantaan väestö 2021/2022). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Kivistön kaupunginosassa asuvista noin 39 % on 19–64-vuotiaita (yli 4100 asukasta), 35–64-vuotiaita noin 32 % (noin 3500 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain noin 5 %, eli hieman vajaa 650 asukasta.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen (ks. Ala-Mantila 2019) mukaan keskimääräistä useampi Kivistön keskustaan muuttaneista on muuttanut alueelle Vantaan ulkopuolelta. Tämä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Vastaavasti Kivistön asemanseudulta pois muuttavat suuntaavat keskimääräistä useammin Vantaan rajojen ulkopuolelle. Kivistön keskustarakentamisessa on tärkeää kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.[1]

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

**Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueelta on lyhimmillään noin 50 metriä Kivistön asemalle, jonka ympäristössä sijaitsee päivittäistavarakauppa ja muita kaupallisia palveluita. Lisäksi aseman läheisyyteen on rakentumassa bussiterminaali ja palvelukeskittymä, johon toteutetaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille. Aseman läheisyyteen on suunnitteilla myös muita kaupallisia palveluita ja toimintoja. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Vuoden 2021 lopussa Vantaalla oli runsaat 118 000 työpaikkaa, joista 4700 työpaikkaa sijaitsi Kivistön suuralueella. Niistä noin 25 % eli 1172 työpaikkaa löytyi Kivistön kaupunginosasta ja runsaat 30 % eli 1433 työpaikkaa Kivistön kaupunginosan eteläpuolelta, Piispankylästä. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat tukku- ja vähittäiskauppa, rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

**Kaupunkikuva**

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön Topaasiaukiota reunustavat 12-kerroksiset rakennukset, muutoin Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5–7-kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

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

**Virkistys**

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle on laadittu kaavarunko (Kivistön keskustan kaavarunko, KH 22.3.2021), johon liittyy myös urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Kaava-alueen läheisyydessä, aseman kupeesta avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle. Hieman etäämpänä Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Timanttikiteenpuiston, Lippupuiston, Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Kivistön rautatieaseman ja rakenteilla olevan bussiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Kehärata yhdistää Kivistön kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua ja yhdellä vaihdolla koko valtakunnan raideliikenneverkkoon. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on noin viisi minuuttia, Tikkurilaan noin 15 minuuttia, Myyrmäkeen noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 25 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet, jotka kulkevat Kivistön bussiterminaalin kautta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Vantaankoskentien molemmin puolin on jalkakäytävä ja pyörätie. Autopysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa ja Kivistön aseman ympäristössä maanalaisena pysäköintilaitoksena.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Kaava-alueen vieressä Vantaankoskentiellä kulkee yleinen runkovesijohto (400 PE / 2021). Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta. Kivistön paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500–400 vesijohdolla Kivistöön.

Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Vantaankoskentiellä kulkee runkoviemäri (250 PVC / 2019), joka johtaa jätevedet kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Vantaankoskentiellä kulkee hulevesiviemäri (400 B / 2021), joka johtaa vedet etelään Tikkurilantien ja Hämeenlinnantien rampin risteyksessä olevaan hulevesien viivytysaltaaseen ja siitä edelleen etelään Myllymäenojaan.

**Jätehuolto**

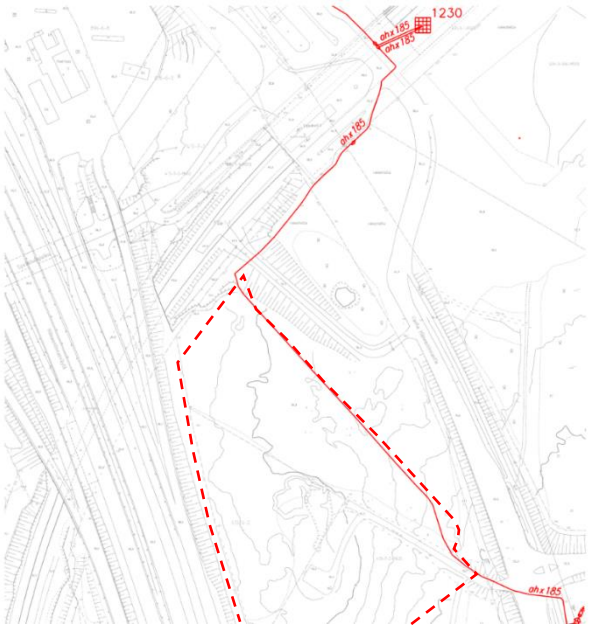
Kivistön keskustan jätehuolto perustuu lähtökohtaisesti jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Tapahtuma-areenan liittämistä putkikeräysjärjestelmään voidaan selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava kierrätysmahdollisuus.

**Kaukolämpö**

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko kulkee Vantaankoskentien alla, sekä kulkee tontin kautta alueen pohjoiskulmassa. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista. Tapahtuma-areenan tavoitteena on olla omavarainen ainakin lämpöenergian osalta; alueelle on tarkoitus sijoittaa useita syviä maalämpökaivoja, joilla tuotetaan tapahtuma-areenan ja hotellin tarvitsema lämpöenergia ja viilennys.

**Sähköverkko**

Suunnittelualueen läpi kulkee Vantaan Energia Oy:n keskijännitemaakaapeleita. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.



**Ympäristöhäiriöt**

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Hotellin julkisivuun kohdistuu enimmillään 76 dB päiväajan keskiäänitaso itäsivulla (Hämeenlinnanväylän puolella), joka edellyttää 41 dB äänieristystä. Pohjoissivulla (radan puolella) suurin äänitaso on 74 dB, joka edellyttää 39 dB äänieristystä. Eteläsivulla (areenan puolella) suurin äänitaso on 71 dB, joka edellyttää 36 dB äänieristystä. Itäsivulla suurin äänitaso on 67 dB, joka edellyttää 32 dB äänieristystä. Areenan itäsivulle ja osin pohjoissivulle kohdistuu enimmillään 76–78 dB, joka edellyttää 31–33 dB äänieristystä (ohjearvo sisällä 45 dB). Muilla sivuilla äänieristystarve jää alle 30 dB.

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava-alue sijaitsee voimassa olevalla lentomeluvyöhykkeellä Lden 55 dB, joka estää uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on osittain Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueella.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajana on Vantaan kaupunki.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 92-413-6-2 | Vantaan kaupunki | 0,7 |
| 92-413-7-2 | Vantaan kaupunki | 3,0 |
| 92-23-9901-45 | Vantaan kaupunki | 0,3 |
| **Yhteensä** | | **4,0** |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

Oheisessa kartassa on ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta Kivistön keskustan osalta. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen ympyrä) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea pysty- ja vaakaviivat). Suunnittelualueen läheisyydessä on myös joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio) ja liityntäpysäköintialue (sininen kolmio). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

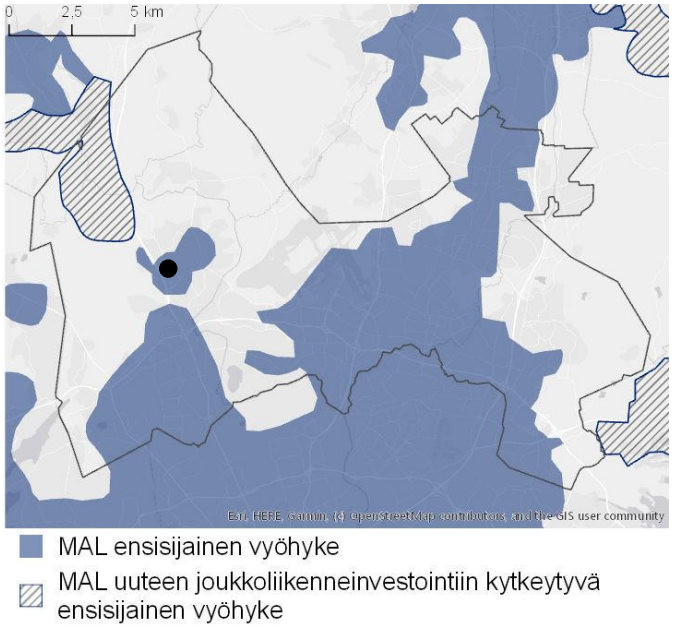



*Ote Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta.*

**MAL 2019 -suunnitelma**

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

Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty muun muassa, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 -suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta laadittiin MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Vantaan osalta sopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.9.2020.




*Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.*

Kivistön tapahtuma-areena sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeelle Kivistön aseman läheisyyteen ja edesauttaa MAL-tavoitteiden saavuttamista.

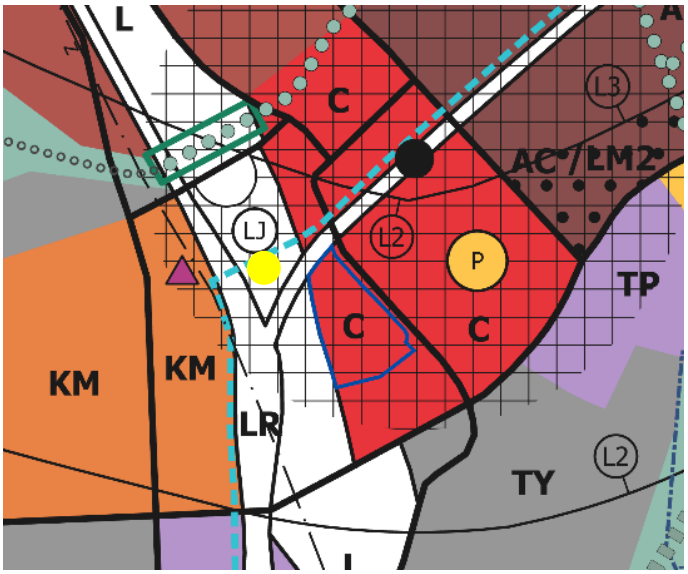
**Vantaan yleiskaava 2020**

Voimassa olevassa yleiskaavassa (kv 25.1.2021, lainvoimainen 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan aluetta C. Alue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä sekä lentomeluvyöhykkeellä L2 (Lden 55–60 dB). Kaupunkikeskustan aluetta C kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Suunnittelualue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Tämä tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen

tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Alue sijoittuu myös lentomelun vyöhykkeelle L2, jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja.

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.




Ote *voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä.*

**Asemakaava**

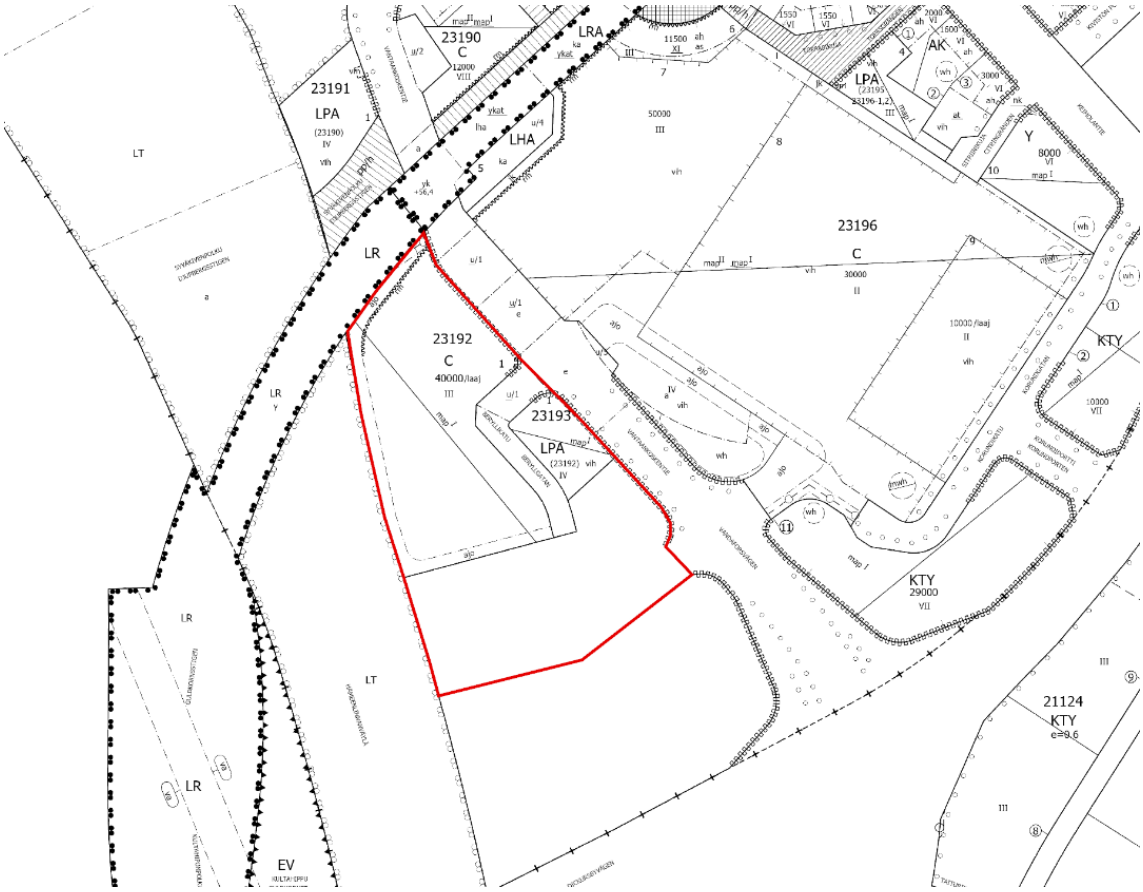
Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800, Kv 14.12.2015), jossa kortteli 23192 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), kortteli 23193 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä niiden väliseksi katualueeksi (Beryllikatu) sekä katualueeksi (Vantaankoskentie). Alueen eteläosa on asemakaavoittamatonta.

Keskustatoimintojen korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa). Erikoiskaupan suuryksiköitä ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196.

Kortteli 23192 on asemakaavassa osoitettu kortteliin 23196 tarkoitetun kauppakeskuskokonaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusoikeus korttelille 23192 on osoitettu lukuna (40 000/laaj), joka osoittaa paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa rakentaa kortteliin 23196 valmistuneen 60 000 k-m²:n jälkeen. Kerroksia saa rakentaa enintään kolme (III). Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi maanalaiseen kerrokseen (map) ja kortteliin 23193 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Korttelista 23192 on rakennettava ulokkeet viereisten katualueiden ylittämiseen (u/1). Korttelialueen reunalle on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kehäradan huoltoliikennettä varten.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA saa sijoittaa korttelin 23192 autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa neljään (IV) kerrokseen, jonka lisäksi maan alle saa sijoittaa yhden kerroksen (map). Rakennuksen kattopinta-alasta vähintään 70 % tulee toteuttaa viherkattona (vih).

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa asemakaavan rautatiealueeseen (LR) ja rautatieaseman alueeseen (LRA), idässä kauppakeskukselle osoitettuun keskustatoimintojen korttelialueeseen (C), etelässä asemakaavattomaan alueeseen ja lännessä maantien alueeseen (LT).




*Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella rajauksella.*

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa kaupunginhallituksessa 22.3.2021. Kaavarunko korvaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (nro 230600). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen. Kaavarunkoaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa *https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko*

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)

Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Asemakaavatyö ei ole Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2019, mutta se on otettu mukaan työohjelmaan kesken työohjelmakauden aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö on kaavoitusohjelmissa vuosina 2020 ja 2021 (nro 002431) sekä numerolla 233200 kaavoitusohjelmassa 2022. Kaavoitus tuli vireille 28.11.2019.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kuten kaupunkiympäristön toimiala (Kadut ja puistot, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kuusi (6) mielipidettä 31.12.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat: HSY, Vantaan kaupunginmuseo, Fingrid, Museovirasto, HSL ja Vantaan Energia. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. huoli joukkoliikenteen kapasiteetin riittävyydestä (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla.

Koronarajoitteiden astuttua voimaan vuorovaikutus siirtyi verkkoon: osallistuvavantaa.fi -sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, jossa esitellään monitoimiareenan kaavahanketta ja on mahdollistettu kaavahankkeen kommentointi eri tavoin. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.4.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa Kivistössä 27.10.2021.

Kaava-aineisto oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 15.2.2022.

Kaava-aineistot olivat esillä yleisötilaisuudessa 31.3.2022 Kivistön kirjastolla, kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 7.7.2022 sekä Kivistön kyläjuhlilla 17.9.2022.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava-aineistoa 28.2.2022, jonka jälkeen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli MRA §27:n mukaisesti nähtävillä 9.3.- 14.4.2022. Nähtävilläoloaikana ei kaavasta jätetty muistutuksia.

**9.3.-14.4.2022 nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.**

Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 15 taholta ja saatiin 8 lausuntoa, joista suurimmassa osassa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus huomautti luonnonympäristöön, liikenteeseen, melutorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvistä teemoista, joihin on vastattu uusilla ja tarkistetuilla määräyksillä. Lausunnot ja vastineet löytyvät kootusti kaavan verkkosivuilta.

**Hyväksymiskäsittely ja palautuminen uudelleen valmisteluun**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 19.12.2023 (§19). Valitusajan puitteissa pidettiin Vantaan kaupungin edustajien sekä ELY-keskuksen kanssa työneuvottelun koskien kaavaan liittyviä liikenneselvityksiä. ELY-keskus piti asemakaavan selvityksiä riittämättöminä ja teki asemakaavasta valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto kumosi tekemänsä päätöksen asemakaavan hyväksymisestä hallintolain mukaisen asiavirheen nojalla ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi. ELY-keskus perui valituksensa valtuuston päätöksen jälkeen.

Asemakaavan palautuessa valmisteluun on liikenteen lisäselvityksiä tehty yhteistyössä ELY-keskuksen sekä Arena 3.3 -hankkeen kanssa. Lisäksi kaavan mahdollistama hanke on sittemmin pienentynyt, mikä on huomioitu kaavaratkaisussa täydennetyn liikenneselvityksen lisäksi.

Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä nähtäville asettamiseksi 5.9.2023.

**Kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset**

Kaavakartalla rakennusalat on muutettu ohjeellisiksi, laatoitettavat alueet on poistettu, eteläinen ohjeellinen sisäänkäyntiaukio on lisätty, ohjeellinen ajoyhteys on siirretty kulkemaan korttelin länsireunalla, pysäköintialue on poistettu, Vantaankoskentien ja Tapahtumakujaan kiinni on osoitettu nuolet, jotka kuvaavat rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kerrosalaneliöt on muutettu kaavakartalla seuraavasti: areenan laajuus on muutettu 43 000 k-m2:sta 36 500 k-m2 sekä ravintolamaailma 8400 k-m2:sta 6500 k-m2.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:

- Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.
- Rakennusten massoittelussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat.
- Kävelijän mittakaavaa tulee priorisoida risteysalueilla rajaamalla katutilaa. Vantaankoskentien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla.
- Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoittelun suhteen. Kortteliin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa.

- Ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttijaon yhteydessä tulee varmistaa, että korttelialueen tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus tulee olla vähintään 1,7. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala.
- Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.
- Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.
- Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.
- Pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.
- Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.
- Tontilta tulee toteuttaa sujuva, helposti havaittava ja turvallinen kulkuyhteys Kivistön junaasemalle palvelukeskittymän luoteispuolelta ja Topaasiaukiolle palvelukeskittymän kaakkoispuolelta. Tontille tulee sijoittaa näiden kulkuyhteyksien yhteyteen kaupunkikuvallisesti keskeiset sisäänkäynnit ja sisäänkäyntiaukiot.
- Palvelukeskittymän mahdollinen kaakkoispuolen laajentuminen tulee ottaa huomioon tontin sisäänkäyntiaukioiden sijoittelussa.
- Vantaankoskentien itäpuolella sijaitsevan palvelukeskittymän huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.
- Palveluiden ja toimintojen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.
- Huolto- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.
- Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.

Seuraavia määräyksiä on täsmennetty:

- Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.
- Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.
- Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Liiteasiakirjoihin lisätty seuraavat aineistot:
- Liikenneselvitys 8/2023 (WSP Finland Oy)

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

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

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020–31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020–2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. MAL sopimuksen 2020–2031 neuvottelutuloksena todetaan: Kaavoituksella *mahdollistetaan MAL 2019 –suunnitelman ensisijaisille, kestävään liikkumiseen perustuville vyöhykkeille sijoittuvien asukkaiden ja työpaikkojen suhteellisen osuuden kasvaminen. Asuinkerrostalotonttien kaavavarannon riittävyys varmistetaan asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.*

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 10.10.2022)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Riittävillä aluevarauksilla varmistetaan luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila
- Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Resurssiviisauden tiekartta on hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamisohjelma. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
    - Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
    - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
    - Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
    - Luodaan edellytyksen kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
    - Vähennetään liikkumistarvetta.
    - Vähennetään lämmityksen päästöjä.
    - Edistetään vähähiilistä rakentamista.
    - Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
    - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
    - Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
    - Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
    - Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
    - Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
    - Suojellaan luontoa kulumiselta.
    - Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
    - Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti mahdollisimman luonnonmukaisesti ja paikallisesti, sekä Pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen vesihuollon ratkaisuissa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

**Lähtökohdat**

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Asemakaavan muutosta on hakenut Vantaan kaupunki. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavamuutoksessa toteutetaan Kivistön vision 2042 ja Kivistön keskustan kaavarungon (Kh 22.3.2021) mukaisia tavoitteita. Kaavarunkotyön pohjalta suunnittelualueelle on laadittu teemoittain alustavat suunnitteluperiaatteet, jotka esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitteluperiaatteet ovat työn edetessä tarkentuneet.

Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön urbaani ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen.

Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2019. Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa urheilu- ja tapahtuma-areena ja hotelli sekä niihin liittyvä henkilöautopysäköinti sijoittui asemakaavassa keskustatoimintojen alueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Ensimmäisten luonnossuunnitelmien mukaan monitoimiareenan kapasiteetti urheilutapahtumissa oli 13 000 katsojapaikkaa ja lisäksi 5 000 paikkaa oheistiloissa. Konserttitapahtumien kapasiteetti oli 23 000 katsojapaikkaa. Alustavissa suunnitelmissa katsomot sijoittuvat kentän kolmelle laidalle, kentän avautuessa Vantaankoskentielle. Henkilöautopysäköintiä tutkittiin rakenteellisena ratkaisuna maanalaisiin kerroksiin tai erilliseen pysäköintilaitokseen. Rakentamisen kerrosala oli noin 40 000 k-m².




*Ensimmäisiä luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2019.*

Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu. Laajennus mahdollisti katsomoiden sijoittumisen kentän joka laidalle, sekä raskaan liikenteen ja huoltoajon Vantaankoskentien liittymästä rakennuksen eteläpuolelta.




*Punaisella alustava kaava-alueen rajaus 2019 ja muutosalueen laajentumisen rajaus 2021.*

Suunnittelualueen tarkentumisen takia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 30.8.2021. Rajausta on laajennettu noin 1 ha suunnittelualueen eteläosasta asemakaavoittamalle alueelle. Alue kattaa myös uuden katualueen areenan eteläpuolella. Laajentumisalueella on vireillä asemakaava 233100 Kivistön asemakorttelit, josta on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.5.2021. Suunnitteluvarausta on jatkettu toukokuussa 2021.




*Luonnoksia. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.*

Asemakaava ja asemakaavanmuutos mahdollisti monitoimiareenan, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola-, liike-, urheilu- ja toimistotilaa yhteensä 64 800 k-m$^2$. Monitoimiareenan ja ravintola-osan maanpäällisen kerrosala oli 51 800 k-m$^2$ ja hotellin 13 000 k-m$^2$. Suunnitelmissa monitoimiareenan kapasiteetti jalkapallo-otteluissa oli noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumissa kokonaiskatsomon kapasiteetti noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaatisivat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista laadittiin alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.



*Näkymä luoteesta. Havainnekuvat Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy, 2021.*

Kaupunginvaltuusto on 19.12.2022 § 19 hyväksynyt asemakaavamuutoksen 233200, mutta Uudenmaan ELY-keskus valitti kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 7 päättänyt kumota asemakaavan hyväksymistä koskevan 19.12.2022 § 19 päätöksen ja palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa monitoimiareenan, hotelli- ja majoitustilaa sekä ravintola, liike-, urheilu- ja toimistotilaa yhteensä 56 400 k-$m^2$. Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 43 400 k-$m^2$ ja hotellin 13 000 k-$m^2$. Lisäksi sallitaan pysäköintilaitoksen sekä maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilan rakentaminen. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Suunnitteluvarausta jatkettiin elokuussa 2023 päivitetyin suunnitteluperiaattein.

Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Urheilutapahtumien kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 21 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Vantaankoskentie ajoneuvoliikenne kiertoliittymän pohjoispuolelta Kivistön linja-autoterminaalille voidaan tarvittaessa sulkea tilapäisesti suurtapahtumien aikana. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee järjestää korttelissa maanalaiseen ja/tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Maanalaisesta pysäköintitilasta mahdollistetaan yhteys Vantaankoskentien toiselle puolelle sijoittuvan palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 lisäautopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu resurssiviisauden ja Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteisiin sekä Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteisiin.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvaan energian ja maamassojen paikallisen hyödyntämisen keinoin. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaavamuutosalue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen.

Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön rautatieaseman ja rakenteilla olevan bussiterminaalin välittömään yhteyteen ja siten mahdollistaa hyvän saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Logistisesti sijainti on optimaalinen, eikä muualla Vantaalla ole asemien yhteydessä riittävän suurta rakentamatonta ja asumiseen soveltumatonta aluetta. Kävelyä on priorisoitu ja monitoimiareenan sisäänkäynti on järjestetty mahdollisimman lähelle joukkoliikenteen asemia. Vantaankoskentien varren maantasokerrokseen mahdollistetaan liiketiloja ja muita toimintoja, luoden virikkeellistä kaupunkitilaa.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä kansainvälisten urheilutapahtumien ja kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.




*Sisäänkäyntiaukio. Havainnekuva DOMOS arkkitehdit, 2023.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle kaupungin omistamalle maalle. Kaava koostuu keskustatoimintojen korttelialueesta (C) ja mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään maan alle ja/tai pysäköintilaitokseen.

Alueelle tulee katualue, mahdollistaen myöhemmin yhteyden suunnittelualueen eteläpuolen asemakaava-alueelle. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan ja täydentää Vantaankoskentien länsipuolelta.

Kaupunkivihreää vaalitaan muun muassa kasvikatolla ja sisäänkäyntipihan istutuksilla, joiden avulla saavutetaan vihertehokkuusluku 0,7.

### 4.1.1 Mitoitus

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

- Pinta-ala 3,8 ha
- Rakennusoikeus
  - monitoimiareena 36 500 k-m² + 400 k-m² liiketilaa
  - hotelli- ja majoitustilat 13 000 k-m²
  - ravintolatilat 6500 k-m²
- Kerrosluku
  - monitoimiareena I-VI
  - hotelli- ja majoitustilat XIII
  - ravintolatilat III
- Autopaikkamitoitus
  - toimisto 1 ap / 100 k-m²
  - palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
  - hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²
- Pyöräpaikkamitoitus
  - toimistot 1 pp / 50 k-m²
  - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

**Katualueet**

- Pinta-ala 0,2 ha

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) Palvelut ja toiminnallisuus sekä (3) Resurssiviisaus

**1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö**

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Kaava elävöittää Kivistön keskustaa ja muuttaa Vantaankoskentien kävely-ystävällisemmäksi.
- Kaava-alueelta on luontevat, sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit ja yhteydet Kehäradan Kivistön asemalle sekä linja-autoterminaalille.
- Kaavan rakennusten maantasokerroksen toiminnallisuuteen ja pienimittakaavaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.
- Taide ja valaistus integroidaan osaksi arkkitehtuuria
- Kaava luo maamerkin alueelle ja vahvistaa Kivistön imagoa positiivisesti

**2) Palvelut ja toiminnallisuus**

- Kaava mahdollistaa uusien palveluiden ja työpaikkojen luomisen Kivistön keskustaan
- Kaava kehittää hyvien joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa olevaa aluetta
- Kaava hyödyntää lento- ja liikennemelun takia asuinrakentamiseen soveltumatonta aluetta
- Kaavan rakennukset vähentävät Hämeenlinnanväylältä kantautuvaa liikennemelua Kivistön keskustassa

**3) Resurssiviisaus**

- Kaava tukeutuu raideliikenteeseen ja hyödyntää Kehäradan potentiaalia ja maksimoi Kehäradan investoinnit
- Kaava tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa rakennetun infrastruktuurin hyödyntämisestä
- Kaava edellyttää suhteellisesti vähemmän kuntatekniikan investointeja ja vaatii kaupungilta vähäisiä kustannuksia
- Kaavan tavoitteena on hiilineutraalirakentaminen ja uusiutuvan energian hyödyntämistä ja tuotantoa edellytetään määräyksillä. Tavoitteena on kansainvälisesti tunnustetun ympäristösertifikaatin saaminen rakennukselle.
- Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Muun muassa kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, hulevesien viivyttämiseen tai luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja toiminnallisena ulkotilana.
- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia

- Hiilidioksidipäästöjä vähennetään myös käyttämällä rakennettaessa syntyvä maamassa tontilla
- Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, joten purettavat tai siirrettävät rakenteet eivät kasvata esirakentamisen kuluja tai päästöjä

## 4.3 ALUEVARAUKSET

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

Pääosa alueesta on keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Kaava mahdollistaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustilojen, toimisto- ja kokoustilojen, hotelli- ja majoitustilojen sekä ravintola- ja liiketilojen rakentamisen. Kaava sallii pysäköintilaitoksen ja/tai kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaavamääräyksissä on keskustatoimintojen korttelialuetta koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknisten laitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä.

**Katualueet**

Alueelle tulee yksi uusi katualue. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Vantaankoskentien kiertoliittymän kautta. Kaavan katualuetta voidaan hyödyntää tulevaisuudessa suunnittelualueen eteläpuolen mahdollisissa kaavahankkeissa.

Kaava-alueen pinta-alasta (4 ha) korttelialueita on 95 % (3,8 ha) ja katualueita 5 % (0,2 ha).

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaava ja asemakaavan muutos laajentaa Kivistön seudun asemiin tukeutuvaa palvelutarjontaa mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Palveluiden lisääntyminen parantaa Kivistön asukkaiden arkea ja luo lisää työpaikkoja alueelle.

**Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista Kehäradan eteläpuolelle. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

**Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen ilmettä Kivistön keskustarakenteen laajentuessa vielä rakentumattomille alueille. Kivistön keskustan laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle muuttaa kaupunkikeskuksen painopisteitä. Tapahtuma-areena muuttaa Kivistön keskustan kaupunkikuvallista ilmettä huomattavasti ja parhaimmillaan luo uuden maamerkin alueelle. Tapahtuma-areenan torniosa erottuu maamerkkinä kaukomaisemassa.

**Palvelut ja työpaikat**

Palvelujen tarve lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavaratkaisu vastaa tähän kysyntään, toteutuessaan se lisää alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollistettu kivijalkaliiketilaa, ravintola-, urheilu- ja majoituspalveluita.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavataloudelliset vaikutukset

Tapahtuma-areena on merkittävä yksityinen investointi Kivistöön. Kyseessä on viihdekeskus, joka tuo oheistoimintoineen ja hotelleineen alueelle runsaasti uutta liiketoimintaa sekä parantaa palvelutarjontaa. Areena luo todennäköisesti liiketoimintaa myös kaava-alueen lähiympäristöön.

Tapahtuma-areena sijoittuu olemassa olevien katujen ja kunnallistekniikan yhteyteen ja aiheuttaa vain vähän julkisia kustannuksia. Julkisia investointeja edellyttää lähinnä monitoimiareenan eteläpuolelle sijoittuva uusi katualue, joka palvelee tulevaisuudessa myös kaava-alueen eteläpuolelle tulevia kortteleita. Hankkeen laajuuteen nähden kadunrakentamisen kustannus on erittäin vähäinen.

Hanke sijoittuu kaupungin omistamalle maalle, joten alueen ottaminen rakennuskäyttöön tuottaa kaupungille tuloja joko maan myymisen tai vuokraamisen kautta. Hanke on kaupungille kannattava.

**Sosiaalinen ympäristö**

Hanke tuo Kivistöön monipuolista palvelutarjontaa. Areenan ja hotellin maantasokerroksen tilat avautuvat katutilaan suurten lasipintojen ja erillisten sisäänkäyntien avulla aktivoiden katuelämää. Areenan sisääntuloaukio ja kattopiha on suunniteltu olevan avointa julkista ulkotilaa. Tapahtumat voivat lisätä kaupunkikulttuuria ja elävöittää aluetta. Areena voi houkutella vierailijoita muualta Suomesta ja lisätä matkailua sekä Kivistön ja siten Vantaan tunnettavuutta. Suurtapahtumat lisäävät liikennettä alueella ja voivat aiheuttaa ruuhkia ja pulaa henkilöautojen pysäköintipaikoista. Tapahtumien aikaiset tiesulut ja ihmismassat voivat aiheuttaa häiriötä alueella.

**Virkistys**

Hanke lisää kulttuuri- ja urheilupalveluiden tarjontaa alueella.

**Liikenne**

Tapahtuma-areena sijaitsee logistisesti hyvien autoliikenteen, joukkoliikenteen ja raskaan liikenteen liikenneyhteyksien äärellä. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön rautatieasemasta ja linja-autoterminaalista. Kivistön linja-autoterminaalin lisäksi linja-autoliikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Vantaankoskentiellä ja Tikkurilantiellä. Hämeenlinnanväylän linja-autopysäkit ovat n. 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen pyöräpysäköintipaikat liittyvät Vantaankoskentien pyöräteihin sekä kehäradan varren nopean pyöräilyn baanaan, Kvartsiraittiin.

Tapahtuma-areenalla järjestetään konsertteja ja muita sisätapahtumia sekä jäähallikokoluokan urheilutapahtumia. Pääpaino on konserttikiertueissa sekä päiväkäytössä, joka palvelee

vantaalaisia ja koko pääkaupunkiseutua. Konserttitapahtuman maksimi katsojamäärä on noin 21 000 katsojaa ja istumapaikkoja tapahtumiin on tarjolla noin 17 000 katsojalle. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Suurtapahtumissa tulee aina etukäteen arvioida katsojien saapumis- ja poistumistavat ja laatia suunnitelma erityisjärjestelyistä, joita tapahtuman liikenteen hoitaminen ja katsojavirtojen liikkuminen vaativat. Merkittävimpiä erityisjärjestelyjä ovat junaliikenteen kapasiteetin kasvattaminen lisäämällä junavuoroja ja junien pituuksia, ottamalla käyttöön etäpysäköintialue tai –alueita, joilta on bussikuljetus Kivistöön, ja järjestämällä areenan läheisyyteen lisätilaa katsojavirroille sulkemalla autoliikenteen yhteyksiä, kuten Vantaankoskentie areenan kohdalla.

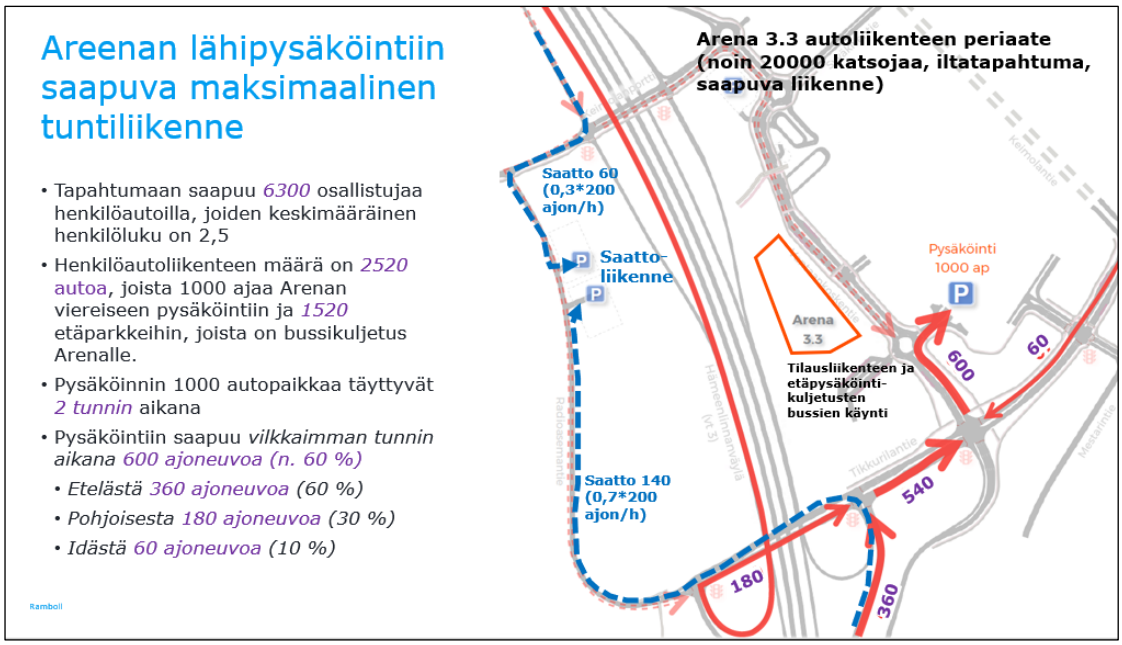
Tapahtumien katsojavirroista on laadittu aiemman suuremman areenan (max. 30 000 katsojaa) suunnittelun yhteydessä erillinen simulointi. Jalankulkusimuloinnin perusteella nykyistä suunnitelmaa laajempi versio saataisiin jalankulkureittien sekä lippu- ja turvatarkastusporttien osalta toimivaksi. Suuremman areenan jalankulkusimulointi osoittaa, että nykyinen pienempi areena (max. noin 21 000 katsojaa) on mahdollista toteuttaa toimivasti. Mikäli suurimmissa tapahtumissa tarvitaan enemmän tilaa kuin hankkeen esittämät sisäänkäyntiaukiot, voidaan Vantaankoskentie osittain sulkea autoliikenteeltä ja siten laajentaa jalankulkualueita. Pelastusajon sekä välttämättömän huolto- ja joukkoliikenteen sujuvuus tulee varmistaa. Ajoneuvoliikenteen tilapäinen sulkeminen parantaa ihmisvirtojen turvallista liikkumista aseman ja pääsisäänkäynnin välillä sekä vähentää ruuhkaantumista sisätiloissa. Tapahtumista poistuttaessa katsojilla on käytössään areenalta useita poistumisreittejä, jotka helpottavat katsojien turvallista poistumista. Suurtapahtumien aikataulut ovat pääsääntöisesti tiedossa noin vuotta ennen tapahtumaa, joten liikenteellisten ja erityisten järjestelyjen suunnittelu voidaan ottaa huomioon ajoissa.

Areenan tapahtumat ajoittuvat pääsääntöisesti viikonloppuihin ja arki-iltoihin. Mitoittavina tapahtumina on tutkittu arki-illan konserttitapahtumaa. Tapahtumat alkavat normaalisti klo 20–21 ja portit tapahtumiin aukeavat klo 19–20. Tapahtuma-aikojen ja liikkumisen osalta on laadittu erillinen Arena 3.3 käyttökonseptikuvaus (A-Insinöörit 8/2023). Konseptikuvauksessa on tutkittu saman suuruusluokan verrokkikohteita maailmalta. Konseptikuvauksen kaikissa verrokkikohteissa tapahtumat alkavat aikaisintaan klo 19 ja yleisimmin klo 20. Tapahtumiin saavutaan ennen tapahtuman alkamista 1,5–2 tunnin aikana.

Alla olevassa kuvassa on esitetty autoliikenteen osalta laadittu liikenne-ennuste. Liikenne-ennuste perustuu seuraaviin olettamuksiin: joukkoliikenteen osuus 60 % eli 13 500 katsojaa (juna 10000, bussit 2500), kävelyn ja pyöräilyn osuus 10 % eli 2100 katsojaa ja autoliikenteen osuus 30 % eli 6300 katsojaa. Autoliikenteen osalta on arvioitu saapuvan 2,5 katsojaa / auto eli 2520 autoa. Näistä 1000 autoa sijoittuisi areenan välittömässä läheisyydessä sijaitsevassa parkkilaitoksessa ja loput noin 1500 autoa sijoittuisi etäpysäköinteihin, joista olisi kuljetus busseilla Kivistöön areenalle. Areenan eteläpäädyssä sijaitsee bussien saattoliikenteen paikat eli tilausliikenne, charterbussit ja etäpysäköinnin kuljetukset. Bussien pysäköinti järjestetään alueen ulkopuolella. Bussien pysäköinti sijoittuisi oletettavasti Klaukkalan liittymän seudulle. Lisäksi areenan eteläpuolta käyttää tapahtumien logistiikkaliikenne. Myös logistiikkaliikenteen pysäköinti sijoitetaan alueen ulkopuolelle. Henkilöautojen saattoliikenne sijoitetaan Valtatie 3:n länsipuolelle, josta on sujuva kävely-yhteys areenalle. Taksit käyttävät pääosin nykyisiä taksiasemia ja tarpeen mukaan tapahtumakohtaisesti areenan eteläpuolen bussien saattoaluetta.

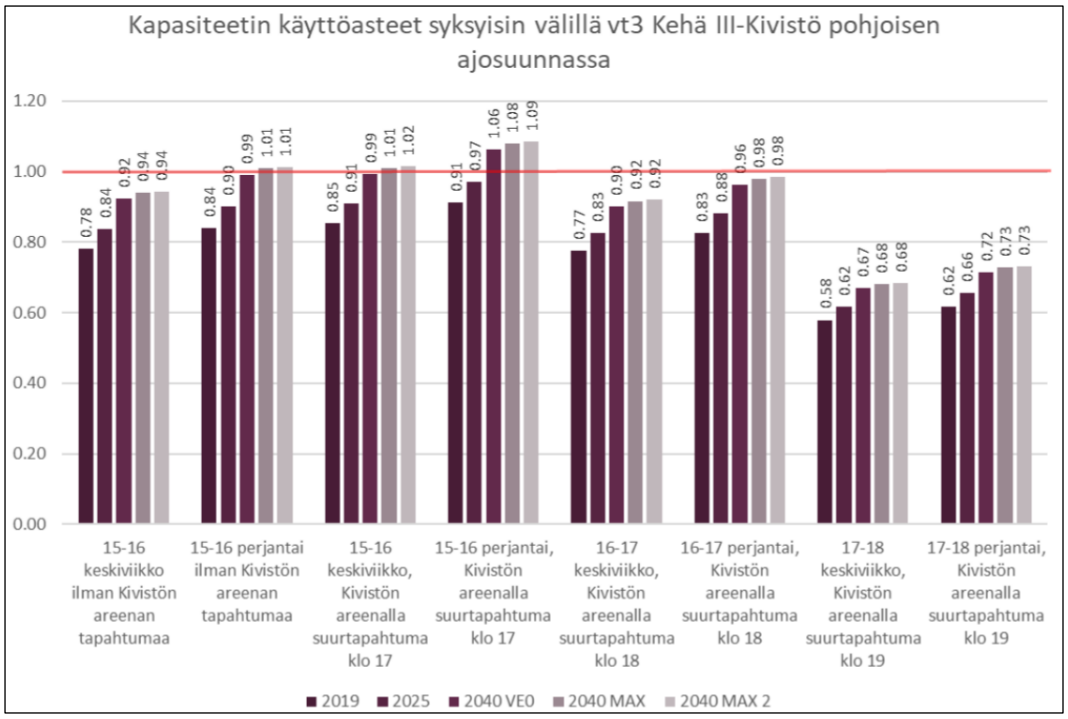
Arki-iltaisin klo 18–20 junien vuoroväli Kivistön kohdalla on 10 min. suuntaansa (I- ja P-junat). 15 min. jaksoissa asemalla pysähtyy 3 junaa. Junien kapasiteettitarkasteluissa on oletettu junan max. kapasiteetiksi 360 matkustajaa ja tarkasteluaikana täyttöasteeksi 25 %. Näillä olettamuksilla junien normaali kapasiteetti ei riitä, joten katsojien saapuessa klo 18–20 aikavälillä tarvitaan yhteensä noin 15 lisäyksikköä ja klo 18–19 aikavälillä 10 lisäyksikköä tai junaliikenteen muita tehostamistoimenpiteitä, kuten vuorovälin tihentämistä tai liikennöintiä pidemmillä junilla. Tapahtumien päättyessä, eli arviolta 1 tunnin aikana klo 23 eteenpäin, junien kapasiteetti on tiukemmalla ja

lisäyksikkötarve on yhteensä 25. Yhtenä keinona helpottaa junaliikenteen ylikuormittumista olisi täydentää bussiliikennettä lisälähdöin ja lisäkalustolla. Myös lisäbussilinja Helsingin keskustaa kohti, esim. Vt3-Mannerheimintie-Helsingin keskusta, helpottaisi liikenteen kuormittumista tapahtumien päätymisaikaan.




*Tapahtumien liikenne-ennuste, WSP Finland Oy 8/2023*

Liikenteen vaikutusten arviointia on tehty yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Autoliikenteen verkon toimivuuden osalta kriittistä on areenan 1000 autopaikan pysäköintiin saapuva liikenne ja sen vaikutukset liikenneverkon toimivuuteen. Jos tapahtumat ovat klo 19 jälkeen, on liikenneverkon peruskuormitus laskenut jo niin paljon, että tapahtumiin saapuva autoliikenne ei aiheuta Valtatielle 3 tai Kivistön katuverkolle haittoja. Valtatie 3:n liikenteellisiä tietoja on tuotu parhaillaan tekeillä olevasta ELY-keskuksen selvityksestä, jossa tarkastellaan eri ajankohtina Valtatie 3:n pohjoiseen suuntautuvan ajoradan kapasiteetin käyttöasteita. Käyttöasteiden tarkastelussa on nähtävissä, että Valtatie 3:n kapasiteetti ylittyy vuoden 2040 klo 15–16 ennustetilanteessa, kun siihen on lisätty areenan liikenne. Vuoden 2025 tilanteessa tällaista ylittymistä ei vielä tapahdu. Jos tapahtumaliikenne ajoittuu klo 16–17 aikavälille tai sen jälkeen, Valtatie 3:n kapasiteetti riittää vielä 2040 tilanteessakin.




*Valtatie 3:n pohjoiseen suuntautuvan ajoradan kapasiteetin käyttöasteet eri ajankohtina (Ely-keskus/Ramboll, luonnosraportti 5.5.2023)*

Jos tapahtumat sijoittuisivat em. oletettua aikaisinta ajankohtaa (klo 19) aikaisemmin ja jos pahimmillaan tapahtumiin saapuminen olisi autoliikenteen ruuhka-aikaan (klo 15:30–16:30 lam-pisteen mukaan), tulisi autolla saapuvien määrää pyrkiä rajoittamaan. Areenalla järjestettävien tapahtumien yleisö on oletettavasti suurelta osin arkisin työssä tai vastaavassa päivätoiminnassa käyvää väestöä. Näin ollen on hyvin todennäköistä, että arkipäiville sijoittuvien tapahtumien ajankohta painottuu markkinaehtoisesti ilta-aikaan. Tapahtumaliikenne oletetaan sijoittuvan arki-iltapäivän ruuhkan ulkopuolelle.

Keinoina liikenteellisten ruuhkautumisten ehkäisyksi on normaalia parempi tiedottaminen ja katsojien ohjaaminen joukkoliikenteen tai muiden kuljetusten käyttöön, Kivistön pysäköintilaitoksen käytön houkuttelevuuden rajoittaminen hinnoittelulla tai jopa kokonaan sulkemisella ja autoilijoiden ohjaaminen etäpysäköinteihin. Lisäksi tapahtuma-aikainen pysäköintilippu on ostettavissa ennakkoon ja tapahtumien operaattori voi tarjota joukkoliikennelipun tapahtumalipun ostaneille. Areenan katsojia ja kävijöitä kannustetaan käyttämään kestäviä liikkumistapoja kaikissa tilanteissa huolimatta ajankohdasta tiedottamisen, joukkoliikenteeseen kannustamisen ja pysäköinnin hinnoittelun avulla. Tapahtuman aikaisen liikenteen ruuhkautumisen estämisen voidaan olettaa olevan kaikkien tahojen edun mukaista. Liikenteen ruuhkautumisen riski on pieni, koska tapahtumien toimivuuden kannalta tapahtuma-ajankohdat sijoittuvat liikenteellisesti suotuisaan aikaan eli klo 19 jälkeen.

**Vesihuolto**

Vantaankoskentiellä on yleinen vesihuoltoverkosto rakennettu valmiiksi, johon kaava-alueelta voidaan liittyä. Alueen eteläreunaan rakennettavan kadun alle rakennetaan kadun ja tarvittaessa tontin kuivatusta palveleva hulevesiviemäri, joka liittyy Vantaankoskentien hulevesiviemäriin. Uutta hulevesiviemäriä rakennetaan noin 100 m, sen kustannusarvio on n. 41 000 € (alv. 0 %).

**Hulevesien hallinta**

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Alueella vettä läpäisemättömän pinnan laajuus lisääntyy huomattavasti asemakaavan myötä, sillä vettä läpäisemättömän pinnan osuus rakentamisen jälkeen alueella on todella suuri verrattuna nykytilanteeseen. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää. Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitussateella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 270 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Tulvasateella kaava-alueen rakentamisen jälkeen tontilta purkautuva virtaama on 562 l/s. Vedet kulkeutuvat pintoja pitkin pohjoisesta etelään päin Tikkurilantielle. Tikkurilantiellä vedet kulkeutuvat idästä länteen päin Hämeenlinnanväylän alikulkuun, joka jälkeen ne päätyvät maastoon. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen täytyy varmistaa, että vedet pääsevät painovoimaisesti pintoja pitkin pois tontilta.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevesiä ei saa ohjata Hämeenlinnanväylän tiealueelle.

**Ympäristöhäiriöt**

Lento-, raide- ja tieliikennemelu on huomioitu kaavamääräyksin. Rakennusaikainen liikenne, pöly ja melu saattavat aiheuttaa tilapäisiä terveysvaikutuksia alueen asukkaille.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke vähentää luontoalueita, mutta ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita, sillä yhdyskuntarakenteen keskittäminen aseman seuduille mahdollistaa koko kaupungin tasolla luonnon monimuotoisuuden ja esimerkiksi lahokaviosammalen suotuisan suojelutason.

Alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Kivistön kaavarunkoalueen luontotyyppi- ja lahokaviosammalkartoitus (FCG 2020a), ei tunnistanut alueelta erityisiä luontoarvoja, lukuun ottamatta liito-oravaa. Suunnittelualueen eteläosassa esiintyy lahokaviosammalelle soveliasta elinympäristöä, mutta lajia ei ole havaittu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on liito-oravan elinympäristöä noin 1,4 hehtaaria, josta liito-oravan ydinaluetta on noin 0,2 hehtaaria. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan suunnittelualueen metsikössä ei ole havaittu yhtään pesä- eikä papanapuuta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä liito-oravan elinympäristö on kooltaan noin 2 hehtaaria, minkä on katsottu olevan

riittävän suuri liito-oravan elinympäristöksi. Kyseinen elinympäristö on jäänyt hakkuiden ja tietyömaiden takia lähes kokonaan eristyksiin muista liito-oravalle soveltuvista alueista (FCG 2020). Elinympäristö on eristyneisyydestään huolimatta toistaiseksi asuttu, mutta selvityksen mukaan on mahdollista, ettei alueelle enää kykene dispersoimaan uusia liito-oravia.

Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta ja se on myönnetty 25.3.2022. Heikentämisellä ei ole merkitystä liito-oravien suotuisan suojelutason säilymiselle Länsi-Vantaalla, eikä heikentäminen vaikuta muihin Kivistön alueella sijaitseviin liito-oravan elinpiireihin tai niiden välisiin kulkuyhteyksiin. Suunnittelualueen lähialueilla liito-oravalla on useita elinvoimaisia elinpiirejä. Liito-oravilla on erittäin hyvät elinolosuhteet Kivistön länsipuolella Petikon laajoilla luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla ja Petikosta luoteeseen Nuuksiossa sekä Riipilän alueella Luoteis-Vantaalla. Liito-oravilla on luontaiset hyvät yhteydet Vantaanpuistosta Piispankylän työpaikka-alueen itäpuolelta Kivistön keskusta-alueen kautta Lapinkylän metsiin. Nämä ydinalueet ja yhteydet säilyvät.

Kyseinen liito-oravan elinympäristö on osa Kivistön asemakortteleiden asemakaavaa ja asemakaavamuutosaluetta (nro 233100). Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan suotuisan suojelutason parantamista Kivistön keskustassa. Tikkurilantien varteen on istutettu uusia katupuita, jotka kasvaessaan parantavat liito-oravien yhteyksiä lähimpään metsään Tikkurilantien eteläpuolelle. Yhteyttä voidaan parantaa väliaikaisesti myös hyppytolpin.



*Kivistön keskustan kaavarungon viherverkosto, jonka tavoitteena on taata liito-oravan yhteydet.*

**Vesistöt ja vesitalous**

Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla alueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla maanalaisessa hulevesiviivytysrakenteessa (hulevesiputki- tai kasetti) ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytysrakenteen mitoituksessa tulee varautua siihen, että mitoitussateella 150 l/(s·ha), jonka kesto on 10 min, kaava-alueella muodostuu 254 m³ hulevesiä, jotka vaativat viivytystä.

Kivistön keskustan alueen rakentumiseen ja yleisien alueiden hulevesiin on varauduttu Tikkurilantien ja Hämeenlinnanväylän rampin risteyksessä sijaitsevalla hulevesien viivytysrakenteella. Tästä eteenpäin alueen vedet johtuvat edelleen Myllymäenojaan, jonka varrella on havaittuja tulvariskikohteita esimerkiksi ensimmäisessä Kehä III:n alituksessa. Myllymäenoja laskee edelleen Askistossa Pikkujärven alueelle, missä on myös useita havaittuja tulvaongelmia. Alueen hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä ja alapuolisen valuma-alueen ongelmien pahenemista pyritään ehkäisemään. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen

niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla (56 l/s).

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastonmuutoksen vaikutuksia tulee vähentää hillintä- ja sopeutumistoimenpiteillä. Ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteillä pyritään vähentämään rakentamisen kasvihuonepäästöjä sekä huolehtimaan alueen hiilivarastosta. Sopeutumistoimenpiteillä varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanke sijaitsee Kivistön keskustassa ja tukeutuu jo rakennettuun katu- ja infraverkostoon. Tavoitteena on mahdollistaa hiilineutraaliliikkuminen ja ensisijainen kulkumuoto tapahtumiin on joukkoliikenne. Suunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat tukemaan kevyttä liikennettä. Hankkeen yhteydessä rakennettavat pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Hankkeen koko elinkaaren aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa eri keinoin. Rakentamisen aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää huomattavasti käyttämällä työmaalla vähäpäästöisiä työkoneita ja vähentämällä kuljetuksia. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Tarkempi massatasapainotarkastelu laaditaan rakennuslupaa varten. Lisäksi voidaan valita vähähiilisiä ja kierrätettäviä rakennusmateriaaleja.

Hankkeen käytönaikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa muun muassa käyttämällä lämmitys- ja käyttöenergiassa uusiutuvia energialähteitä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia päästöjen kompensointia. Tavoitteena on suunnitella monitoimiareena hiilineutraaliksi ja tavoitella kansainvälistä ympäristösertifikaattia.

Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta 0,7. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, kasvattamalla hiilivarastoa ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia sekä parhaimmillaan tukee luonnon monimuotoisuutta.

Rakennettaessa kaava-alueen kasvillisuuden ja läpäisevän pinnan määrä vähenee ja siten hulevesien määrän on arvioitu lisääntyvän. Hulevesien määrää voidaan vähentää viherkattojen ja läpäisevien päällysteiden avulla ja viivyttämällä niitä maanalaisessa viivytysrakenteessa. Rakennettujen hulevesielementtien avulla edistetään ilmastonmuutokseen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä. Jatkossa on myös tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä wc-huuhteluvetenä.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan muun muassa tilojen yhteiskäyttöä ja muuntojoustavuutta sekä ruoantuotantoa rakennuksissa ja kattopihoilla. Tavoitteena on, että istutettavat puut ja pensaat ovat hyötykasveja. Hankkeen yritysten ympäristövastuullisuus ja ilmastoviisas toiminta tulee ottaa huomioon jatkokehityksessä.

**Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet**

Vantaan resurssiviisauden tiekartta (28.2.2022) on jaettu kuuteen kaistaan: yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, hiilineutraali energia, materiaalien elinkaari ja kiertotalous, monimuotoinen luonto, vastuullinen Vantaa sekä hiilinielut ja kompensointi. Lisäksi Kivistön keskustan kaavarungossa (Kh 22.3.2021) on esitetty kymmenen kestävän kaupungin periaatetta, jotka osaltaan tukevat vantaan resurssiviisauden tiekartan toteutumista Kivistön alueella. Alla on kuvattu, miten Vantaan resurssiviisauden tiekartan sekä Kivistön keskustan kaavarungon oleelliset ympäristövastuullisuuteen liittyvät tavoitteet toteutuvat Kivistön tapahtuma-areenassa. Hankkeella on suuri vaikutus tiekartan kahteen ensimmäiseen kaistaan, jotka vastaavat tämän kappaleen alaotsikoita.

## 1. Yhdyskunta ja liikkuminen

### 1.1. Liikkuminen

Vantaan tavoitteena on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva kaupunkirakenne, jossa liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista. Kivistön keskustan tavoitetilana on asettaa jalankulkija aina etusijalle. Puolet Kivistön tapahtuma-areenan pysäköintipaikoista varustetaan sähköauton latauspisteellä ja lopuissa paikoissa huomioidaan mahdollisuus lisätä latauspiste myöhemmin. Kohteen sijainti Kivistön aseman sekä linja-autopysäkkien läheisyydessä tukee liikkumista julkisella liikenteellä. Lisäksi jatkosuunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat sekä kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset reitit tukemaan kevyttä liikennettä.

### 1.2. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Vantaan tavoitteena on, että kaupunki on varautunut ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja että resurssitehokkaat ja luonnonmukaiset ratkaisut on otettu käyttöön. Kivistön tapahtuma-areenan tontin alueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy huomattavasti alueen rakentuessa. Tontilla hyödynnettäviä luonnonmukaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja on pyritty maksimoimaan ja ne on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Hulevesien muodostumista vähennetään viherkattojen ja vettäläpäisevien sekä puoliläpäisevien pintojen, kuten viherkiveyksien ja viheralueidin avulla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maanalaisessa rakenteessa. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuus hyödyntää hulevesiä wc-huuhteluvetenä sekä tutkitaan mahdollisuutta liikennöityjen alueiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjaamalla vesiä kasvillisuudelle. Lisäksi tarkastellaan muiden ilmastonmuutokseen liittyvien riskien vaikutukset ja sopeutumiskeinot hankkeessa.

### 1.3. Luonnon monimuotoisuus

Vantaan tavoitteena on säilyttää luonnon monimuotoisuus sekä kartuttaa monimuotoisuutta myös rakennetuilla alueilla. Tavoitteena on myös, että viherrakenne luo hyvinvointia asukkaille ja että viheralueet ovat helposti saavutettavissa. Vantaan kaupungin asettama tavoite vihertehokkuudelle on 0,7. Kivistön tapahtuma-areenan tontti on pyritty ottamaan käyttöön ja rakentamaan mahdollisimman tehokkaasti, mutta tilaa istutuksille ja viheralueille ei juuri ole. Tämän vuoksi hankkeessa on suunniteltu hyödynnettäväksi viherkattoja istutettujen alueiden kasvattamiseksi. Tontin vihertehokkuudeksi on arvioitu kaavavaiheessa 0,7. Viherkatto toimii samalla hotellin pihana, mikä lisää vieraiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä ja kasvivalinnoilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta sekä käytetään mahdollisimman paljon hyötykasveja. Jatkosuunnittelussa tutkitaan muut mahdollisuudet tukea luonnon monimuotoisuutta tontilla.

## 2. Hiilineutraali energia

### 2.1. Sähkön ja lämmöntuotannon ilmastopäästöt

Vantaan tavoitteena on, että sähkön- ja lämmöntuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä vuonna 2030. Ylätason tavoitteena on saavuttaa hiilineutraali Vantaa vuoteen 2030 mennessä. Kivistön keskustan tavoitteena on olla energiapositiivinen vuonna 2050. Kivistön tapahtuma-areenaan on tulossa maalämpö. Jatkosuunnittelussa arvioidaan myös muiden tontilla tuotettavien uusiutuvien energiamuotojen hyödynnettävyys, kuten aurinkosähkö. Tässä yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuus yhdistää viherkatto ja aurinkoenergian tuotanto, mikäli viherkatto ei ole käyttöpihana. Myös Vantaan Energia on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali vuonna 2030, minkä jälkeen myös kaukolämpö olisi päästötöntä, mikäli kaukolämpöä tarvitaan kattamaan osa kohteen lämmöntarpeesta. Nämä

ratkaisut tukevat tapahtuma-areenan rakennusten hiilineutraalin energiankäytön toteutumista.

**2.2. Resurssi- ja energiatehokkuus**

Vantaan rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus. Vantaan tavoitteena on, että uudet toimitilat suunnitellaan 30 % määräyksiä energiatehokkaammiksi. Kivistön tapahtuma-areenan alueen kaivu- ja louhintamassat käytetään paikallisesti tontin täytöissä. Muuntojousto ja tilojen yhteiskäyttö on otettu huomioon suunnittelussa, ja areenan tilat muuntuvat monen erilaisen tapahtuman järjestämiseen (esim. konsertit, messut, urheilutapahtumat ja konferenssit), minkä lisäksi aulatiloja voidaan hyödyntää pienempiin tapahtumiin (esim. pienet musiikkitapahtumat, palaverit, myyjäiset ja nuorisotilat). Kohteen talotekniset järjestelmät ovat ohjattavissa tarpeenmukaisesti riippuen tilojen kulloisestakin käyttötarkoituksesta, esimerkiksi stadion harjoitteluhalli- tai konserttikäytössä. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hankkeen tavoitteet, kuten E-lukutavoite sekä elinkaaren hiilijalanjäljen tavoite. Jatkosuunnittelussa esitetään keinoja parantaa energiatehokkuutta ja materiaalitehokkuutta, ja näin ollen pienentää käytönaikaisen energiankulutuksen tarvetta ja päästöjä sekä materiaalisidonnaisia päästöjä elinkaaren aikana esimerkiksi vähähiilisten materiaalien ja uusiomateriaalien hyödyntämisen kautta.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 11.09.2021 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Tapahtumakuja / Evenemangsgränden

Alueen nimistö on johdettu tapahtuma-areenasta.

Olemassa olevat

23 KIVISTÖ

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan. Hankkeen suunnitteluvarauksen jatkosopimuksessa edellytetään noudatettavan tarkennettuja periaatteita tonttitehokkuudesta sekä arkkitehtonisista ja kaupunkikuvallisista arvoista. Jatkosopimus edellyttää myös hakijan ja kaupungin yhteistä työryhmää, joka ohjaa hankkeen suunnittelua. Työryhmän koollekutsuu ja sitä johtaa asemakaavoitusyksikkö.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava kaava-alueen ulkopuolelle.

Rakentamisen aikana tulee varmistaa Kehäradan huoltoyhteyden toimivuus sekä huomioida tontin putkirasite.

Kaavamuutokseen liittyy suunnitteluvaraus Arena 3.3 -hankkeelle.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus | Anna-Riitta Kujala | asemakaavapäällikkö va |
| | Annakaisa Haanpää | aluearkkitehti (14.7.2023 alkaen) |
| | Niina Rinne | asemakaava-arkkitehti (15.8.2022 saakka) |
| | Veli-Pekka Ristimäki | asemakaava-arkkitehti |
| | Eija Hasu | asemakaava-arkkitehti (31.7.2021 saakka) |
| | Noora Laak | asemakaava-arkkitehti (1.11.2021 alkaen) |
| | Hertta Ahvenainen | asemakaava-arkkitehti (9.5.2023 saakka) |
| | Oona Länsisalmi | asemakaava-arkkitehti (24.10.2022 alkaen) |
| | Panu-Petteri Kujala | asemakaava-arkkitehti (1.11.2022 alkaen) |
| | Ville Leppänen | asemakaavasuunnittelija (1.9.2022 saakka) |
| | Riikka Mattila | kaavatekninen koordinaattori |
| | Saara Lehtonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Kai Zukale | asemakaavainsinööri |
| | Linnea Löytönen | asemakaava-arkkitehti |
| Yleiskaavoitus | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Paula Kankkunen | yleiskaavasuunnittelija |
| Kadut ja puistot | Henri Hyttinen | vesihuollon yleissuunnittelu (31.12.2021 saakka) |
| | Elina Kettunen | vesihuollon yleissuunnittelu (1.1.2022-31.1.2023) |
| | Teemu Vihervaara | liikenteen alueinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Petri Isokoski | lupakäsittelijä |
| Ympäristökeskus | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |
| | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| | Tina Kristiansson | ympäristösuunnittelija |
| | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöt ja tilat | Gilbert Koskela | projektinjohtaja |

| | | |
|---|---|---|
| | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Hannes Oksanen | lakimies |
| | Heikki Kangas | geotekniikkapäällikkö |
| | Janne Karppinen | geotekniikka |
| Kaupunkikulttuuri | Reeli Karimäki | kulttuuripäällikkö |

**Arena 3.3 -hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:**

| | |
|---|---|
| Jouko Harjunpää | projektinjohtaja Arena 3.3 Oy |
| Esa Sallinen | arkkitehti SAFA DOMOS arkkitehdit Oy |
| Casper Ylenius | ark.kand DOMOS arkkitehdit Oy |
| Reijo Sandberg | dipl.ins. Ramboll Finland Oy |
| Reija Pasanen | taideasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Eero Timonen | geo-suunnittelija Ramboll Finland Oy |
| Outi Kettunen | massatasapainotarkastelu Ramboll Finland Oy |
| Maarit Leppänen | hulevesiasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Johanna Mero-Petit | resurssiviisaus Ramboll Finland Oy |
| Jari Hosiokangas | meluasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Lauri Hopeakivi | meluasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Joni Kemppainen | melu- ja tärinäasiantuntija Ramboll Finland Oy |
| Sirpa Paavilainen | maisema-arkkitehti Ramboll Finland Oy |
| Ilkka Mäkelä | ympäristösertifiointi Ramboll Finland Oy |
| Jouni Ikäheimo | kaupunki- ja liikennesuun., WSP Finland Oy |
| Antti Kataja | liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy |
| Simo Airaksinen | liikennesuunnittelu, DI, WSP Finland Oy |
| Jenna Willman | liikennesuunnittelu, ins. AMK, WSP Finland Oy |
| Matti Eriksson | infra, WSP Finland Oy |

**VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus**

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2023

Annakaisa Haanpää
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 22.08.2023 |
| **Kaavan nimi** | 233200 Kivistön tapahtuma-areena | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 28.11.2019 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002431 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,9821 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 1,6198 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 2,3623 |

| | | |
|---|---|---|
| **Ranta-asemakaava** | **Rantaviivan pituus [km]** | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

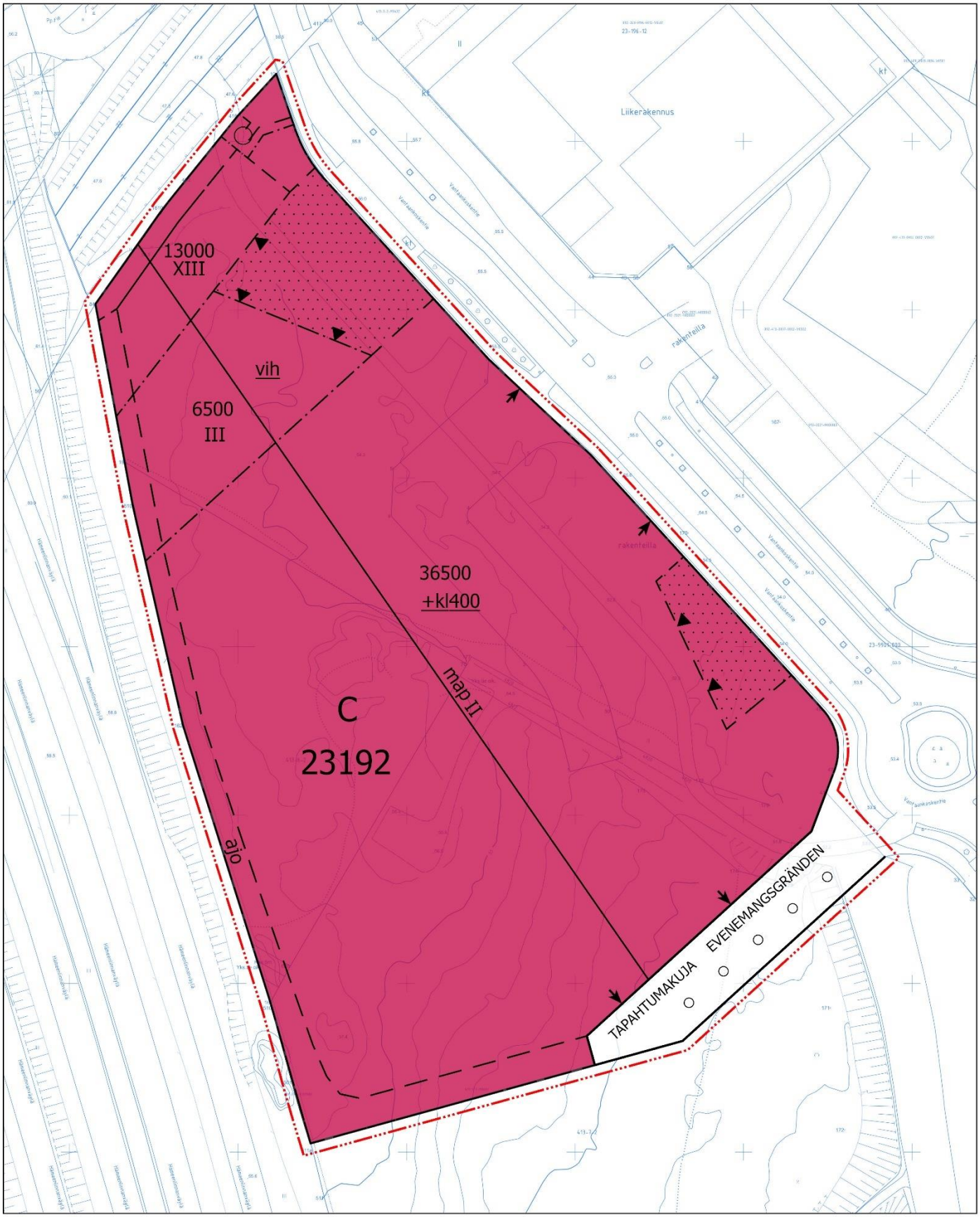
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,9821** | **100,0** | **56400** | **1,42** | **1,6198** | **16400** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 3,7824 | 95,0 | 56400 | 1,49 | 1,9459 | 16400 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1997 | 5,0 | 0 | | -0,3261 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

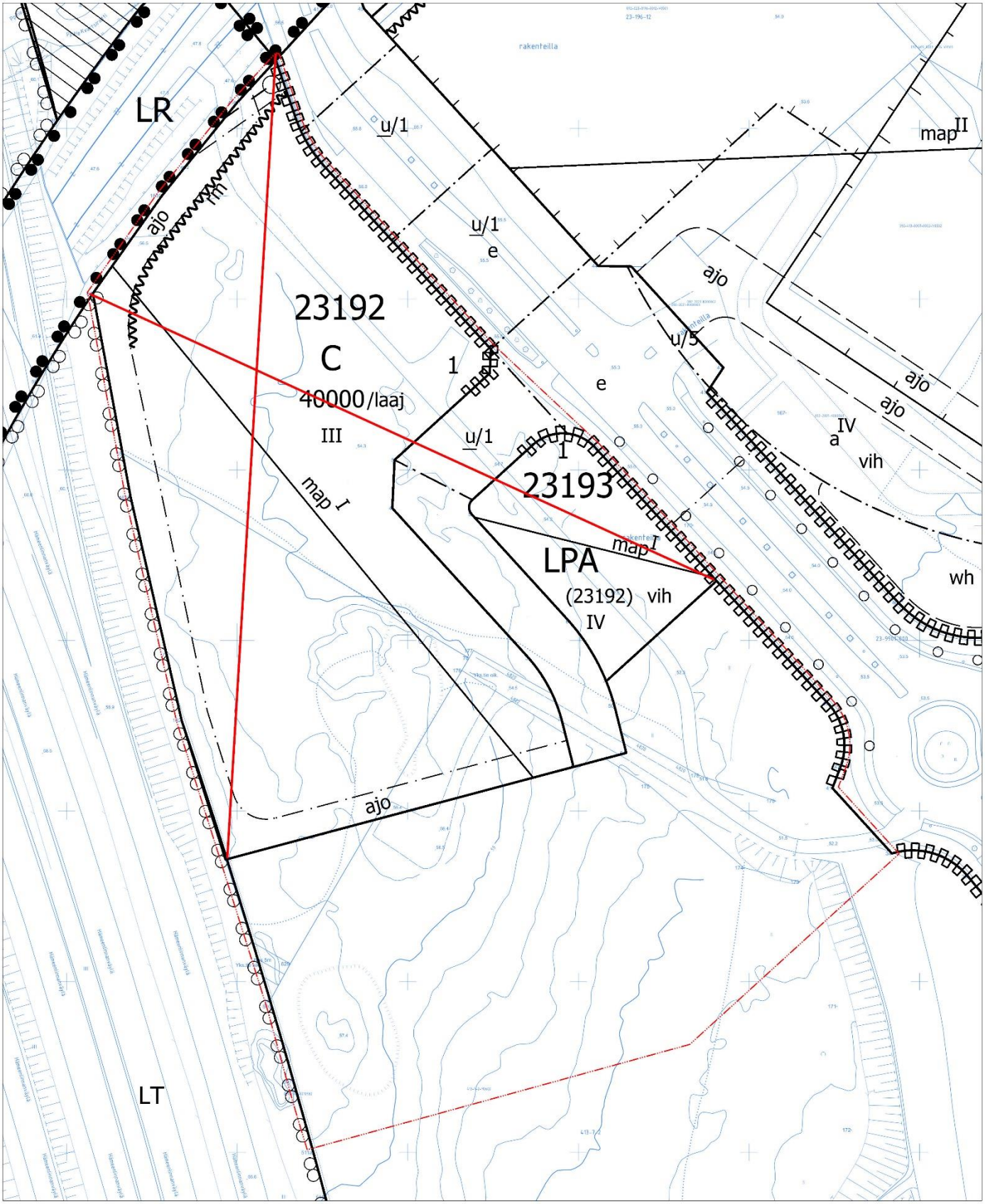
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,9821** | **100,0** | **56400** | **1,42** | **1,6198** | **16400** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 3,7824 | 95,0 | 56400 | 1,49 | 1,9459 | 16400 |
| C | 3,7824 | 100,0 | 56400 | 1,49 | 1,9459 | 16400 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1997 | 5,0 | 0 | | -0,3261 | 0 |
| Kadut | 0,1997 | 100,0 | 0 | | -0,0649 | 0 |
| LPA | 0,0000 | | 0 | | -0,2612 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




# ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000




POISTUVAT MERKINNÄT
1:1000

0 25 50 100 m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 233200 | 5.9.2023 |

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

# KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, KIVISTÖ

**Asemakaava**
Kortteli 23192 sekä katualue.

**Detaljplan**
Kvarter 23192 samt gatuområde.

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 23192 ja 23193.

**Ändring av detaljplan**
Kvarteren 23192 och 23193.

1:1000

1:1000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| C | **Keskustatoimintojen korttelialue.**<br>Korttelialueelle tulee sijoittaa<br>- monitoimiareena,<br>- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,<br>- toimisto- ja kokoustiloja,<br>- hotelli- ja majoitustiloja ja<br>- ravintola- ja liiketiloja | **Kvartersområde för centrumfunktioner.**<br>I kvartersområdet ska det placeras<br>- en allaktivitetsarena,<br>- lokaler för idrott och motionsutövning,<br>- kontors- och möteslokaler,<br>- hotell- och inkvarteringslokaler och<br>- restaurang- och affärslokaler |
| | Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia. | Byggnaderna och kvarteret ska utgöra en del av en människovänlig och mångsidig stad. |
| | Rakennusten massoittelussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat. | I byggnadernas volymgestaltning och fasadlösningar ska man beakta stadsrummen av olika karaktär som omger kvartersområdet. |
| | Kävelijän mittakaavaa tulee priorisoida risteysalueilla rajaamalla katutilaa. Vantaankoskentien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla. | Gångtrafikens omfattning ska prioriteras i korsningsområden genom avgränsning av gaturummet. Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner. |
| | Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoittelun suhteen. Kortteliin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa. | Byggnadernas höjd och volymgestaltning ska variera. Minst tre olika byggnader eller byggnadsmassor ska placeras i kvarteret. |
| | Ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttijaon yhteydessä tulee varmistaa, että korttelialueen tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus tulee olla vähintään 1,7. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala. | Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Tomtindelningen ska säkerställa att den genomsnittliga exploateringsgraden för tomterna i kvartersområdet ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden. |

**Julkisivut**

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.

Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.

Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.

**Katot**

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

**Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit**

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.

Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

**Fasader**

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön.

Kvarterets byggnader ska vara landmärken för stadsbilden i fjärrlandskapet

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

De från byggnadsytans gränser avvikande entréplatsernas sida mot Vandaforsvägen får vara högst 50 meter lång.

Fasaderna som öppnas upp mot Vandaforsvägen ska struktureras in i högst 30 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar.

**Tak**

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/ eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

**Stenfotsvåningar och entréer**

Huvudentréerna ska framhävas genom arkitektur och/ eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Den kant mot Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.

Tontilta tulee toteuttaa sujuva, helposti havaittava ja turvallinen kulkuyhteys Kivistön juna-asemalle palvelukeskittymän luoteispuolelta ja Topaasiaukiolle palvelukeskittymän kaakkoispuolelta. Tontille tulee sijoittaa näiden kulkuyhteyksien yhteyteen kaupunkikuvallisesti keskeiset sisäänkäynnit ja sisäänkäyntiaukiot.

Från tomten ska en smidig och säker gångförbindelse som är lätt att upptäcka ordnas från serviceklustrets nordvästra sida till Kivistö tågstation och från serviceklustrets sydöstra sida till Topasplatsen. I anslutning till dessa färdförbindelser ska entréer och entréplatser av central betydelse för stadsbilden placeras på tomten.

Palvelukeskittymän mahdollinen kaakkoispuolen laajentuminen tulee ottaa huomioon tontin sisäänkäyntiaukioiden sijoittelussa.

En eventuell utvidgning av serviceklustrets sydöstra sida ska beaktas vid placeringen av tomtens entréplatser.

Vantaankoskentien itäpuolella sijaitsevan palvelukeskittymän huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.

En entréplats får inte placeras vid serviceklustrets servicegård öster om Vandaforsvägen

Palveluiden ja toimintojen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.

Tjänsternas och funktionernas huvudentréer ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående.

**Vihertehokkuus**

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

**Grönytefaktor**

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

**Hulevesien hallinta**

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Dagvattenhantering**

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ljudisoleringen mot flyg-, spår- och trafikbuller i inkvarteringsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

Rakennusten on oltava hiilineutraaleja.

Byggnaderna ska vara klimatneutrala.

Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

I detaljplaneområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kvarterets fastigheter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Polkupyöräpysäköinnin on sijoittuva pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23192 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Huolto- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.

Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.

För insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem (t.ex. större storlekar av kartong) ska minst ett återvinningsrum placeras i kvartersområdet.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

**Cykeltrafik och -parkering**

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:
- kontor 1 cp / 50 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.

**Biltrafik och -parkering**

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- kontor 1 bp / 100 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 bp / 120 m²-vy
- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy

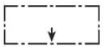
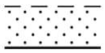
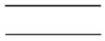
Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen som finns i kvarter 23192.

Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

Service- och fordonstrafik ska placeras på tomten så att den är säker och smidig och att den inte skär av gångförbindelserna på Evenemangsgränden eller Vandaforsvägen.

Servicegårdsfunktioner ska placeras inuti byggnadsmassan eller på en gård som ingärdats på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.

| | | |
|---|---|---|
| ——— | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| —·—·— | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| — — — | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| ——③ | **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.** |
| 23 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KIVISTÖ | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 23192 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TAPAHTUMAKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 6500 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 36500+kl400 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.** |
| XIII | **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.** |

| | | |
|---|---|---|
| vih | **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
|  | **Ohjeellinen rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle. | Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen. |
|  | **Maanalainen pysäköintitila**<br>Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja.<br>Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan. | **Underjordiskt parkeringsutrymme**<br>Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras.<br>Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196. |
|  | **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
|  | **Merkintä osoittaa ohjeellisen sisäänkäynnin paikan.** | **Beteckningen anger riktgivande läge av entré.** |
|  | **Ohjeellinen istutettava alueen osa.** | **Riktgivande del av område som skall planteras.** |
|  | **Säilytettävä/istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
|  | **Viherkatto.** | **Gröntak.** |
|  | **Katu.** | **Gata.** |
|  | **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
|  | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**<br>Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.**<br>Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 9. UU SUUNNITELMA-AINEISTO

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (DOMOS arkkitehdit, luonnos 17.8.2023)**




*Näkymä pohjoisesta*



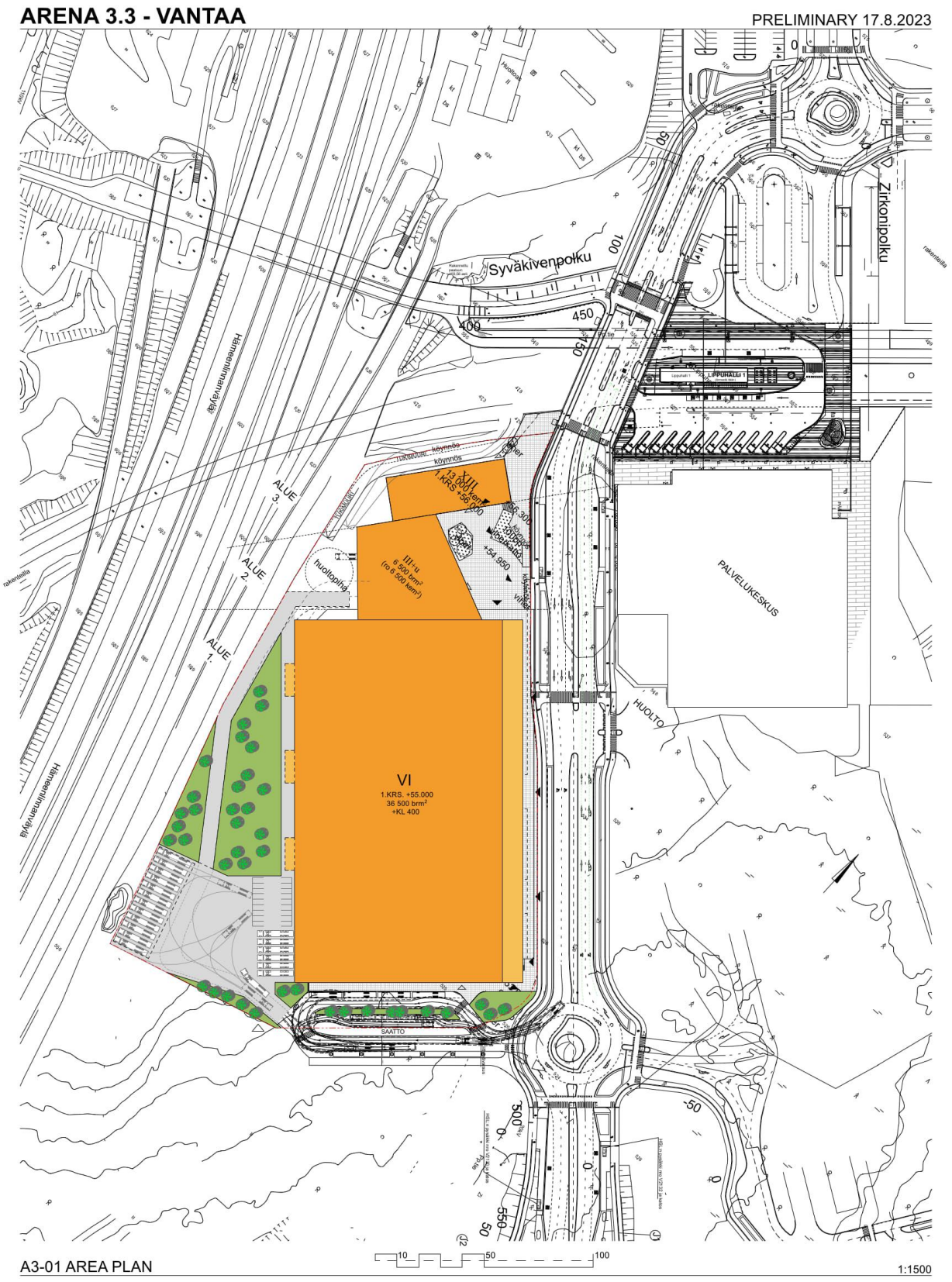
*Näkymä luoteesta*

**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (DOMOS arkkitehdit, luonnos 17.8.2023)**

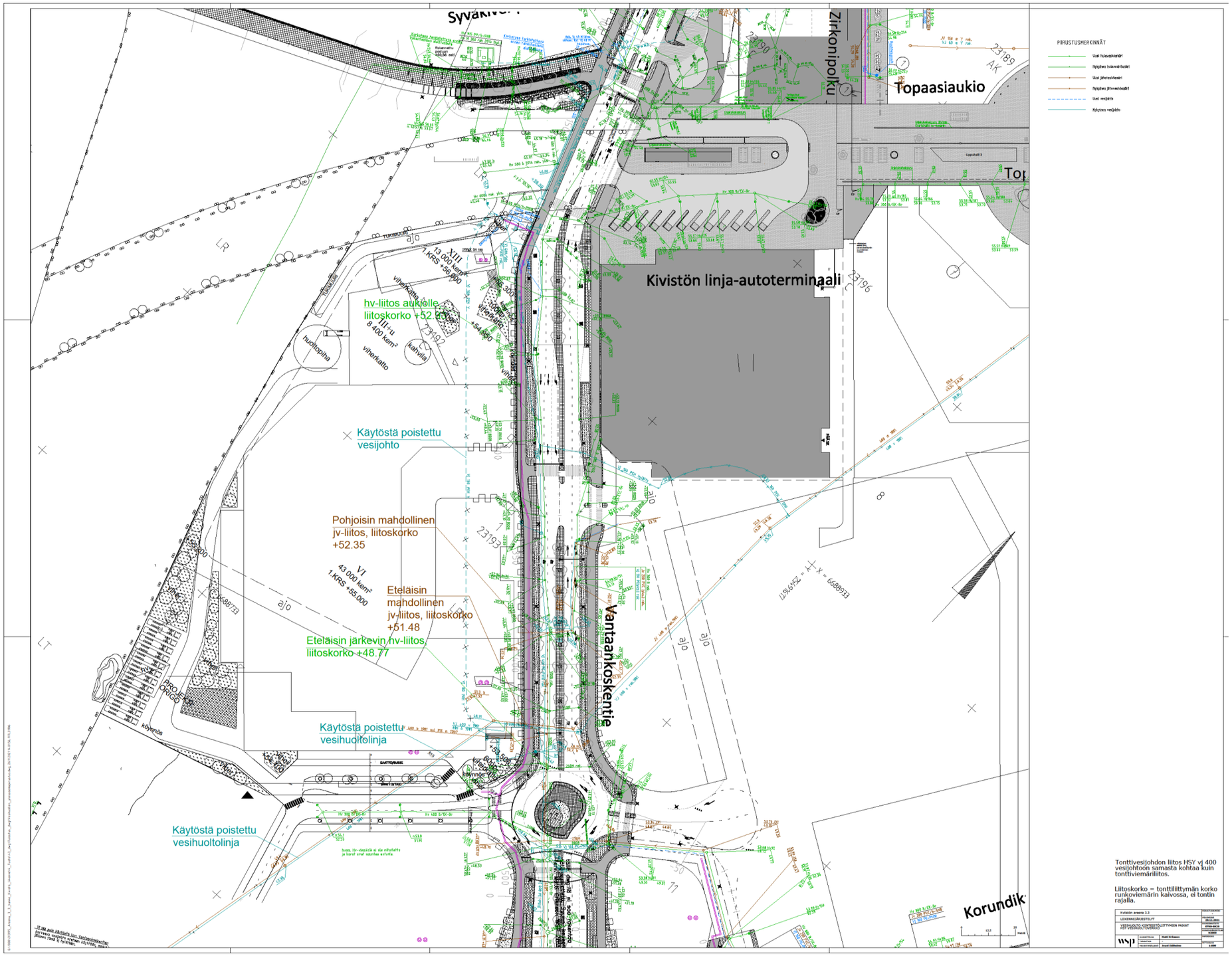



*Pääsisäänkäyntiaukio*

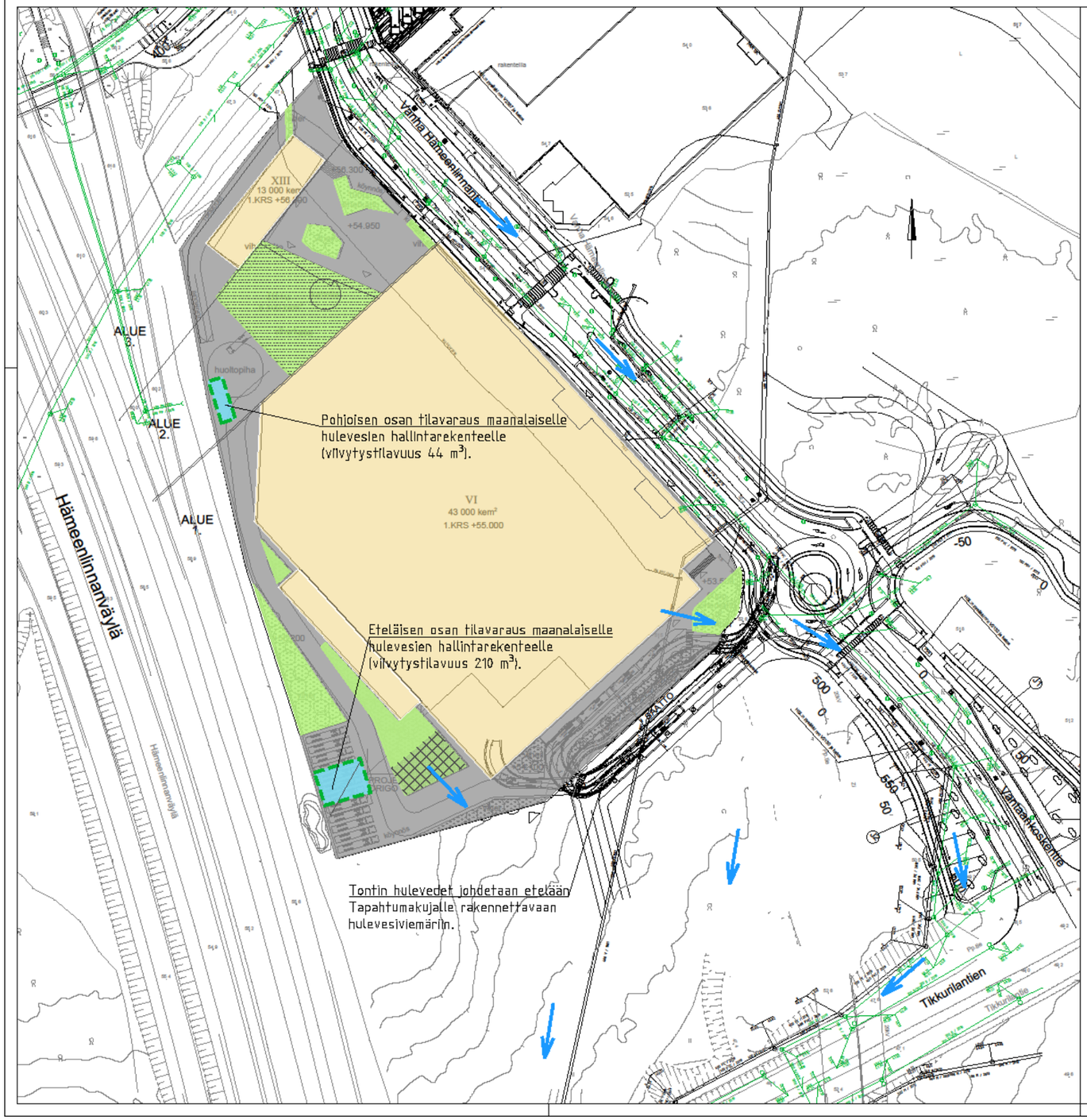
**Liite 1: Arena 3.3 -hankkeen viitesuunnitelmat (DOMOS arkkitehdit, luonnos 17.8.2023)**



**Liite 2: Arena 3.3. vesihuollon yleissuunnitelma (WSP Oy, alustava luonnos 26.11.2021)**



**Liite 3: Arena 3.3. hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, alustava luonnos 19.11.2021)**




KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENAN HULEVESIEN HALLINTA

Mitoitusperiaateet:

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja kerran kolmessa vuodessa esiintyvää mitoitussadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min. Tulvatilanteessa on käytetty 167 l/(s*ha) sadetta, jonka kesto on 30 min.

| Maankäyttö | Valunnan määrä | | Virtaama mitoitus | Vesimäärä mitoitus | Virtaama tulvatilanne |
|---|---|---|---|---|---|
| | pinta-ala (m2) | valuntakerroin | Q (l/s) | V (m3) | Q (l/s) |
| Luonnontilainen | 37295 | 0,1 | 56 | 34 | 62 |
| Katto | 22942 | 1 | 344 | 206 | 383 |
| Asfaltti | 8389 | 0,9 | 113 | 68 | 126 |
| Viherkiveys | 378 | 0,7 | 4 | 2 | 4 |
| Viherkatto | 1770 | 0,6 | 16 | 10 | 18 |
| Viheralue | 1788 | 0,1 | 3 | 2 | 3 |
| **YHTEENSÄ** | | | 480 | **288** | **534** |
| **erotus rakenttu ja luonnontilainen** | | | | **254** | |

Alueelle soveltuvuvat hulevesien hallintamenetelmät:

- vähennetään hulevesien muodotumista suosimalla viherkattoja ja vettäläpäiseviä pintoja
- hulevesien viivytys maanalaisissa rakenteissa, viivystystilavuus 254 m³
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuutta liikennöityjen aluiden hulevesien laadulliselle käsittelylle esim. biosuodatuksen avulla tai ohjamalla vesiä kasvillisuudelle
- jatkosuunnittelussa tutkittava mahdollisuus hyödyntää hulevesiä vessojen huuhteluvetenä
- purkivirtamaan kuristus tontilta luonnotilassa poistuvaa virtaamaa vastaavaksi (56 l/s), liitos rakennettavaan HSY:n hulevesiviemäriin Tapahtumakujalla

MERKKIEN SELITYKSET

- pintavesien virtaussuunta tulvatilanteessa
- hulevesien hallintarakenne
- katto
- viherkatto
- asfaltti
- viheralue
- viherkiveys
- rakennettu hulevesiviemäri

Koordinaatisto ETRS-GK25

K.osa/ kylä –
Kortteli/ tila –
Tontti/ Rn:o
Viranomaisen merkintöjä
Rakennustoimenpide: Uudisrakennus
Pirustuslaji: Asemapiirustus
Jukseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Kivistön tapahtuma-areena
Pirustuksen sisältö: Hulevesisuunnitelma
Mittakaava: 1:1000

Ramboll Finland Oy
PL 25, Itsehallintokuja 3
02601 Espoo
puh. 020 755 611

Suunn.ala: VHT
Työnro: 1510066033
Tiedosto
Pirustusnro: Liite 3
Muutos
Hyv. (nimi, tutkinto, allekirj.): Anni Orkoneva, DI
Pirt. LEPM
Suunn.: Maarit Leppänen
Pvm –

**Liite 4: Arena 3.3 vihertehokkuus, tuloskortti (Ramboll Oy, alustava luonnos 22.11.2021)**

# Tuloskortti

**Päivämäärä** 22.11.2021

**Osoite** 23 Kivistö

**Kaavan numero** 002431 KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

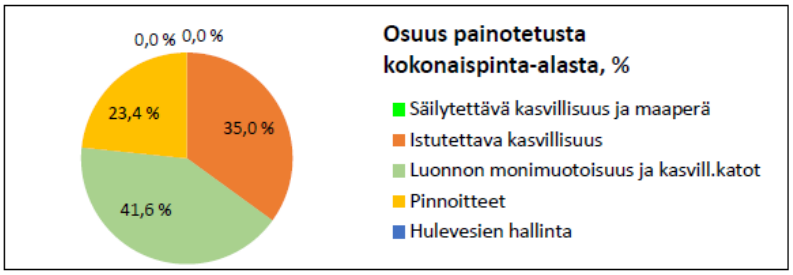
## Vihertehokkuuslaskelma

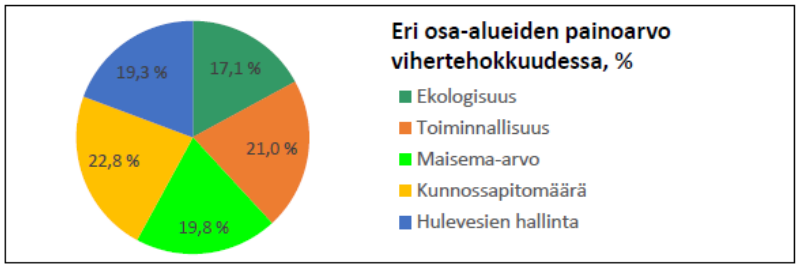
| | |
|---|---|
| **Viher-tehokkuus** | **0,7** |
| **Tavoitetaso** | **0,7** |

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 5 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **13** | **36** |

| **Hulevesimäärä m³** | |
|---|---|
| **209,7** | |
| **Valuma kerroin C** | |
| **0,8** | |
| **Viivytystilavuustarve m³** | |
| **209,7** | |
| **Jää viivyttämättä m³** | **Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³** |
| **0,0** | **263,0** |
| **Läpäisemättömän pinnan osuus** | |
| **17 %** | |




Pihasuunnitelma

**Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, alustava luonnos 19.11.2021)**

19.11.2021

# KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA

Valotaideteos sijoittuu Kivistön tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen, areena-rakennuksen kulmaukseen, integroituna arkkitehtuuriin. Valoteoksen rakenteet ja laitteet suunnitellaan areenan julkisivuun osaksi arkkitehtuuria yhteistyössä arkkitehti- ja rakennesuunnittelun kanssa. Valoteoksen ohjaus tapahtuu äänen avulla heijastellen tapahtumakeskuksen toimintaa ja vierailijoiden tunnetiloja. Dynaaminen värivalaistus on vuorovaikutuksessa käyttäjiin äänisensoreiden, kuten desibelimittarin avulla.

## Valoteos "elää ja hengittää" tapahtumien mukana

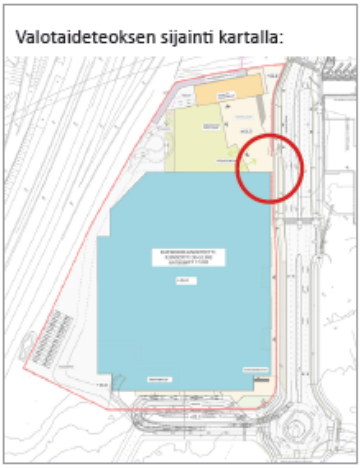
Valaistuksen visuaalinen ilme muuntuu tapahtumakeskuksessa mitatun äänenvoimakkuuden muutoksen mukaan reaaliaikaisesti. Muutos näkyy rakennuksen julkisivussa muuntuvana värivalaistuksena. Yleisön taputtaessa valaistuksen väri ja intensiteetti muuntuvat ohjelmoidusti ja toisaalta, kun tapahtumakeskus on suljettu, teoksen valaistus ohjelmoidaan staattiseksi osaksi arkkitehtuuria. Valoteos ilmentää Kivistön identiteettiä yhteisöllisesti kestävänä alueena ja muodostaa tunnistettavan pimeän ajan ilmeen tapahtumakeskuksen pääsisäänkäynnin alueelle.



KUVITUSKUVA YLLÄ:
vectorstock.com/royalty-free-vector/concert-crowd-vector-34390697



Valotaideteoksen sijainti julkisivussa (punaisella katkoviivalla merkitty alue).
Havainnekuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT



Valotaideteoksen sijainti kartalla:



Havainnekuva valotaideteoksesta talvi-iltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll

**Liite 5: Arena 3.3. taiteen konsepti (Ramboll Oy, luonnos 19.11.2021)**

RAMBØLL

# KIVISTÖN TAPAHTUMAKESKUS
# VALOTAITEEN KONSEPTISUUNNITELMA



Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se on vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT ja Ramboll



Havainnekuva valotaideteoksesta syysiltana, kun se ei ole vuorovaikutuksessa tapahtumakeskuksen käyttäjiin.
Kuva /Arkkitehtitoimisto SKOOT

Vantaa

**Asemakaava ja asemakaavamuutos 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena**

VD/7365/10.02.04.00/2019
TeA/TLA/A-RK/NRI/VIK/KN/MT

**Esitetään kaupunginvaltuuston 19.12.2022 § 19 päätöstä kumottavaksi asiavirheen vuoksi ja Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan palauttamista uuteen valmisteluun puutteellisten selvitysten täydentämiseksi.**

**Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilaa. Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien kuten konserttien järjestämisessä.**

**Asemakaava** koskee osaa korttelista 23192 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa korttelista 23192 muutettavassa asemakaavassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800) kaupunginosassa 23, Kivistö

**Tonttijako** koskee korttelia 23192 kaupunginosassa 23, Kivistö

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä ja on kooltaan noin 4 hehtaaria.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

**Valmistelu**
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.
Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB), jolle ei sallita uuden asutuksen eikä muiden melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

**Asemakaava**
Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Arena 3.3 -hanke: monitoimiareena ja hotelli sekä ravintola-, liike-, urheilu-, ja toimistotilaa. Hanke sijoittuu asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja katualueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sallima rakennusoikeus on yhteensä 64 800 k-m². Monitoimiareenan ja ravintolaosan maanpäällinen kerrosala on 51 800 k-m² ja hotellin 13 000 k-m².

Monitoimiareena sijoittuu Kivistön aseman läheisyyteen, kehäradan eteläpuolelle, Vantaankoskentien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle. Kaupunki on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen

kesäkuussa 2019. Suunnittelun edetessä on todettu, että hankkeen toiminnallisuus edellyttää enemmän tilaa, mistä johtuen suunnitteluvarausaluetta on laajennettu ja varausta jatkettu toukokuussa 2021. Monitoimiareenassa järjestetään erikokoisia urheilu- ja kulttuuritapahtumia. Jalkapallo-otteluiden kapasiteetti on noin 17 000 katsomopaikkaa ja konserttitapahtumassa kokonaiskatsomon kapasiteetti on noin 30 000–32 000 asiakaspaikkaa. Arviolta kerran kuukaudessa järjestettävät suuremmat tapahtumat vaativat poikkeusjärjestelyitä liikenteeseen ja liikkumiseen. Tapahtumista on laadittu alustavat liikenteelliset toimivuustarkastelut.

Suurtapahtumien asiakasvirtojen oletetaan pääosin saapuvan junalla Kivistön asemalle. Pääsisäänkäynti sijoittuu monitoimiareenan pohjoisosaan, Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen hyvien joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Monitoimiareenan eteläosassa on saatto- ja noutoalue tilausajo- ja taksiliikenteelle. Eteläosaan ollaan suunnittelemassa myös toista sisäänkäyntiä areenalle mikä keventää katsojavirtoja pohjoispäässä. Väliaikaista tilausajon pysäköintialuetta ja lisäsaatto- ja noutoalueen sijoittamista rakentamattomille lähialueille tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Suurtapahtumien aikainen henkilöautojen pysäköinti järjestetään osittain kaava-alueen ulkopuolella erikseen vuokrattavilla etäpysäköintialueilla ja niistä järjestetään bussikuljetukset. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa monitoimiareenaa ja koko Kivistön keskustaa sekä liityntäpysäköintiä palveleva yhteinen 1000 autopaikan pysäköintilaitos Kivistön keskustaan.

Kaavamääräysten mukaiset hotelli- ja majoitustilan sekä ravintola- liike-, urheilu- ja toimistotilan autopysäköintipaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Kaava sallii kahden maanalaisen pysäköintitason rakentamisen. Alustavien suunnitelmien mukaan maanalaiseen pysäköintitasoon mahtuisi yli 900 ap ja kahteen tasoon yhteensä yli 1800 ap. Lisäksi kaava sallii maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kuusikerroksinen pysäköintilaitos mahdollistaisi lähes 600 autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia rakennettavien autopaikkamäärien tarpeellisuus resurssiviisauden ja ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden näkökulmasta.

Selvitysten mukaan alueella ei ole arvokkaita luontoarvoja, lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosan metsäistä aluetta, joka on osin määritelty liito-oravien ydinalueeksi ja elinympäristöksi. Vuonna 2021 tehdyn liito-oravainventoinnin mukaan hankkeen vaatimalla alueella ei ole havaittu pesä- eikä papanapuita. Vantaan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta.

Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan tiivistämällä Kivistön kaupunkikeskustaa ja mahdollistamalla palveluita aseman läheisyyteen hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Hanke tähtää hiilineutraalisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseen muun muassa vihertehokkuuden, uusiutuvan energian ja maamassojen paikallisen käytön keinoin.

Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alue sijaitsee korkean lento- ja liikennemelun alueella, eikä sovellu asuinrakentamiseen. Monitoimiareenan arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja merkittävää. Ulkotilojen tulee olla vehreitä, laadukkaita ja rakennusten maantasokerrosten tulee liittyä toiminnallisesti katualueisiin. Taide integroidaan osaksi arkkitehtuuria.

Hankkeella on toteutuessaan valtakunnallista merkitystä niin kansainvälisten jalkapallo-otteluiden järjestämisessä kuin erilaisten kulttuuritilaisuuksien järjestämisessä.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 28.11.2019 ja päivitetty 30.8.2021. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi (6) kappaletta: Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Fingrid Oy.
Kuluvan vuoden aikana asemakaavatyötä on esitelty Kivistön kirjastossa 27.10.2021 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja varmistaa ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuutta.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki tekee Arena 3.3 Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen alueesta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 15.2.2022 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että,

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

**Päätös:**
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Vihreiden ja porvareiden lautakuntaryhmät jättivät yhteisen pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, Liike Nytin, kristillisdemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät: ” Kivistön asemakortteleiden asemakaavatyön yhteydessä tulee varmistaa ratkaisut, joilla luonnon suojelutaso turvataan Kivistön keskustassa. Metsäalueiden vähitellen rakentuessa on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota rakentuvien alueiden puustoisuuteen. Puita tulee istuttaa myös keskusta-alueelle.”

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien ja vasemmistoliiton ryhmät yhtyivät: ”Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi kaupungin sisällä tapahtuvan kompensaation avulla.”

Vihreiden ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma-areenan käytön tulee tukeutua ensisijaisesti rakennuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan raideliikenteeseen ja tämän varmistamiseksi julkisen liikenteen yhteydet sekä turvallinen ja houkutteleva kulku asemalle on varmistettava. Tapahtuma-areenan toiminta ei saa heikentää alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

Vasemmistoliiton ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosiaalidemokraattien, kristillisdemokraattien ja perussuomalaisten ryhmät yhtyivät: ”Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä.”

Porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattien, Liike Nytin, perussuomalaisten ja sosialidemokraattien ryhmät yhtyivät: ”Edellytämme, että hankkeen suunnittelussa varmistetaan realistinen määrä asiakas- ja tapahtumapysäköintipaikkoja ja varaudutaan samalla ennakoitua suurempaan pysäköintipaikkatarpeeseen. Autoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuus Kivistön keskustassa on turvattava sekä hankkeen aikana että sen jälkeen, eikä alueen kadunvarsi- tai asukaspysäköinti saa hankaloitua areenan kävijäliikenteen vuoksi. Myös katsojavirtojen ohjaus on järjestettävä turvallisesti ja hallitusti.”

_____

**Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 25**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena,

b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Kaupunginhallitus jätti seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Kivistön keskusta-alueen liikenneturvallisuudesta ja -sujuvuudesta ei tule tinkiä rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana. Tapahtuma -areenan liikenneratkaisussa tulee huolehtia erityisesti suurten tapahtumien osalta julkisen liikenteen kapasiteetin riittävästä lisäämisestä. Etäpysäköinnin käytön sekä paikalle varatun riittävän pysäköintitilan avulla on varmistettava, ettei tapahtuma -areenan liikennöinti heikennä alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia.”

Vasemmistoliiton kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Vantaan kaupungin on saatava lisäselvitys hankkeen ja yrityksen taustoista ja varmuus yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen asian etenemistä.”

Vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton, sosiaalidemokraattien ja kokoomuksen kaupunginhallitusryhmät yhtyivät:
”Kaupungin tiivistyessä ja rakentuessa osin luontoalueiden päälle, on löydettävä käytännön ratkaisuja, joiden avulla elinympäristöt ja luonnon virkistysarvot tulevat turvatuksi esimerkiksi ekologisen kompensaation avulla.”

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.3.-14.4.2022. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 28.2.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 8 kappaletta. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

**Tehdyt tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä liitteisiin tehdyt tarkistukset ja muutokset**
Kaavakartalla on tarkistettu rakennusalojen rajoja hotellin runkosyvyyteen liittyen ja poistettu tonttijako.

Kaavamääräyksien osalta on lisätty seuraavat määräykset:

> Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata toistaiseksi asemakaavoittamaton alue liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys huomioiden.
>
> Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.
>
> Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.
>
> Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 25–30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta

Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty:

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja. Tilasta tulee varautua ajoyhteyden mahdollistamiseen korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaiset.

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.

Seuraavat kaavamääräykset on poistettu:

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin) keräämiseksi on korttelialueelle sijoitettava vähintään yksi kierrätyshuone.

Selostusta on täsmennetty liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta sekä lisätty tieto, että Vantaan kaupungin hakema poikkeuslupa liito-oravien elinpiirin heikentämiseen ELY-keskukselta on myönnetty 25.3.2022.

Liiteasiakirjoihin on lisätty seuraavat aineistot:

Kivistön Areenan jalankulkusimulointi (Ramboll Oy, 2022)

Liikenneselvitys liite 12.10.2022 (WSP Finland Oy)

Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)

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

**Viranomaisneuvottelu** MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.6.2022.

**Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 10**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsenet Soili Haverinen ja Jari Jääskeläinen kannattivat esitystä.

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

**Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 6**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura teki seuraavan muutosesityksen: Muutetaan asemakaavan energiatuotantoa koskeva kaavamääräys ”Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta” muotoon ”Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.” Jäsenet Stefan Åstrand ja Pekka Virkamäki kannattivat muutosesitystä.

Kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään, ja teki seuraavan äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Auran tekemää muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Eklund, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Tamminen) ja 10 ei-ääntä (Ahokas, Erkkilä, Hartikainen, Haverinen, Iivarinen, Karhu, Suni, Virkamäki, Åstrand, Aura). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon vasemmistoliiton ja vihreiden ryhmät yhtyivät:
”Vantaan ilmastostrategian ja resurssiviisauden tiekartan mukaista on edistää isoimmissa rakennushankkeissa hiilineutraaliustavoitteiden ja päästöttömien energiamuotojen kunnianhimoisempiin tavoitteisiin pääsyä.
Kaavaprosessin aikana ei ole tullut huomautuksia liittyen energiatehokkuuden vaatimuksiin hankkeeseen ryhtyvän osalta tai muilta asianosaisilta.”

_____

**Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 22**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen esitti asian palautusta valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Merkittiin, että kaupunginhallitus yksimielisesti muutti asemakaavan energiatuotantoa koskevan kaavamääräyksen “Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia” muotoon:
“Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.”

**Päätös:**
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vantaan ilmastostrategian ja resurssiviisauden tiekartan mukaista on edistää isoimmissa rakennushankkeissa hiilineutraaliustavoitteiden ja päästöttömien energiamuotojen kunnianhimoisempiin tavoitteisiin pääsyä. Kivistön tapahtuma-areenan alueella tulee käyttää uusiutuvaa energiaa 100% rakennusten tarvitsemasta energiatarpeesta.”

Lisäksi merkittiin kaupunginhallituksen jäsen Ville Karisen jättämä asian eriävä mielipide:

”Rambolin tuottamassa Kivistön Areenan jalankulkusimuloinnin raportissa todetaan, että

"Rautatieaseman laiturialueelle kulkeva suuri ihmisjoukko voi aiheuttaa turvallisuusriskin, mikäli laituritilan kapasiteetti ylittyy. Aseman turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi järjestyksenvalvojien avulla, jotka estävät tarvittaessa pääsyn laiturialueelle. Suositellaan jatkotarkasteluja laiturialueen turvallisuuteen ja välityskykyyn liittyen"

Vasemmistolitoon mielestä Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava olisi tullut palauttaa valmisteluun siten, että edellytetään Rambollin jalankulkusimulaatiossa esittämän mukaisesti juna-aseman laiturialueiden turvallisuuteen ja välityskykyyn liittyviä jatkotarkastelu ennen asemakaavan hyväksymistä. ”

_____

**Kaupunginvaltuusto 19.12.2022 § 19**

**Kaupunginhallituksen esitys:**
Päätetään hyväksyä 28.11.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena.’

**Käsittely:**

Asian käsittelyn aikana valtuutettu Hanna Valtanen teki seuraavan muutosesityksen valtuutettu Vaulan Norrenan kannattamana:

Asemakaavan energiatuotantoa koskeva kaavamääräys tulee *muuttaa* seuraavasti:
"Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta."
tulee palauttaa alkuperäiseen muotoon:
*"Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta."*

Puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen pohjaesitystä, äänestävät JAA ja he, jotka kannattavat valtuutettu Hanna Valtasen muutosesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 53 jaa-ääntä ja 14 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vasemmistoliiton valtuustoryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Vasemmistoliitto edellyttää, että jalankulkusimulaatiossa esitettyjen juna-aseman laiturialueiden turvallisuuteen ja välityskykyyn liittyvät jatkotarkastelut tehdään ennen rakennusluvan myöntämistä. Hankkeen vaikutuksia seudulliseen ja valtakunnalliseen junaliikenteeseen sekä lentokentän junaliikenneyhteyksiin tulee myös arvioida kattavammin."

_____

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavan ja -kaavamuutoksen päätöksellään 19.12.2022 § 19. Päätöksenteon jälkeen on käynyt ilmi, että kaavahanketta koskeva liikenneselvitys on puutteellinen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antoi kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa se edellytti täydennyksiä kaavamuutoksen hakijan teettämään liikenneselvitykseen. Lausunnon pohjalta tehtiin täydennyksiä liikenneselvitykseen, mutta ei kaikkien ELY-keskuksen edellyttämien asioiden osalta. Puutteita on mm. Hämeenlinnanväylän liittymien toimivuuden tarkasteluissa ruuhkatilanteessa. Liikenneselvityksen riittävyyttä ei varmistettu yhteistyössä ELYn kanssa, mikä johtuu tietokatkoksista kaavaa valmisteltaessa. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu katsoo, että ELY-keskuksen kanta liikenneselvitysten riittämättömyydestä on perusteltu ja selvityksiä on täydennettävä.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen. Hallintolain 52 §:n mukaan asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös.

Selvitysten täydentämiseksi ja kaavaratkaisun vaikutusten arvioimiseksi täydennettyjen selvitysten pohjalta on syytä kumota kaupunginvaltuuston joulukuussa 2022 tekemä päätös ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun. Asemakaava tuodaan uudelleen päätettäväksi, kun vaikutusten arviointi on päivitetty.

**Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 15**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

a) kumotaan hallintolain 50 §:n mukaisen asiavirheen nojalla kaupunginvaltuuston 19.12.2022 § 19 tekemä päätös asiassa 28.11.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena, ja
b) palautetaan asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Kaupunginvaltuusto 27.2.2023 § 7**

**Kaupunginhallituksen esitys:**
Päätetään
a) kumota hallintolain 50 §:n mukaisen asiavirheen nojalla kaupunginvaltuuston 19.12.2022 § 19 tekemä päätös asiassa 28.11.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena, ja
b) palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 28.11.2022
- Selostus asemakaavamuutoksesta 28.11.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022
- Äänestysraportti § 19 KV 19.12.2022

Muutoksenhakuohje: 1. valitusosoitus

Lisätiedot:
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## 8 § Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU / SP

VD/2171/10.02.08.02/2023
SP/LMU/EEI/VIK

**Kaupunkiympäristön toimialalla, yleiskaavoituksen kestävä kaupunki -tiimissä on valmisteltu vuosien 2020–2023 aikana Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU. Työn tarkoituksena on ollut vastata yleiskaavan 2020 määräyksiin riittävistä ja saavutettavista viheralueista kaupungin ja etenkin keskusta-alueiden tiivistyessä. Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje on osa kestävä kaupunki -tiimin Viherrakenteen kehityskuvatyötä (VIVA). SAAVU-ohjeella on kiinteä yhteys vuonna 2022 hyväksyttyyn valtuustostrategiaan sekä alkuvuodesta 2022 päivitettyyn Resurssiviisauden tiekarttaan.**

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU tukee strategian Kukoistavien kaupunkikeskuksien painopistettä, jossa tärkeää on mm. viihtyisyys sekä se, että luonto on lähellä ja helposti saavutettavissa. Strategiassa on lisäksi mainittu toimenpiteenä, että viheralueiden mitoitusta ja saavutettavuutta tutkitaan. SAAVU-ohjeen avulla voidaan tuoda esille myös viherrakenteen kehittämistarpeita jokaisen suuralueen keskustan kehittämissuunnitelmiin.

VIVA-työ sekä SAAVU-ohje vastaavat Resurssiviisauden tiekartan Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen -kaistan tavoitteeseen: Viherrakenne on terveyttä tukeva ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saavutettavuutta. Kaupunkiympäristön toimialan Resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelmiin on tuotu Saavutettavuus-ohjeen laatiminen yhtenä toimenpiteenä.

SAAVU-ohje mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin, kuten puistoihin, lähimetsiin ja virkistysalueille. Yleiskaavan keskusta-alueilla (C- ja AC sekä keskustaan liittyvä A/TP) ja muilla asuinalueilla (A, AP, A/KT, A/TP) on erilaiset mitoitustavat. Keskusta-alueilla vaaditaan tiheämmin julkista kaupunkivihreää, koska julkisia viheralueita ja vehreitä pihatiloja per henkilö on vähemmän kuin asuinalueilla. Muilla asuinalueilla käytetään samaa mitoitusta kuin kuutoskaupunkien ekologisen kestävyyden indikaattoreissa ja aiemmassa Vantaan viherrakenneselvityksessä (2017).

SAAVU-ohjetta käytetään pääasiassa kaavarungoissa ja laajemmissa asemakaavahankkeissa, joissa on tarve säilyttää tai kehittää viherrakennetta. SAAVU-ohjeeseen perustuvan paikkatietoanalyysin avulla voidaan testata suunnittelualueen kaavoitettujen viheralueiden nykytilannetta saavutettavuuden kannalta ja nähdä kehitystarpeet. Kaavarunkosuunnitelmien tai viitesuunnitelmavaihtoehtojen osalta voidaan tehdä analyysi, jolla varmistetaan riittävä viheralueverkosto ja niiden helppo saavutettavuus.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 8**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään merkitä tiedoksi Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU -esitys
- Viheralueiden saavutettavuus ja mitoitusohje SAAVU -selostus

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Laura Muukka, puh. +358 50 302 9396
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# SAAVU-ohje

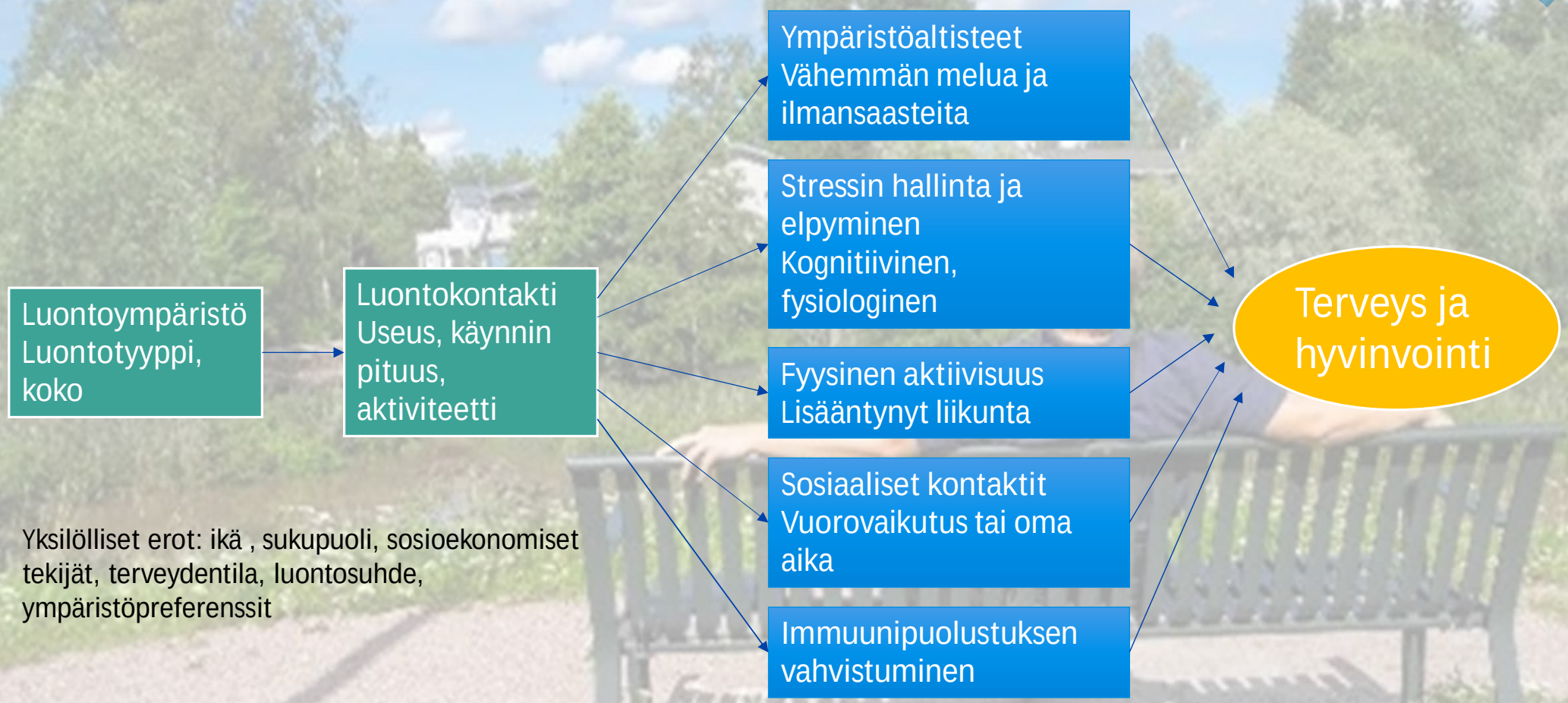
## Viher- ja virkistysalueiden saavutettavuus ja mitoitus

Kaupunkiympäristölautakunnalle 5.9.23 tiedoksi

Yleiskaavoitus, Kestävä kaupunki -tiimi 2023

Vantaa

# Lähiluonto tukee terveyttä monin tavoin




*Luonnon hyvinvointi- ja terveyshyötyjen mahdolliset vaikutusmekanismit (Mukaellen Hartig ym. 2014). L. Tyrväinen.*
*https://www.duodecimlehti.fi/duo14421*

# Viherrakenteen ja – alueiden kehittäminen eri kaava- ja suunnittelutasoilla

1

## Yleiskaavataso:

- YK 2020: Määräykset viheralueiden riittävyydestä ja saavutettavuudesta sekä vihertehokkuudesta
- Yleiskaavassa esitetyn viheralueverkoston pohjalta: Viherrakenteen kehityskuva VIVA

2

## Kaavarungot ja asemakaavoitus:

- Viheralueiden saavutettavuus ja mitoitus SAAVU julkiset viheralueet, vihertehokkuus
- Riittävät tilavaraukset viheralueille ja niiden palveluille sekä reiteille, viheralueiden kehittäminen

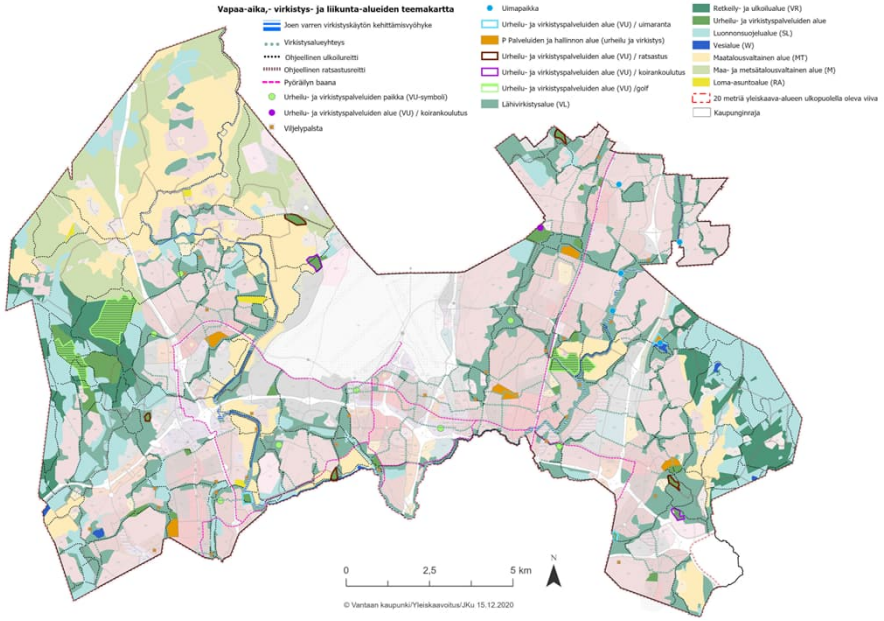
3

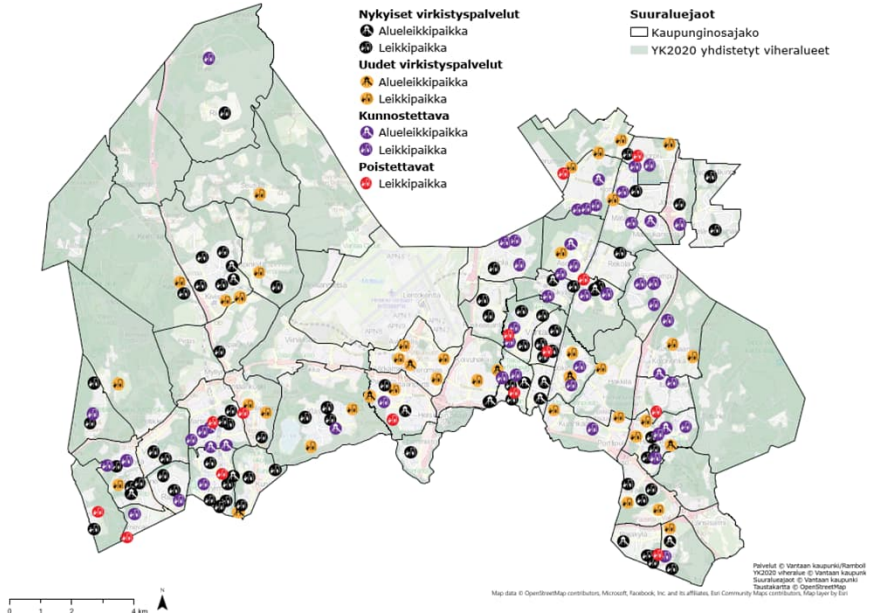
## Tontit, kadut ja puistot:

- Vihertehokkuus tonteilla
- Kadut ja puistot palvelualueella tehdään viheralueiden ja katujen hallinnolliset suunnitelmat
- Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma, Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma

# Viheralueiden kehittäminen

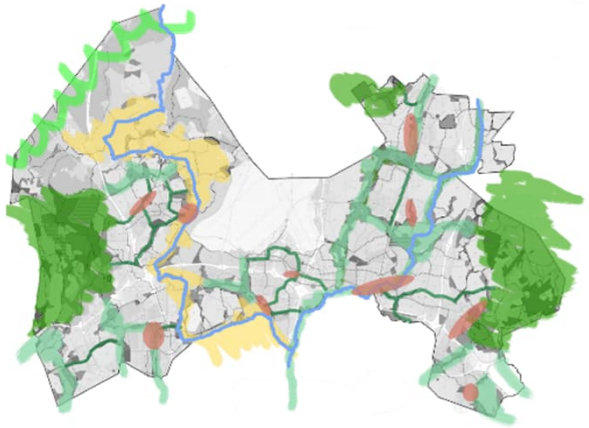
- YK 2020 lähtötietona viheralueiden kehittämiselle Yleiskaavayksikön Kestävä kaupunki -tiimissä; Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA – viherrakenteen kehityskuva
- Viheralueiden saavutettavuus –työ SAAVU (Kestävä kaupunki –tiimi)
- Kadut ja Puistot; Viheralueiden palveluverkon päivitystyö ja palveluverkon saavutettavuus
- Yhteinen vuorovaikutus



# Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA
## – Vantaan viherrakenteen kehityskuva YK0050

1. Lähtökohdat
    1. Yleiskaava, selvitykset, teemakartat
        1. Vantaan viherrakenne -selvitys
    2. Viherrakenteen, viheralueiden ja ulkotilojen kehittämisen teemat ja perustelut
2. Tavoitteet Vantaan viherrakenteelle
3. Vantaan viheralueverkoston kehityskuva
    1. Konseptikartta
    2. Viheralueiden mitoitus ja saavutettavuus SAAVU
    3. Kehityskuvakartta: viheralueiden tyypit ja luonnehdinnat
4. Alueittaiset tai teemoittaiset ideasuunnitelmat, tarkemmin suunniteltuja paloja - diplomityöt
5. Ekologinen verkosto, palkattu tekijä 2023
    1. Ekologisen verkoston tarkennukset ja vahvistukset
6. Kaupunkivihreä muualla kuin viheralueilla
    1. Pihat - Vihertehokkuus Vantaalla – olevan aineiston pohjalta
7. Tulevaa: Määritellään jatkossa tehtäviä asioita
    1. Esim: Katuvihreä, kaupunkipuulinjaus, pihojen mitoitus jne.



# Miksi Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuus (SAAVU) -työ?

Tiivistyvät kaupunkikeskukset > kukoistavat kaupunkikeskukset!

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset:

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Miten turvataan riittävät ja saavutettavat viheralueet?

# Mitoituksen taustaa

Keskusta-alueilla mitoitusohjeen taustalla Green city -ohjeistus

| puistotyyppi | etäisyys kodista | puiston koko |
|---|---|---|
| taskupuisto | 200 m (4 min. kävely) | 0,01 ha - 1 ha |
| korttelipuisto | 400 m (6 min. kävely) | 1 ha - 6 ha |
| kaupunginosapuisto | 800 m (12 min. kävely) | 6 ha - 18 ha |
| iso kaupunkipuisto | 1600 m (20 min. kävely) | 18 ha - 200 ha |
| keskuspuisto | 3200 m (jopa 30 min. kävely) | 200 ha |

Hollantilaisen Green City -ohjeiston suosituksia.

Asuinalueiden mitoitusohjeen taustalla kuutoskaupunkien ekologisen kestävyyden indikaattorit

Tarkastelujakso: vuosittain
Yksikkö: 300 m ja 700 m etäisyydellä ko. palveluista asuvien asukkaiden %-osuus
Tavoiteltava kehityssuunta: ↑

Kuvaus:

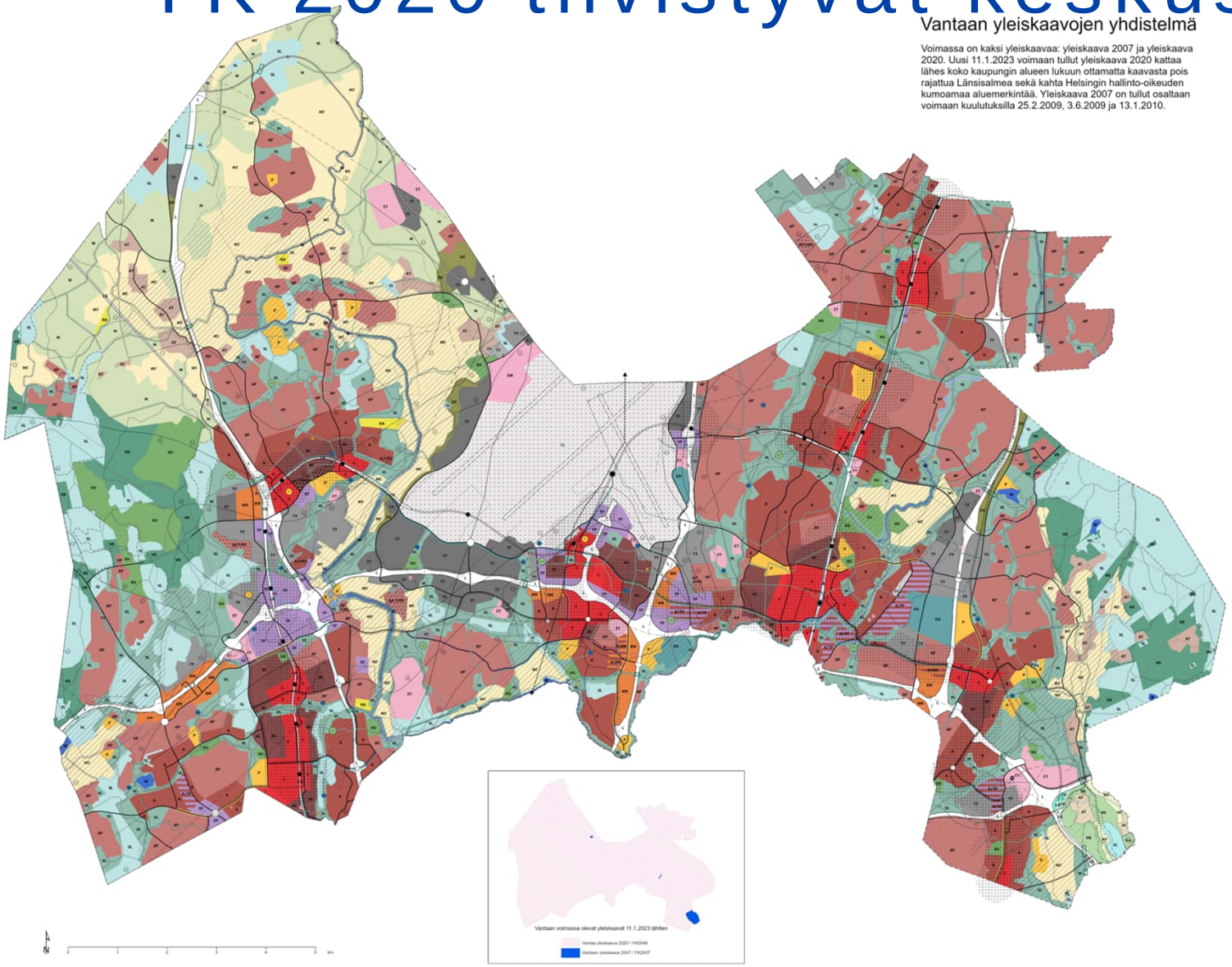
Kuvaa yhdyskunnan rakennetta, peruspalvelujen ja viheralueiden saavutettavuutta sekä liikkumistarvetta. Eurooppalaisessa kaupunkien kestävyyden arvioinnissa (ECI) käytetään 300 m ja 700 m etäisyyksiä.

*Ote; Ekologisen kestävyyden indikaattorit 2020*

# YK 2020 tiivistyvät keskustat

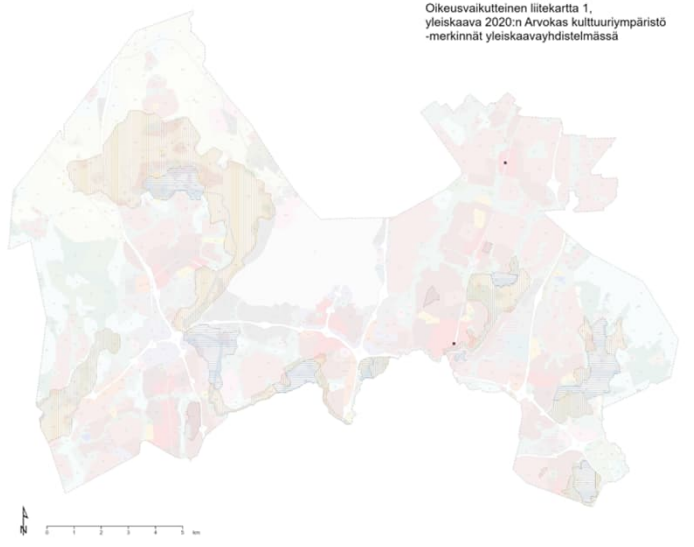
## Vantaan yleiskaavojen yhdistelmä

Voimassa on kaksi yleiskaavaa: yleiskaava 2007 ja yleiskaava 2020. Uusi 11.1.2023 voimaan tullut yleiskaava 2020 kattaa lähes koko kaupungin alueen lukuun ottamatta kaavasta pois rajattua Länsisalmea sekä kahta Helsingin hallinto-oikeuden kumoamaa aluemerkintää. Yleiskaava 2007 on tullut osaltaan voimaan kuulutuksilla 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

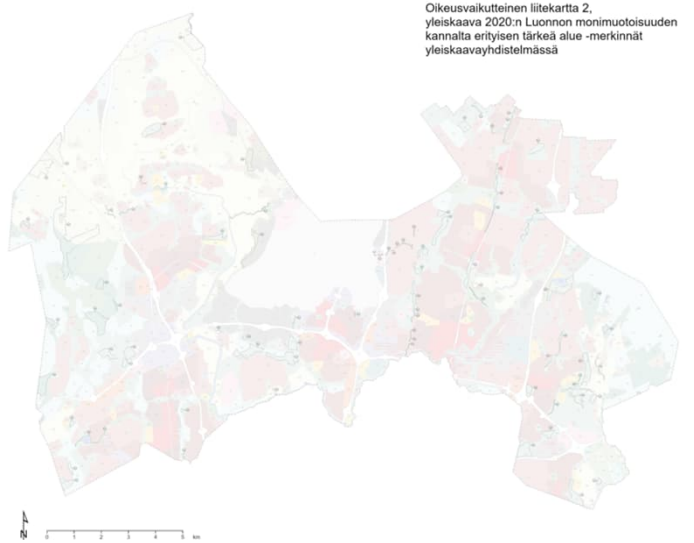





Oikeusvaikutteinen liitekartta 1,
yleiskaava 2020:n Arvokas kulttuuriympäristö -merkinnät yleiskaavayhdistelmässä



Oikeusvaikutteinen liitekartta 2,
yleiskaava 2020:n Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -merkinnät yleiskaavayhdistelmässä



# Yleiskaavan lähtökohtia

- Taustalla yleiskaavan määräykset, jotka ovat eri alueilla hieman erilaisia. Keskustoissa korostuu käytettävä julkinen ulkotila ja asuinalueilla virkistysalueet, jotka usein ovat metsäisiä tai muuten luonnonmukaisia. Esimerkkinä AC-alueen määräys:

**AC**

**Kaupunkikeskustan asuinalue**

Kaupunkikeskustan asuinaluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä.

Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus läheisen keskustan kanssa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi puistoja ja julkisia ulkotiloja. Korttelien tulee olla läpikuljettavia jalan sekä pyöräillen ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

- Lähtökohta-aineistona on yleiskaavan selvitys: Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Siinä on tutkittu viheralueiden määrää ja saavutettavuutta

# SAAVU-analyysin perusteita

- Ohje mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin.
- Keskusta-alueilla vaaditaan tiheämmin pienialaista kaupunkivihreää, koska julkisia viheralueita ja vehreitä pihatiloja per henki on vähemmän kuin asuinalueilla. Kuitenkin viheralueet voivat olla pienempiä kuin muualla, koska keskustoissa tarvitaan tilaa moneen tarpeeseen. Tämä johtaa suureen kulutuspaineeseen ja siihen, että keskustojen virkistysalueet on rakennettava kestämään kulutusta. Pihojen vehreyttä mitataan vihertehokkuuslaskurilla.
- Laajojen viheraluekokonaisuuksien (yli 10 tai 18 hehtaaria) osia ovat virkistysalueiden lisäksi myös maatalousalueet, luonnonsuojelualueet, hautausmaat ja suojaviheralueet. Tätä pienempien virkistysalueiden saavutettavuutta sen sijaan lasketaan nimenomaan virkistykseen varatuista alueista. Pienessä kaupunkivihreässä otetaan huomioon myös julkista ulkotilaa vehreyttävät tontin ja katualueen osat.





# SAAVU-analyysien laatimisen käytännöt:

- Yleiskaavayksikön Kestävä kaupunki -tiimi vastaa ohjeen käytöstä ja kehittämisestä.
- Kaikki voivat käyttää ohjetta. Tekemiseen ja tulkintaan tarvitaan viheralan ja kaavoituksen asiantuntemusta.
- Ohjetta käytetään kaavarungoissa ja laajoissa asemakaavoissa, tai kun kajotaan viheralueisiin.
- Jos kaupunkikeskukseen liittyy kiinteästi sekoittunut (yleiskaavassa raidallinen) alue, käytetään keskustojen mitoitusohjetta.
- Lähtökohta-analyysi tehdään tarvittaessa kaavoitetuista viheralueista ohjeen mukaan. Suunnittelua ohjaava analyysi tehdään asemakaavan tai kaavarungon tms. luonnosaineistosta siten, että varmistetaan viheralueiden riittävyys ja saavutettavuus.
- SAAVU-ohjetta voidaan hyödyntää monissa eri mittakaavoissa ja eri tarkkuustasoilla. Tarkemmin tutkittaessa saavutettavuusvyöhykkeet piirretään reittejä pitkin ja pienen kaupunkivihreän osalta otetaan laskentaan mukaan katuvihreä ja tonttien julkiseen ulkotilaan aukeava vihreä.

# Keskusta-alueet

C ja AC -alueet
A/TP -ja keskustaan liittyvä A/TP

Yleiskaava 2020







| Viheralue tai virkistysalue | Etäisyys kodista | Viheralueen tai virkistysalueen koko |
|---|---|---|
| Pieni kaupunkivihreä | 150 m (3 min kävely) | Vähintään 100 m2 |
| Pieni virkistysalue | 400 m (6 min kävely) | Vähintään 0,5 ha |
| Iso virkistysalue | 800 m (12 min kävely) | Vähintään 6 ha |
| Laaja viheraluekokonaisuus | 1000 m (15 min kävely) | Vähintään 18 ha |

# Paikkatietoanalyysin ohje

1

Laajat viheraluekokonaisuudet: VL, VR, VU, VV, VP, VK, SL, SM, M, MT, MA, MP, RP, EV, EH . Kaikki muut virkistysalueet: VL, VR, VU, VV, VP, VK. Analyyseissä käytetään ensisijaisesti asemakaavoitettuja viheralueita. Siellä missä ei ole asemakaavaa, käytetään yleiskaavan varauksia. Siellä, missä on vanhaa rakennuskaavaa, käytetään yleiskaavan varauksia. Tulevaa tilannetta analysoidaan esimerkiksi kaavarungon viitesuunnitelman tai kaavaluonnoksen varausten avulla.

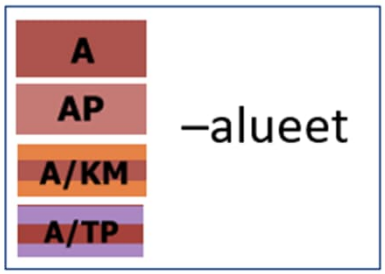
2

Saavutettavuus lasketaan aina vähintään tämän kokoiselle viher- tai virkistysalueelle. Asiantuntija tekee tulkinnat siitä, mikä on laaja viher- tai virkistysaluekokonaisuus, tai mikä on pientä kaupunkivihreää tms. Virkistysalueita ja laajoja viheralueita joutuu yhdistämään ja harkitsemaan esimerkiksi kapeiden osuuksien rajaamista pois laajoista kokonaisuuksista.

3

Erityyppisten virkistys- ja viheralueiden tulee täyttää saavutettavuus (peittävyys) erikseen. Tarkempien kaavatöiden (keskustojen kehittämissuunnitelmat, asemakaavoitus) yhteydessä otetaan huomioon myös erityyppiset pienet kaupunkivihreät, kuten katuvihreä.

# Asuinalueet




Yleiskaava 2020







| Virkistysalue tai viheralue | Etäisyys kodista | Virkistysalueen tai viheralueen koko |
|---|---|---|
| Lähipuisto tai lähimetsä | 300 m | Vähintään 1 ha |
| Laaja viheralue | 700 m | Vähintään 10 ha |

- Jos analyyseissä ilmenee tarve alle 1 ha puistojen säilyttämiselle/täydentämiselle, ne otetaan mukaan lähipuisto-kategoriaan

# Paikkatietoanalyysin ohje

1

Laajat viheraluekokonaisuudet: VL, VR, VU, VV, VP, VK, SL, SM, M, MT, MA, MP, RP, EV, EH . Kaikki muut virkistysalueet: VL, VR, VU, VV, VP, VK. Analyyseissä käytetään ensisijaisesti asemakaavoitettuja viheralueita. Siellä missä ei ole asemakaavaa, käytetään yleiskaavan varauksia. Siellä, missä on vanhaa rakennuskaavaa, käytetään yleiskaavan varauksia. Tulevaa tilannetta analysoidaan esimerkiksi kaavarungon viitesuunnitelman tai kaavaluonnoksen varausten avulla.

2

Saavutettavuus lasketaan aina vähintään tämän kokoiselle viher- tai virkistysalueelle. Asiantuntija tekee tulkinnat siitä, mikä on laaja viher- tai virkistysaluekokonaisuus tms. Virkistysalueita ja laajoja viheralueita joutuu yhdistämään ja harkitsemaan esimerkiksi kapeiden osuuksien rajaamista pois laajoista kokonaisuuksista.

3

Erityyppisten virkistys- ja viheralueiden tulee täyttää saavutettavuus erikseen. Jos analyyseissä ilmenee tarve alle 1 ha puistojen säilyttämiselle/täydentämiselle, ne otetaan mukaan lähipuisto-kategoriaan.

# SAAVU esimerkkejä

# Ratikan kaavarunkoon kokeiltiin

- Monikeskuksisen kaupunkirakenteen ansiosta Vantaalla ylipäätään suurempien viheralueiden saavutettavuus on hyvä
- Pienessä kaupunkivihreässä näyttäisi useimmiten olevan täydennettävää.
- Ratikan kaavarunkoon lisättiin virkistysalue-pistemerkintöjä ja viherketju-merkintöjä analyysin pohjalta





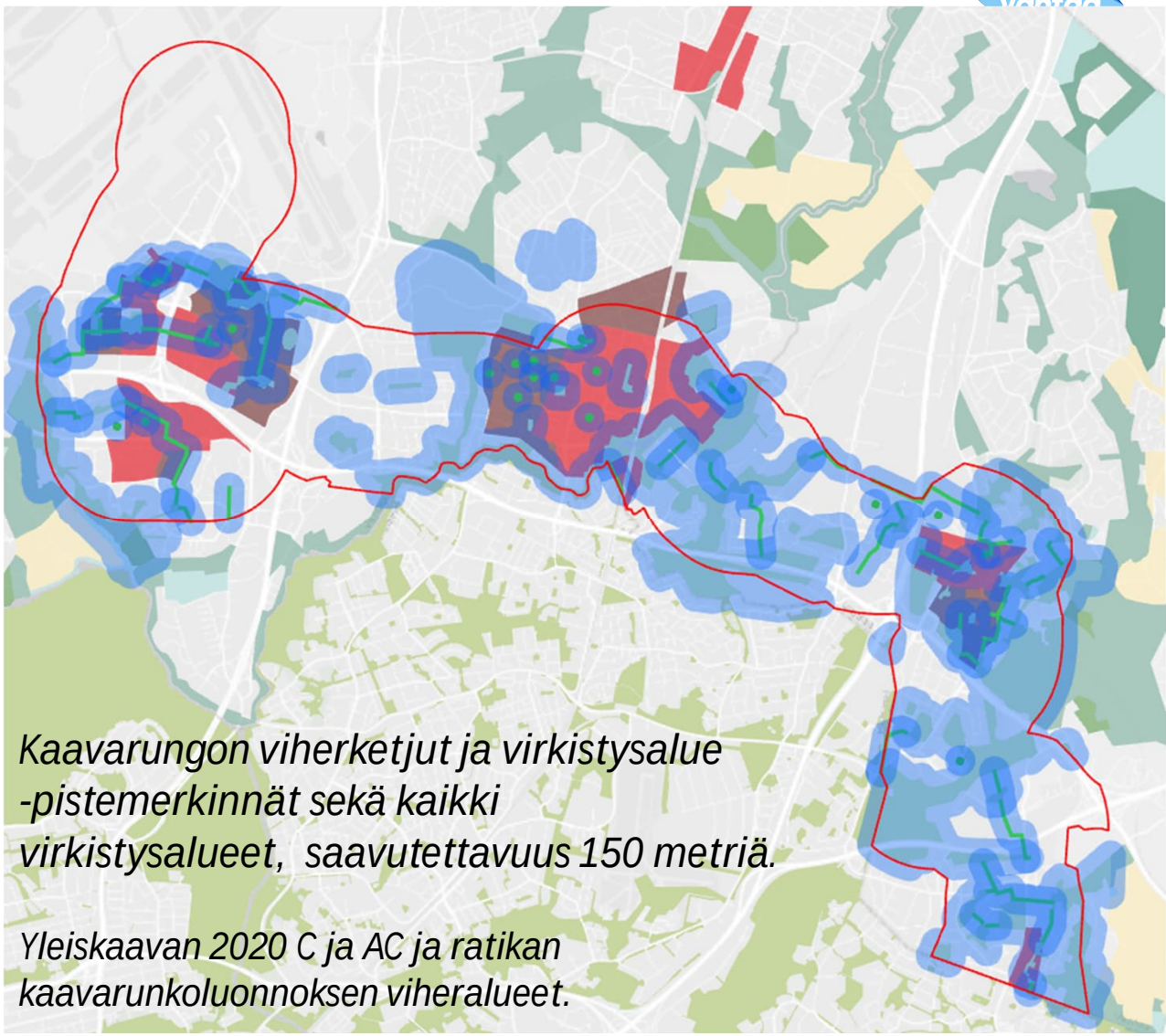


*Pieni kaupunkivihreä voi olla taskupuisto, vehreä katutila tai aukio sekä tonttivihreää*

# Esimerkkianalyysi: pieni kaupunkivihreä

Johtopäätökset:

- Kaavarungossa lisättävä virkistysalueita punaisiksi jääville alueille.
- Pienestä kaupunkivihreästä on huolehdittava asemakaavoituksen yhteydessä

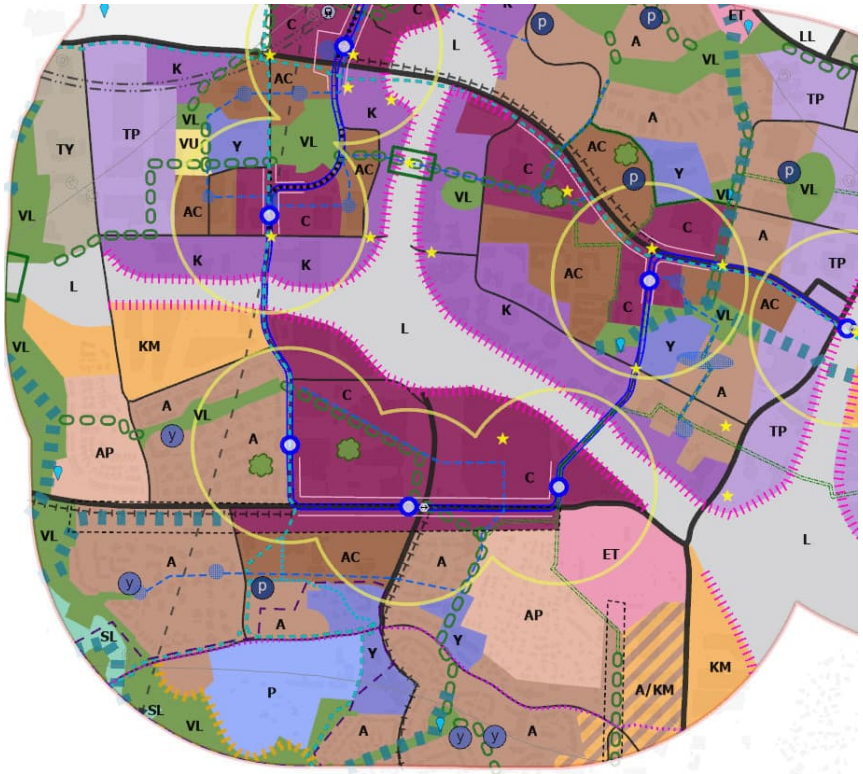


*Kaavarungon viherketjut ja virkistysalue -pistemerkinnät sekä kaikki virkistysalueet, saavutettavuus 150 metriä.*

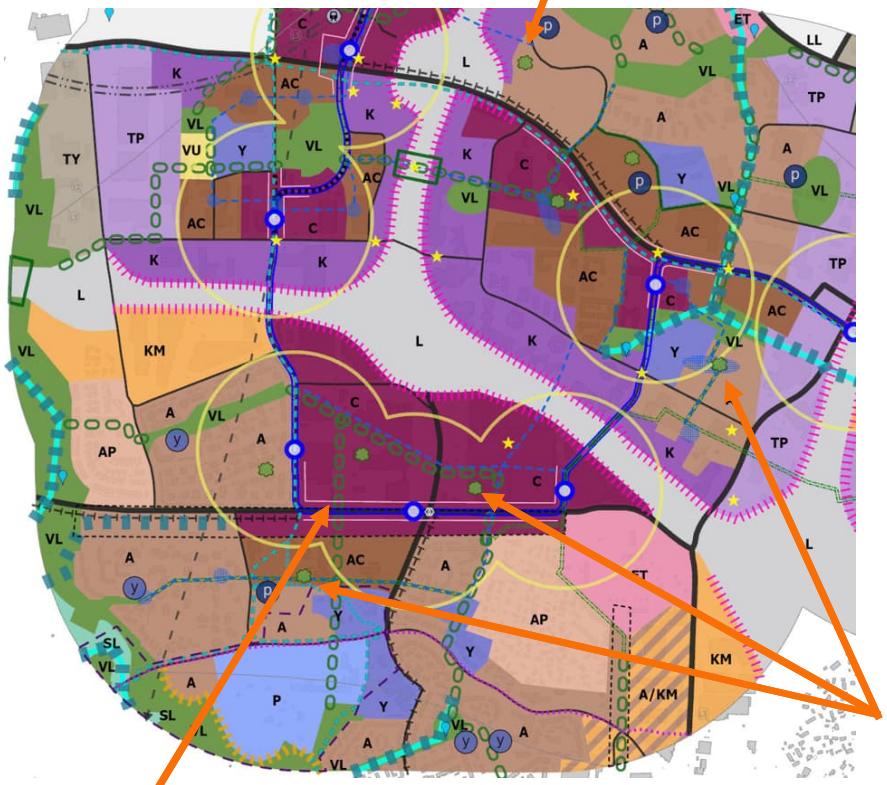
*Yleiskaavan 2020 C ja AC ja ratikan kaavarunkoluonnoksen viheralueet.*

# Kaavarunkokartan viheralueiden tarkennuksia SAAVU-analyysin pohjalta: esimerkkinä Aviapolis

Kaavarunkoluonnos



Kaavarunkoehdotus



Uusi virkistysalue-merkintä

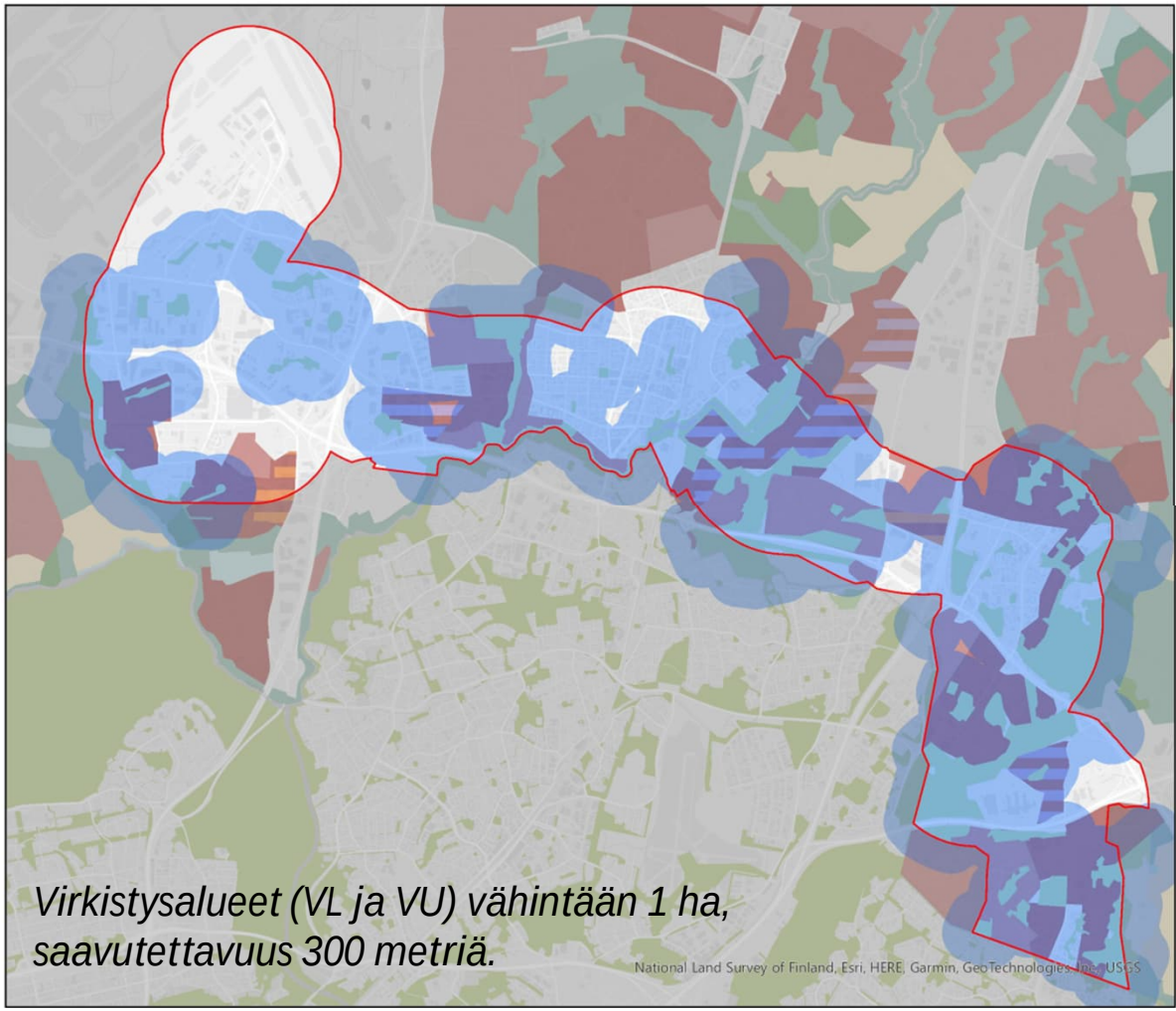
Uusi virkistysalue-merkintä

Viherketju –merkintä HK:n tehtailta etelään sekä reittiä muutettu Jumbon kohdalla

# Esimerkkianalyysi: Asuinalueiden lähivirkistysalueet

Johtopäätökset:

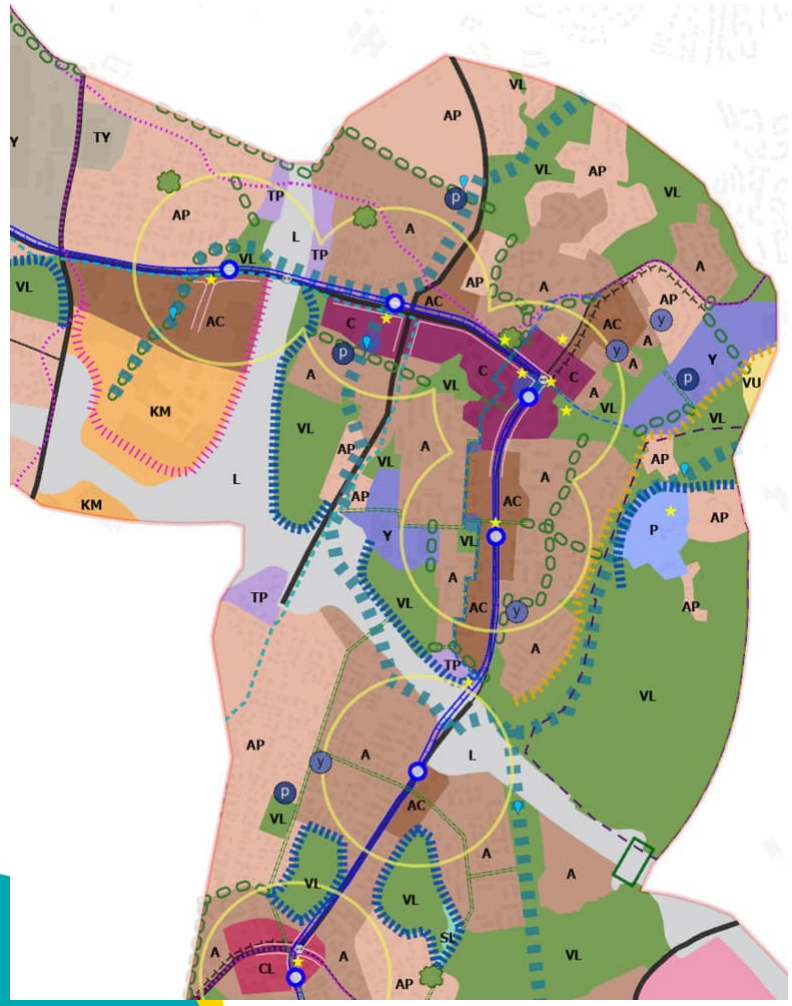
- Tarkastelun mukaan virkistysalueita on lähellä riittävästi ja riittävän hyvin saavutettavissa lähes kaikkialla, ei suurta tarvetta muutoksiin.
- Jos Tammiston kauppatien ympäristö muuttuu asumiseen, virkistysalueista on huolehdittava
- On syytä harkita joidenkin Vaaralan pienten puistojen merkitsemistä virkistysalue-kehittämismerkinnällä.



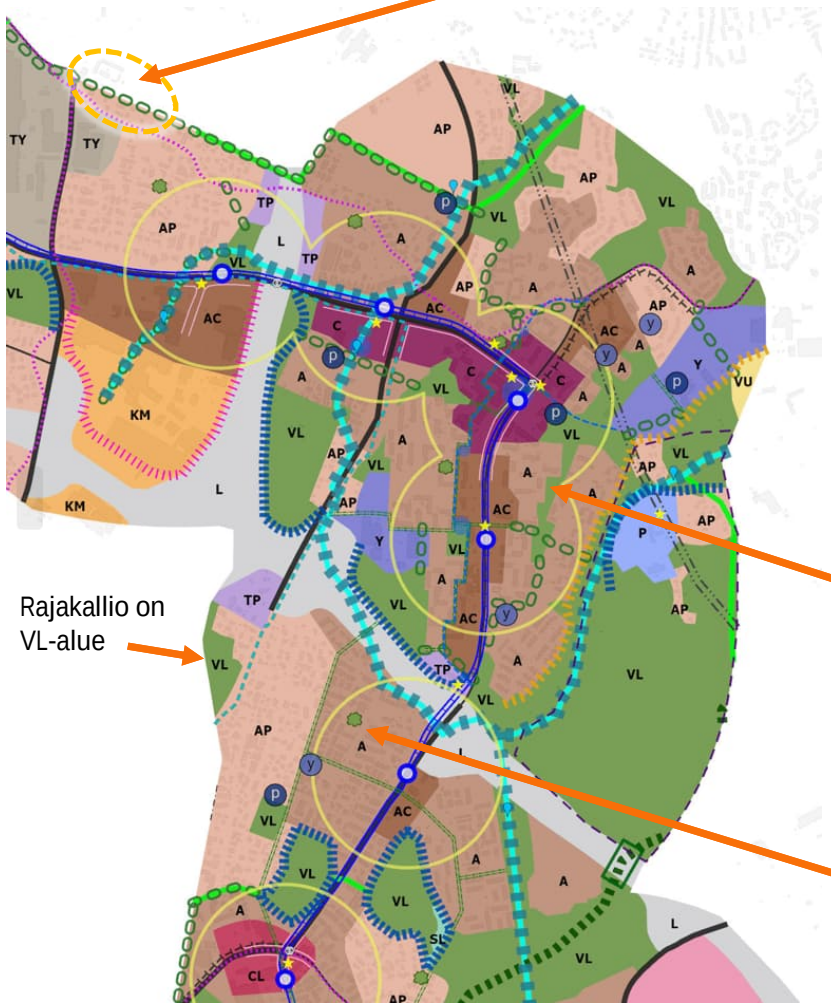

*Virkistysalueet (VL ja VU) vähintään 1 ha, saavutettavuus 300 metriä.*

# Hakunila, Vaarala, joitain tarkennuksia tehtiin

Kaavarunkoluonnos



Kaavarunkoehdotus



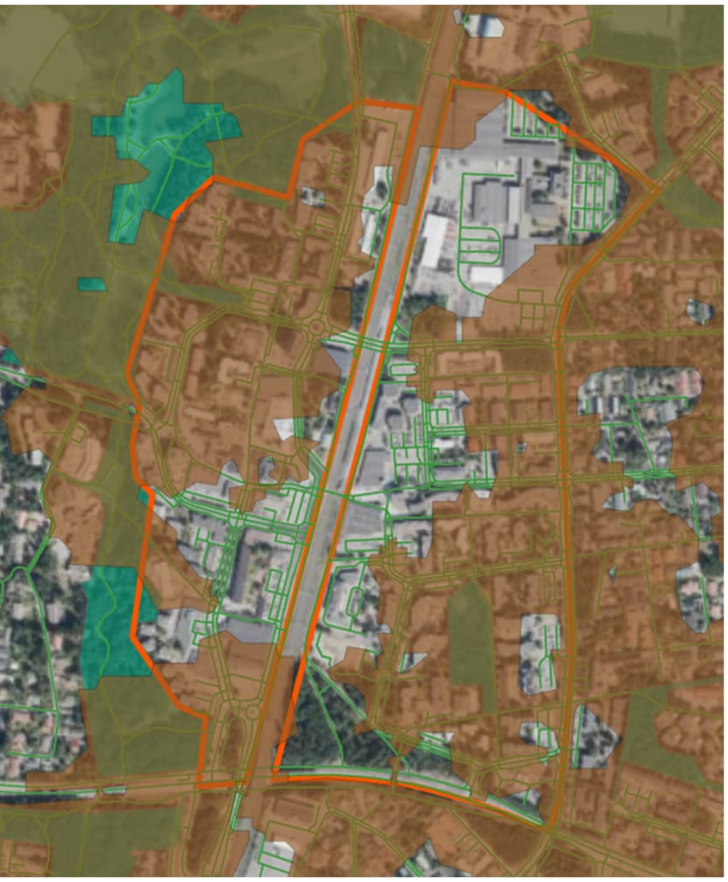
Viherketjun jatkaminen

Viherketju korvattiin VL-alueella

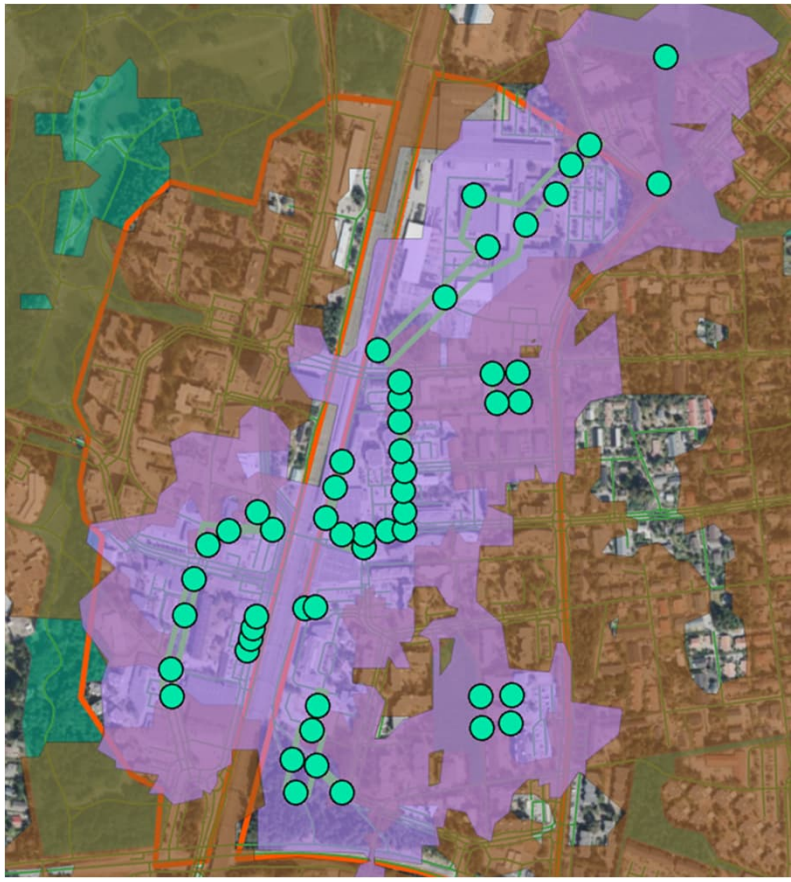
Rajakallio on VL-alue

Virkistysaluemerkintä Pikkupuistoon

# Saavutettavuus reittejä pitkin, case Korson keskusta, pieni kaupunkivihreä



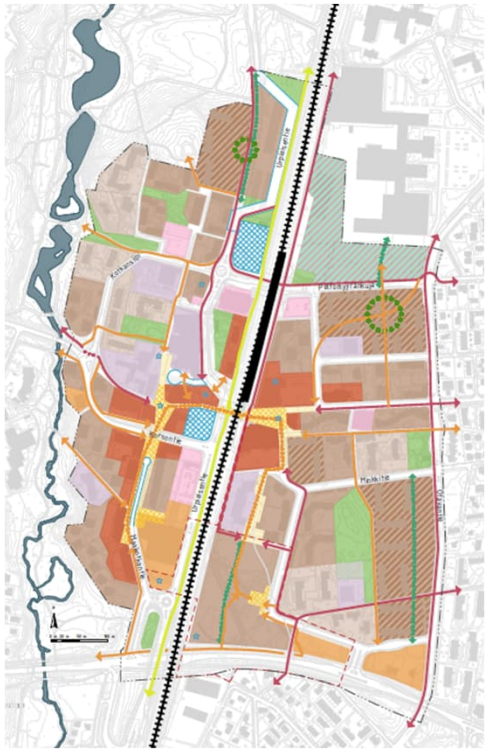


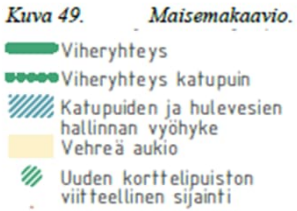


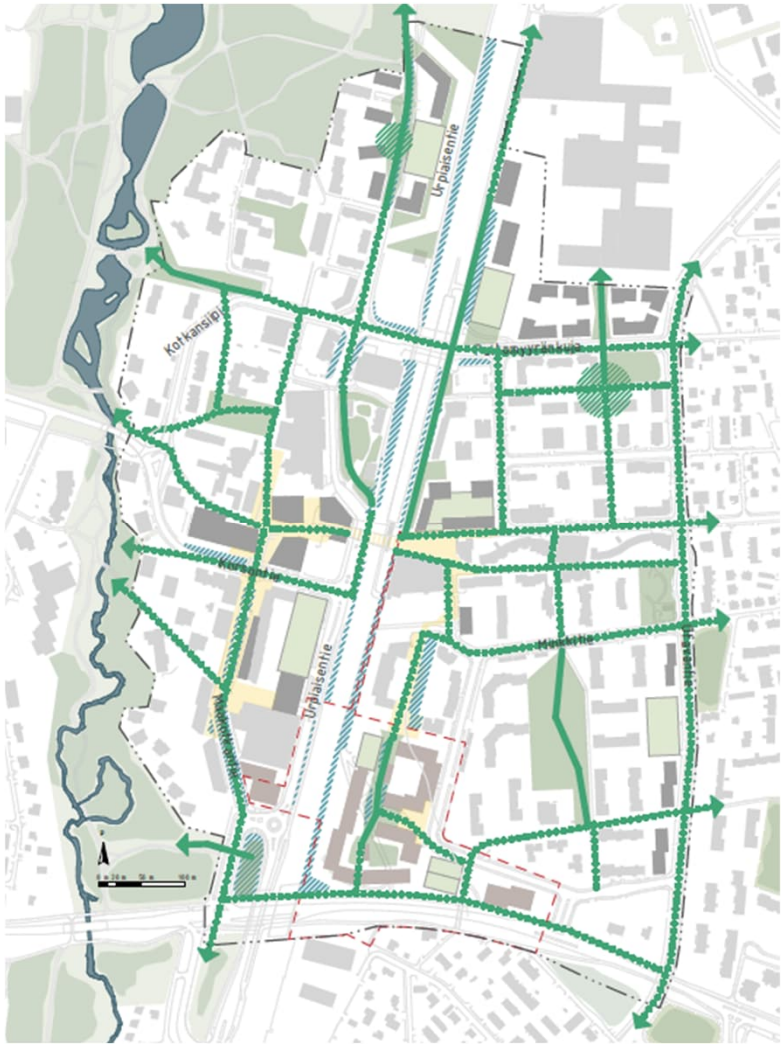
*Pieni kaupunkivihreä (150 m, väh 100m2); tarvetta molemmin puolin rataa*

*Ehdotus, jolla SAAVU täyttyisi, kaupunkivihreä voi olla esim. Taskupuisto, katupuut, vehreä aukio, vehreä reitti, tontin vihreää*

# Hyödyntäminen Korson kaavarunkotyössä






*Korson keskustan kaavarunkoraporttiluonnos 16.6.23, Tengbom Arkkitehdit*

# Kiitos!



## Taustaa

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeella vastataan tarpeeseen säilyttää riittävä määrä hyvin saavutettavia viheralueita kaupunkia tiivistettäessä. Lähiluonto tukee terveyttä ja hyvinvointia monin tavoin. Mitä useammin ja mitä pidempään oleskelemme lähiluonnossa, sitä paremmin tutkimusten mukaan voimme.

Yleiskaavassa on esitetty viheralueverkosto ja määrätty viheralueiden riittävyydestä ja saavutettavuudesta. Viheralueverkostoa kehitetään edelleen Viherrakenteen kehityskuva VIVA-työssä. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla hyödynnetään Viher- ja virkistysalueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjetta SAAVUa, jotta viheralueille ja niiden palveluille on riittävät tilavaraukset ja ne ovat hyvin saavutettavia.

Viheralueiden kehitystyötä on tehty rinnakkain Yleiskaavoituksen Kestävä kaupunki-tiimin Viherrakenteen kehityskuvan, saavutettavuustyön ja Kadut ja puistot -palvelualueen Viheralueiden palveluverkon päivitystyön kanssa.

Viher- ja virkistysalueiden saavutettavuus- ja mitoitustyö SAAVU on osa Viherrakenteen kehityskuvan VIVAn kokonaisuutta. VIVA-työ valmistuu tämän vuoden loppuun mennessä.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU tukee strategian Kukoistavien kaupunkikeskuksien painopistettä, jossa tärkeää on mm. viihtyisyys sekä se, että luonto on lähellä ja helposti saavutettavissa. Strategiassa on lisäksi mainittu toimenpiteenä, että viheralueiden mitoitusta ja saavutettavuutta tutkitaan. SAAVU-ohjeen avulla voidaan tuoda esille myös viherrakenteen kehittämistarpeita jokaisen suuralueen keskustan kehittämissuunnitelmiin.

## Ohje**en mitoituksen taustaa ja lähtökohtia**

Ohjeen mitoituksen lähtökohtina ovat keskusta-alueilla Green City -ohjeistus ja asuinalueilla kuutoskaupunkien ekologisen kestävyyden indikaattorit.

Yleiskaavassa tiivistetään keskusta-alueita ja määräyksissä viitataan riittäviin puistoihin ja julkisiin ulkotiloihin. Lähtökohta-aineistona on yleiskaavan selvitys: Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Siinä on tutkittu viheralueiden määrää ja saavutettavuutta.

## SAAVU-analyysin perusteita

Ohje mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin.

Keskusta-alueilla vaaditaan tiheämmin pienialaista kaupunkivihreää, koska julkisia viheralueita ja vehreitä pihatiloja per henki on vähemmän kuin asuinalueilla. Kuitenkin viheralueet voivat olla pienempiä kuin muualla, koska keskustoissa tarvitaan tilaa moneen tarpeeseen. Tämä johtaa suureen kulutuspaineeseen ja siihen, että keskustojen virkistysalueet on rakennettava kestämään kulutusta.

Laajojen viheraluekokonaisuuksien (yli 10 tai 18 hehtaaria) osia ovat virkistysalueiden lisäksi myös maatalousalueet, luonnonsuojelualueet, hautausmaat ja suojaviheralueet. Tätä pienempien virkistysalueiden saavutettavuutta sen sijaan lasketaan nimenomaan virkistykseen varatuista alueista. Pienessä kaupunkivihreässä otetaan huomioon myös julkista ulkotilaa vehreyttävät tontin ja katualueen osat.

**SAAVU-analyysin laatimisen käytännöt**

Yleiskaavayksikön Kestävä kaupunki -tiimi vastaa ohjeen käytöstä ja kehittämisestä. Kaikki voivat käyttää ohjetta. Tekemiseen ja tulkintaan tarvitaan viheralan ja kaavoituksen asiantuntemusta. Ohjetta käytetään kaavarungoissa ja laajoissa asemakaavoissa, tai kun kajotaan viheralueisiin. Jos kaupunkikeskukseen liittyy kiinteästi sekoittunut (yleiskaavassa raidallinen) alue, käytetään keskustojen mitoitusohjetta.

Lähtökohta-analyysi tehdään tarvittaessa kaavoitetuista viheralueista ohjeen mukaan. Suunnittelua ohjaava analyysi tehdään asemakaavan tai kaavarungon tms. luonnosaineistosta siten, että varmistetaan viheralueiden riittävyys ja saavutettavuus.

SAAVU-ohjetta voidaan hyödyntää monissa eri mittakaavoissa ja eri tarkkuustasoilla. Tarkemmin tutkittaessa saavutettavuusvyöhykkeet piirretään reittejä pitkin ja pienen kaupunkivihreän osalta otetaan laskentaan mukaan katuvihreä ja tonttien julkiseen ulkotilaan aukeava vihreä.

Ohjeen sisältö

Keskusta-alueilla (yleiskaavan C-, AC- ja keskustaan liittyvä A/TP) noudatetaan seuraavaa mitoitusohjetta:

| Viheralue tai virkistysalue | Etäisyys kodista | Viheralueen tai virkistysalueen koko |
|---|---|---|
| Pieni kaupunkivihreä | 150 m (3 min kävely) | Vähintään 100 m2 |
| Pieni virkistysalue | 400 m (6 min kävely) | Vähintään 0,5 ha |
| Iso virkistysalue | 800 m (12 min kävely) | Vähintään 6 ha |
| Laaja viheraluekokonaisuus | 1000 m (15 min kävely) | Vähintään 18 ha |

Mitoitus tehdään paikkatietoanalyysin ohjeen mukaisesti.

Asuinalueilla (yleiskaavan A, AK, A/KM, A/TP) noudatetaan seuraavaa mitoitusohjetta:

| Virkistysalue tai viheralue | Etäisyys kodista | Virkistysalueen tai viheralueen koko |
|---|---|---|
| Lähipuisto tai lähimetsä | 300 m | Vähintään 1 ha |
| Laaja viheralue | 700 m | Vähintään 10 ha |

Mitoitus tehdään paikkatietoanalyysin ohjeen mukaisesti.

Esimerkkejä SAAVU-ohjeen hyödyntämisestä

Ratikan kaavarunkoon kokeiltiin SAAVU-analyysiä. Monikeskuksisen kaupunkirakenteen ansiosta Vantaalla ylipäätään suurempien viheralueiden saavutettavuus on hyvä. Pienessä kaupunkivihreässä näyttäisi useimmiten olevan täydennettävää. Johtopäätöksinä mm. että kaavarungossa lisättävä virkistysalueita mm. Aviapoliksen ja Tikkurilan keskusta-alueille. Ratikan kaavarunkoon lisättiin virkistysalue-pistemerkintöjä ja viherketju-merkintöjä analyysin pohjalta. Pienestä

kaupunkivihreästä, kuten taskupuistoista ja katuvihreästä on huolehdittava asemakaavoituksen yhteydessä.

Ratikan kaavarungon asuinalueiden lähivirkistysalueilla analyysi osoitti, että tarkastelun mukaan virkistysalueita on lähellä riittävästi ja riittävän hyvin saavutettavissa lähes kaikkialla, joten analyysin perusteella ei ollut suurta tarvetta muutoksiin.

Toinen case-esimerkki on Korson keskustan SAAVU-analyysi reittejä pitkin. Nykytilanneanalyysi osoittaa pienen kaupunkivihreän tarpeen radan molemmin puolin. Lisäämällä katuvihreää, vehreitä kaupunkiaukiota ja tonttien reunojen vihreää sekä taskupuistoja saadaan testauksen jälkeen riittävät ja saavutettavat viheralueet. Analyysiä on hyödynnetty Korson kaavarunkotyössä keskustavihreän kehittämisessä.

9 § **Asemakaavan muutos 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12 / SP**

VD/13765/10.02.04.00/2022
SP/MYL/NIS/VIK

**Kaavamuutosta hakeneiden taloyhtiöiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Asuinkerrostalokortteleiden rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m$^2$ nykyiseen verrattuna. Korttelitehokkuus, e on 2,32. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 61114 ja 61115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 61114 ja 61115 sekä katualuetta.

**Alue sijaitsee** Tikkurilan keskustassa, Unikkotien etelälaidalla Kielotien risteyksen molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja Unikkotie 12. Alue rajautuu pohjoisessa Unikkotiehen, idässä ja lännessä viereisiin asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä Krassitiehen ja Unikkopolkuun.

**Hakija**
As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12.

**Maanomistus**
Korttelit ovat yksityisessä omistuksessa.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Granlund Mikkeli maanomistajien konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta, C ja se kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen.

**Asemakaavamuutos**
Kaavamuutosta hakeneet taloyhtiöt haluavat purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m$^2$ nykyiseen verrattuna. Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden=2,32.
Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämassat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle, kun nelikerroksisten, korttelin rajaan kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli on avointa arkadimaista tilaa, jota voidaan käyttää kahviloiden tai ravintoloiden terassina. Kaavassa määrätään sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat Kielotien varteen.
Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,5 m. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Pysäköinti tulee sijoittaa pihakansien alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle. Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 9.3.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (10 019 k-$m^2$, n. 190 asuntoa).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002538, 61 Tikkurila / Unikkotie 10 ja 12,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat As Oy Unikkotie 10 ja As Oy Unikkotie 12 maksavat muutoskustannukset (10 000 €).

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.9.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002538

Päiväys
Datum

5.9.2023

Vantaan kaupunki

# UNIKKOTIE 10 JA 12

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 61114 ja 61115
sekä katualuetta.

1:1000

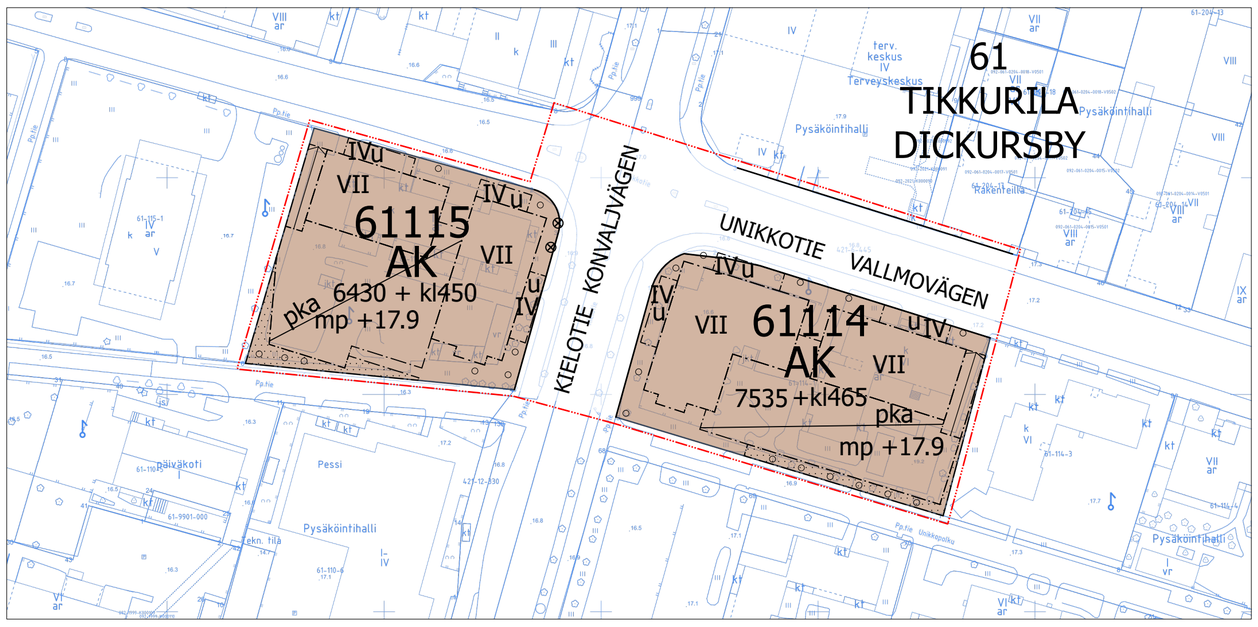
Vanda stad

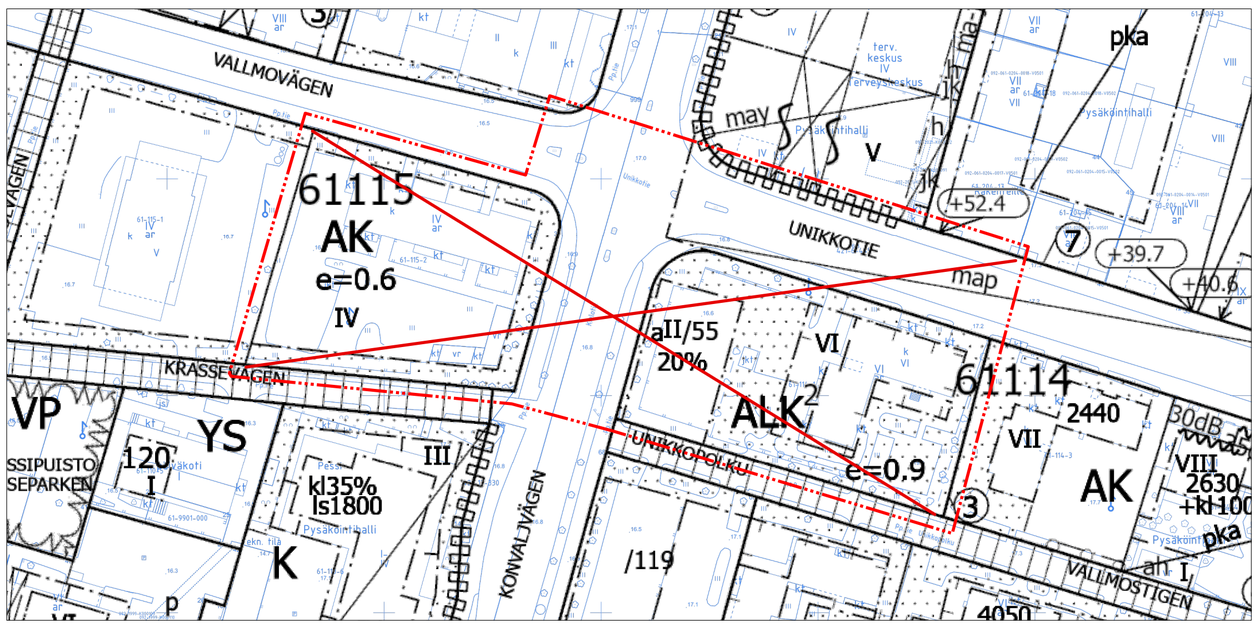
# VALLMOVÄGEN 10 OCH 12

Stadsdel 61, DICKURSBY

**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteren 61114 och 61115
samt gatuområde.

1:1000




## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

AK

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

**Kvartersområde för flervåningshus.**

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Grönrum som ersätter balkongerna får byggas utöver byggrätten då de inte är varmt utrymme.

Mitään rakenteita ei saa sijoittaa Kielotien katualueelle.

Inga konstruktioner får placeras i Konvaljvägens gatuområde.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Rakennusten tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Byggnadens tilluften ska tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

**Rakennukset**

**Byggnader**

Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista.

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.

På gatusidan får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger placeras.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Byggnadens fasader ska bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Sisäpihan puolella ja kahden ylimmän kerroksen julkisivuissa tiilimuuraus voidaan rapata. Lämpörappausta ei sallita.

På innergårdens sida och på de två översta våningarnas fasader kan murverket rappas. Värmerappning tillåts inte.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Unikkotien puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Vallmovägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 4,5 metriä.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 4,5 m.

Varastotiloja ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.

Förrådsutrymmen får ej placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.

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

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

Kielotien puolelle tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tilat, jotka ovat katutasossa yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Vid Konvaljvägen ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalerna ska kunna anslutas till uterummet i gatuplanet med stora dörrar och fönster.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar, pelare och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

IV-kerroksisen rakennusosan julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

I byggnadsdelen med IV våningar ska fasaderna utgöras av trä och taken ska utföras i form av växttak eller takterrass.

Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

I markplanet av den byggnad som byggs först, ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

**Pihat**

**Gården**

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä tai maatiilestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Beläggda delar ska bestå av natursten eller marktegel. Asfalt får användas endast på körvägar.

Aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Niitä tulee elävöittää köynnöksin.

Staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur och material. De ska liva upp med klätterväxter.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

**Meluntorjunta**

**Bullerbekämpning**

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 35 dB.

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot trafikbullers skall vara minst 35 dB i bostradsrummen.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.



**Autopaikat:**

Asunnot: 1 ap/ 130 asuntok-m² tai väh. 1 ap/3 asuntoa

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

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
Liiketilat 1 pyöräpaikka / 50 k-m²

**Bilplatser:**

Bostäder: 1 bp/130 bostadsm²-vy eller minst 1 bp/3 bostäder

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

Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 200 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser

Bostäder 2 cykelplatser /bostad
Affärslokaler 1 cykelplats / 50 m²-vy

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

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

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

61

**Kaupunginosan numero.**

**Stadsdelsnummer.**

TIKK

**Kaupunginosan nimi.**

**Stadsdelens namn.**

61114

**Korttelin numero.**

**Kvartersnummer.**

KIELOTIE

**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

6430 + kl450

**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistoille vähintään varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.**

**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter som ska minst reserveras för affärslokaler.**

VII

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

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

**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**

**Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.**

**Körramp till underjordiskt utrymme.**

**Istutettava alueen osa.**

**Del av område som skall planteras.**

**Katu.**

**Gata.**

u

**Uloke**

**Utsprång**

pka

**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**

**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**

mp +17.9

**Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.**

**Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.**

**Säilytettävä/istutettava puurivi**

**Trädrad som skall bevaras/planteras**

**Istutettava puu.**

**Träd som ska planteras.**

**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Marjaana Yläjääski, Aluearkkitehti, 28.8.2023 10.14

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002538 UNIKKOTIE 10–12

## TIKKURILA



**KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS**

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002538. Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2023.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

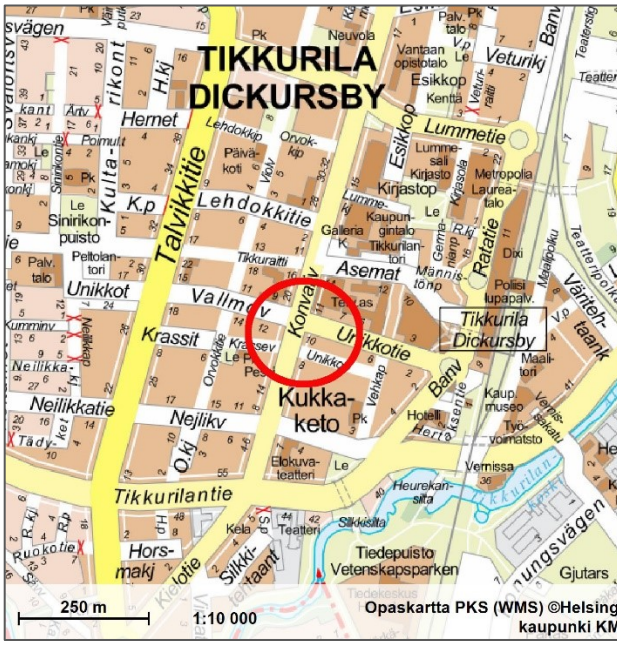
Asemakaavan muutos:

osa korttelia 61114 ja 61115 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61114 ja 61115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Kaavamuutosta hakeneiden taloyhtiöiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Asuinkerrostalokorttelei den rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m$^2$ nykyiseen verrattuna. Korttelitehokkuus, e on 2,32. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029 298.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Unikkotien etelälaidalla Kielotien risteyksen molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja Unikkotie 12. Alue rajautuu pohjoisessa Unikkotiehen, idässä ja lännessä viereisiin asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä Krassitiehen ja Unikkopolkuun.

Alue on reilun 300 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämät kaavoitushakemukset on kirjattu saapuneeksi 28.11.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2023 ja sai numeron 002538.
- Mielipiteet pyydettiin 16.5.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin 10.1.2023 asukastilaisuudessa.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 4**
**2. Lähtökohdat ..... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.2 Suunnittelutilanne ..... 11
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 15**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 17
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 19**
4.1 Kaavan rakenne ..... 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 20
4.3 Aluevaraukset ..... 20
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 25
**5. Asemakaavan toteutus ..... 25**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 25**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 26**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 28**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 32**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Unikkotie 10 –12, Vantaa – Ympäristömeluselvitys, Akukon 17.6.2022

# 1. TIIVISTELMÄ



*Massamallikuva luoteesta.*

Kaavamuutosta hakeneet taloyhtiöt Unikkotie 10 ja Unikkotie 12 haluavat purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m$^2$ nykyiseen verrattuna.

Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden=2,32.

Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämassat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle, kun nelikerroksisten, korttelin rajaan kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli on avointa arkadimaista tilaa, jota voidaan käyttää kahviloiden tai ravintoloiden terassina. Kaavassa määrätään sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat Kielotien varteen.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,5 m.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Pysäköinti tulee sijoittaa pihakansien alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle.

Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.




*Havainnekuva Unikkotietä itään, Unikkotie 10. Granlund 19.10.2022.*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan ytimeen.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaan-joki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

**Maaperä**

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintynee myös orsivettä.

Naapurikorttelissa, Unikkotie 6 – 8:n alueella tehdyissä kairauksissa saven paksuus vaihteli välillä 5 – 10 metriä. Kairaukset ovat päättyivät 6,5 – 12 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavesi oli arviolta 3 – 4 metrin syvyydellä maanpinnasta.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Tikkurilassa asui vuoden 2023 alussa n. 8 400 henkeä. Väkiluku on noussut kymmenessä vuodessa reilulla 3 000 uudella asukkaalla. Uusia asuinrakennushankkeita ei ole viimeisen vuoden aikana juuri aloitettu, joten väestönkasvussakin on suvantovaihe edessä. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 47 900 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.1

**Asuminen ja sosiaalinen ympäristö**

Kaava-alueella on kaksi asuinkerrostaloa. Unikkotie 10:n rakennus on kuusikerroksinen. Vuonna 1970 valmistuneessa rakennuksessa on n. 3000 kerrosneliömetriä ja 36 asuntoa. Unikkotie 12 on uudempi, vuonna 1979 valmistunut. Nelikerroksisessa rakennuksessa on 1860 kerrosneliömetriä ja 26 asuntoa. Kaava-alueella asuu noin 100 henkeä.

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

**Palvelut ja työpaikat**

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustassa vastapäätä Tikkurilan terveysasemaa. Korttelin päässä pohjoisessa on Asematie, Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle. Sen varrelle sijoittuu Tikkurilan tori, kaupungintalo ja kirkko. Kirkon kortteli on osittain vielä rakenteilla.

Kielotie on keskustan pohjois–eteläsuuntainen pääkatu, jonka varteen sijoittuu kivijalkaliikkeitä ja johon mm. tuleva Vantaan ratikka rakennetaan.

[1] *http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset*

Unikkotie 10 on osa 1970-luvun yhtenäistä kerrostaloaluetta Kukkaketoa. Aluetta on osittain täydennysrakennettu ja uusia hankkeita alueelle on vireillä.

**Kaupunkikuva**

Tikkurilan keskusta on edelleen paikoin väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo, Tikkurilan vanha asema ja Silkkitehdas ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe keväällä 2017.

Kirkon kortteli on edelleen kesken, mutta itse kirkko ja Asematien puoleinen kortteli valmistuivat vuonna 2021. Kokonaisuutena kortteli on luonteeltaan hyvin urbaani. Arkkitehtitoimisto OOPEAAn suunnittelema kirkko kehystää toria ja muodostaa samalla vastaparin kaupungintalolle. Se luo voimakkaalla hahmollaan identiteettiä ja tunnistettavuutta alueelle. Tiiliverhoilu on elävä ja monivärinen. Osa tiilistä on käsin painettuja erikoistiiliä

Kaupungintalon takana, Kielotien varressa on rakenteilla asuinkortteli entisen valtion virastotalon paikalle.

Asematie muuttuu lähivuosina koko pituudeltaan kävelykaduksi. Kadun materiaaleihin ja kalusteisiin on panostettu. Katu rakennetaan luonnonkivipintaisena. Julkisen kaupunkitilan kohentaminen jatkuu kaupunginmuseon edustalle, kun Carl Albert Edelfeltinaukio rakennetaan. Kielotien katualueella ja Kirjastopuistossa käynnistyy puolestaan Vantaan ratikan rakentaminen. Päätös ratikan rakentamisesta tehtiin toukokuussa 2023.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä.

Kukkakedon kerrostaloalue on mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventoinnissa aluekohteena, mutta se ei ole saanut luokitustunnusta eli se on luokiteltu B-luokan alapuolelle ja on merkittävä vain huomattavan kokonsa tai kaupunkikuvallisen merkityksensä ansiosta. Kirsti-tietokannassa nämä kohteet ovat saaneet luokitustunnuksen V (= kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimaton).

Kukkakedon alueella on kaupunkikuvallista merkitystä punatiilisenä Tikkurilan 1970-luvun aluerakentamiskohteena. Punatiilisenä kokonaisuutena se jatkaa naapurikorttelin vanhan Silkkitehtaan julkisivujen väritystä ja on toiminut lähtökohtana ympäristön nuoremmalle punatiiliarkkitehtuurille.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita (Vantaan kaupunginmuseo).

**Virkistys**

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat

rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Kirjastopuisto leikkipaikkoineen on myös melko lähellä uudistuvaa korttelia.

**Liikenne**

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Unikkotie, joka on merkittävä joukkoliikennekatu. Molempien kaavatonttien ajoneuvoliittymät tulevat jatkossakin Unikkotien puolelta.

Etelässä korttelit rajautuvat Unikkopolun ja Krassitien kävelyraitteihin.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Unikkotien ja Kielotien varsilla. Uuden ratikan pysäkit tulevat nekin Kielotielle Unikkotien pohjoispuolelle. Tikkurilan matkakeskus on vain reilun 300 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Unikkotien varrella on jalkakäytävä kadun kummallakin puolella. Kielotielle rakennetaan erotetut pyöräkaistat kadun molemmin puolin.

**Vesihuolto**

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitos-kohtalausunnossa.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkoston kautta Keravanjokeen.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

**Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on kaikilla katualueilla. Suunnittelualueella tulee varautua useamman kiinteistömuuntamon vaatimiin tilatarpeisiin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle.

**Ympäristöhäiriöt**

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ($L_{Aeq}$) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Vantaan ohjeistuksen mukaisesti kohteessa tulee soveltaa asuin-, potilas- ja majoitustiloissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa äänitasoerotusta tie- ja raideliikennemelua vastaan $\Delta L_A$ = 35 dB kun, kohdistuvat tasot ovat 60…64,9 dB ja $\Delta L_A$ = 30 dB kun kohdistuvat tasot ovat 55…59,9 dB. Yli 65 dB kohdistuvat tasoista on määritetty tarvittavan erillinen meluselvitys. Toimistotiloille ohjeen mukaiset äänitasoerotukset ovat 5 dB pienempiä. Kyseiset äänitasoerotukset ovat määrääviä, mikäli laskennan mukaisesti lasketut äänitasoerotukset jäävät pienemmiksi.

Akukon on tehnyt hankkeen **meluselvityksen** 17.6.2022. Sen mukaan Unikkotie 10:n Kielotien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7\text{-}22}$ = 66 dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus $\Delta L_A$ tulisi olla vähintään 31 dB (66-35

dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevissa asuintiloissa. Muihin Unikkotie 10:n asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 49…65 dB.

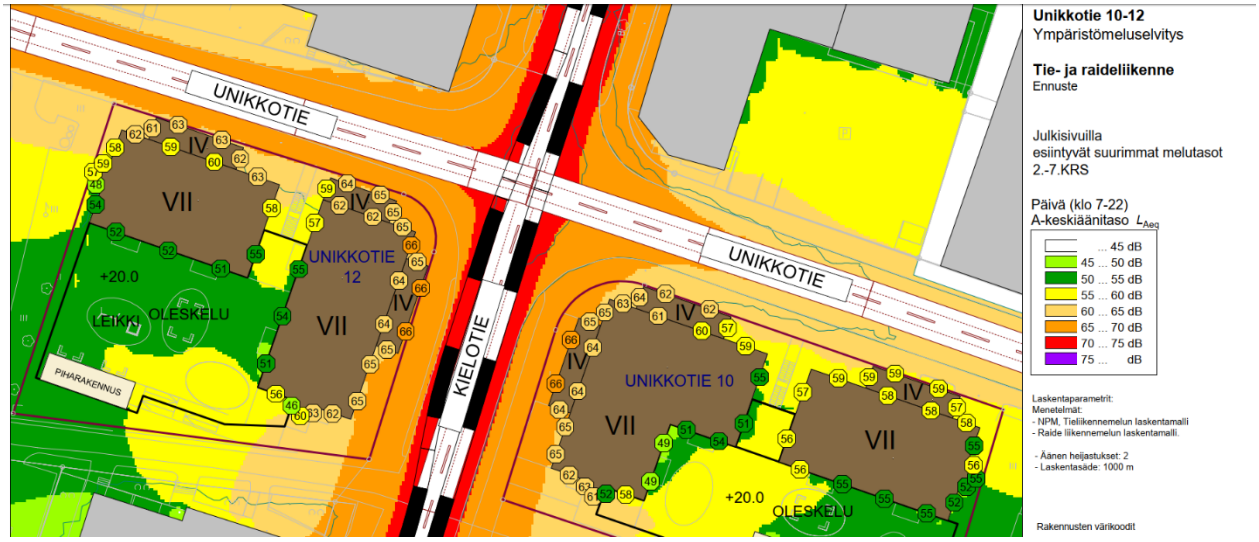
Raitiotien aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot Unikkotie 10 julkisivuilla ovat enintään

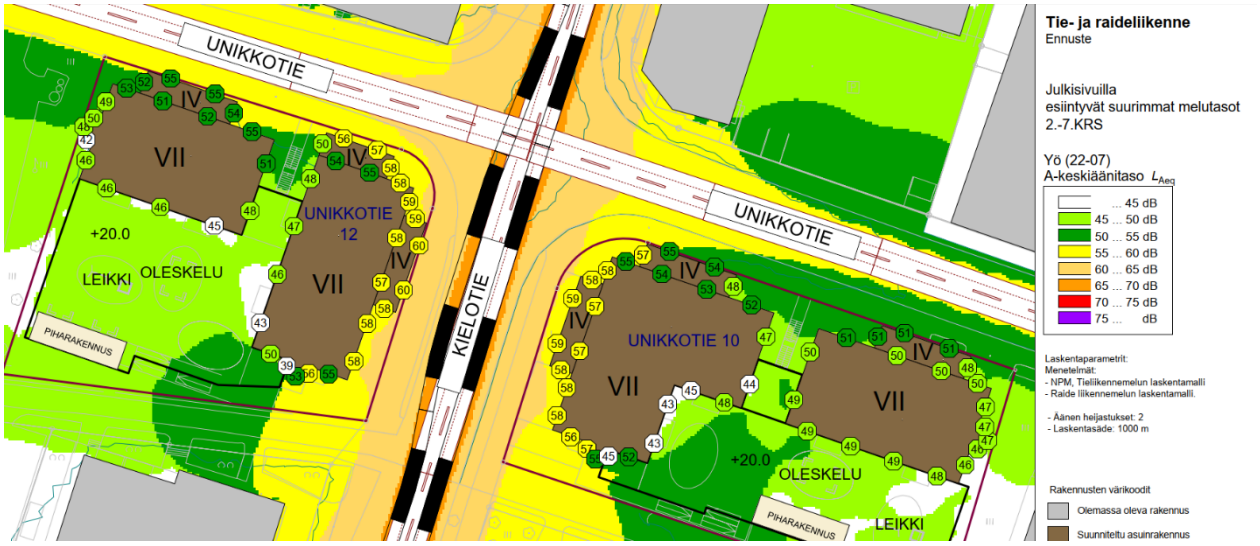
$L_{Amax}$ =77 dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus $\Delta L_A$ tulisi olla vähintään 32 dB (77-45 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevissa asuintiloissa.

Unikkotie 12:n Kielotien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7\text{-}22}$ = 66 dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus $\Delta L_A$ tulisi olla vähintään 31 dB (66-35 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevissa asuintiloissa. Muihin Unikkotie 12:n asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 46…65 dB.

Raitiotien aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot Unikkotie 12:n julkisivuilla ovat enintään $L_{A\text{-}max}$ =79 dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus $\Delta L_A$ tulisi olla vähintään 34 dB (79-45 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevissa asuintiloissa.

Kaikkien rakennusten julkisivuilla keskiäänitason sekä enimmäisäänitason mukaan lasketut A-äänitasoerotukset jäävät pienemmiksi kuin Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaiset äänitasoerotukset.




Melutason päiväajan ohjearvo oleskelualueilla ulkona on 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Lasketut päivä- sekä yöajan melutasot alittavat ohjearvot suurella osalla kansipiha-alueista. Mikäli on tarpeen

suojata kansipihoja enemmän Kielotietä kantautuvalta melulta, tulisi pihojen eteläpuolelle Kielotien suuntaan asentaa meluesteet.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoa/vaatimusta 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus $\Delta L_A$.

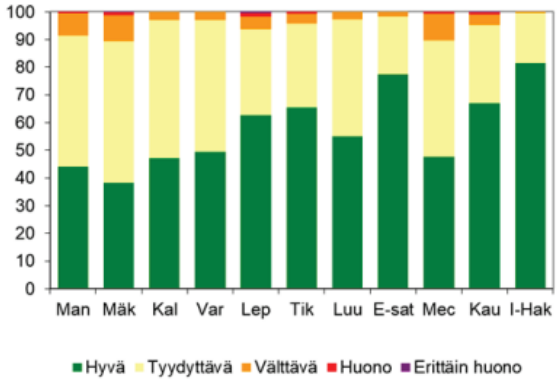
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63…65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus $\Delta L_A$ on 8…10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeiden lasituksen äänieristys tulee mitoittaa Ympäristöhallinnon ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53…62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus $\Delta L_A$ on enintään 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä. Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta. [2]

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien ($NO_x$), hengitettävien hiukkasten ($PM_{10}$), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) ja mustan hiilen pitoisuuksia.

**Typen oksideilla ($NO_x$)** tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia ($NO_2$). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa $NO_2$-pitoisuus ei ylittänyt vuonna 2018 vuosiraja-arvoa 40 µg/m³, tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m³. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.




*Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2018 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 65 % ajasta hyvä.*

**Hengitettävät hiukkaset** (PM10) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 11 - 24µg/m3. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustaasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m3) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

[2] Unikkotie 10 –12, Vantaa – Ympäristömeluselvitys, Akukon 17.6.2022

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($PM_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 5,7–8,7 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.

Ilman **mustalla hiilellä** (BC) tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin 0,7 µg/m$^3$ (Kallio) ja korkeimmillaan 2,6 µg/m$^3$ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin 0,2–0,5 µg/m$^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

### 2.1.4 Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

**Maakuntakaava**

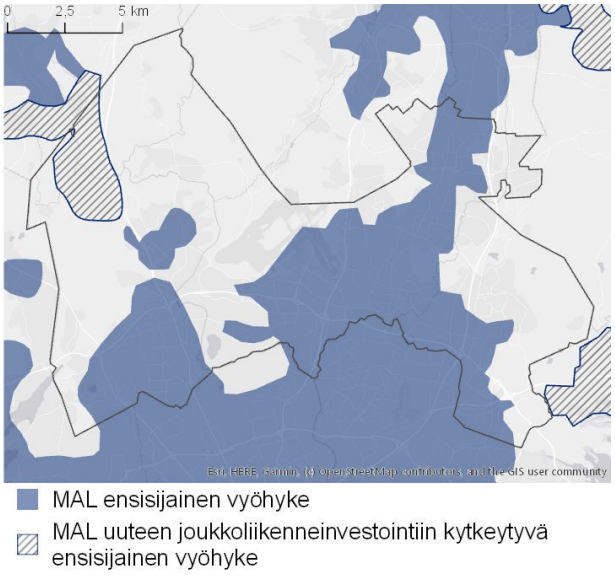



*Ote maakuntakaavayhdistelmästä.*

Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Siinä asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

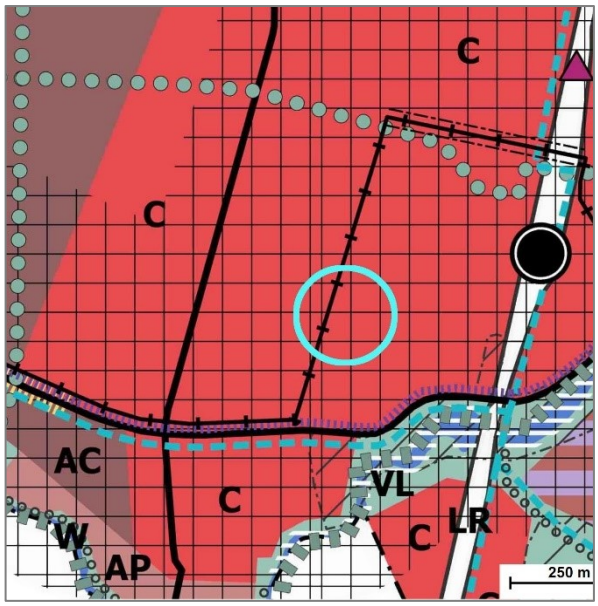
**MAL 2019 -suunnitelma**

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




Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

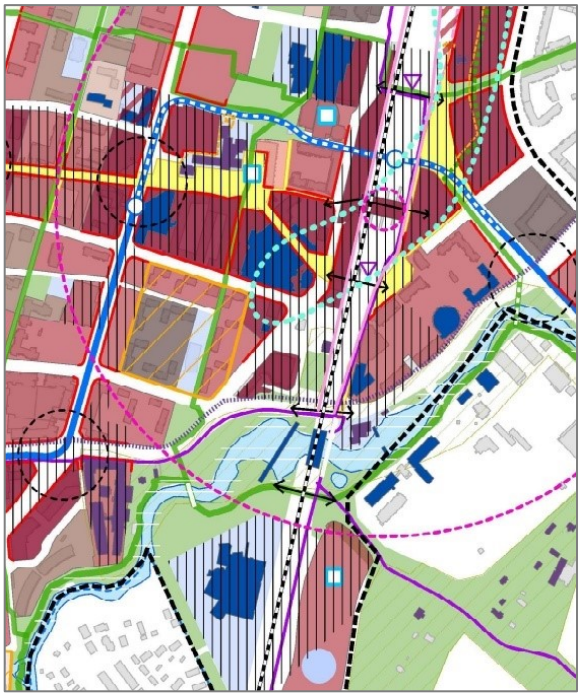
**Yleiskaava**

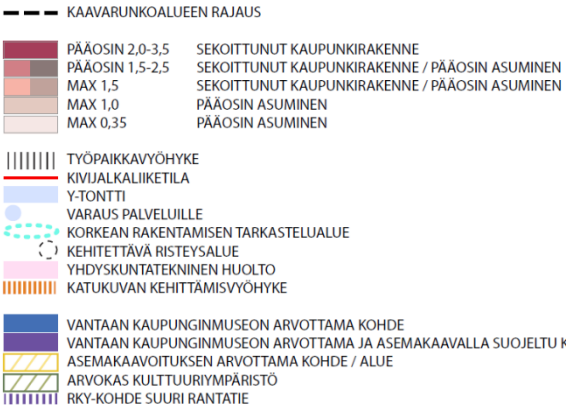



Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Keravanjoen varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja joen varren virkistysalueen kehittämisvyöhykkeeksi, jossa kulkee myös ekologinen runkoyhteys. Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen tai muuhun arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kielotielle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

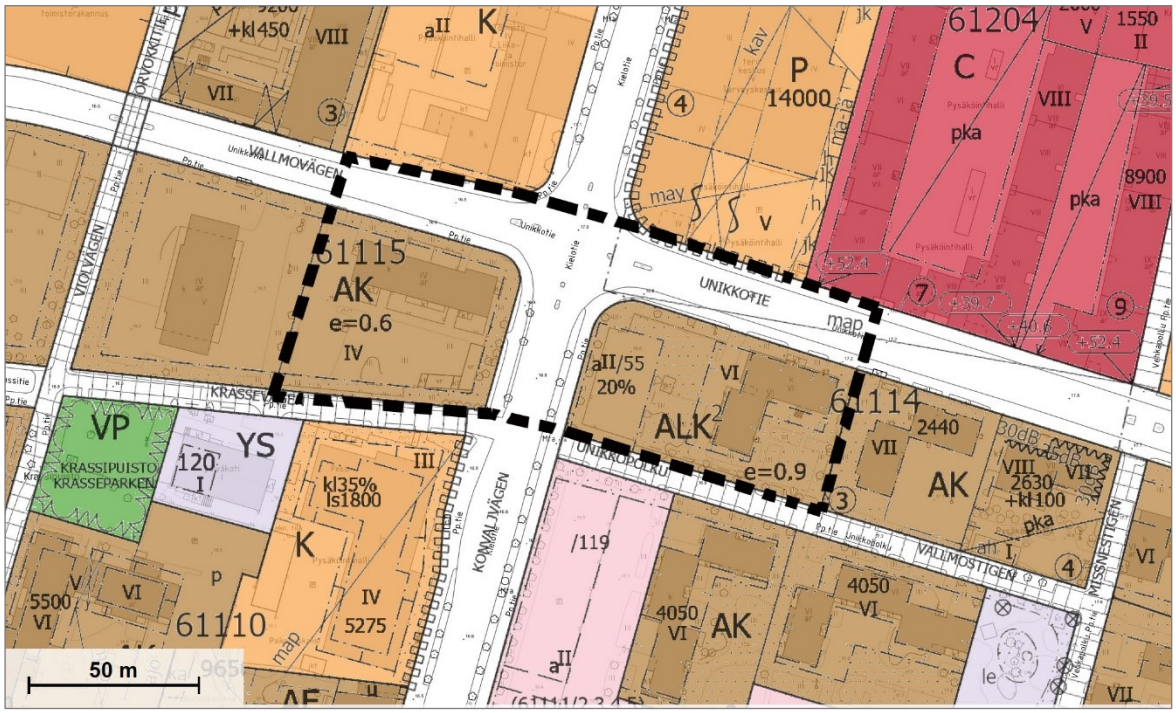
**Tikkurilan kaavarunko 2020**






Tikkurilan kaavarunko 2020 on kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä. Kaavamuutosalue on siinä merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoittuu työpaikkavyöhykkeelle. Katujen varsille on osoitettu kivijalkaliiketiloja. Kukkakedon alue on merkitty asemakaavoituksen arvottamaksi alueeksi. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

**Asemakaava**




Alueella ovat voimassa ensimmäiset asemakaavat 610200, Tikkurila VI (SM 17.4.1971) ja 630100, TIKKURILA-VIERTOLA (SM 22.3.1974). Unikkotie 12 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Unikkotie 10 yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK2). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla e=0.6 ja e=0.9, Unikkotie 12:ssa 1864 kerrosneliömetriä ja Unikkotie 10:ssä 2999 kerrosneliömetriä. Kerrosluvut ovat IV ja VI. Osia tonteista on määrätty istutettaviksi.

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

**Vantaan ratikka: Kielotie 11 vaiheasemakaava, 002535va**

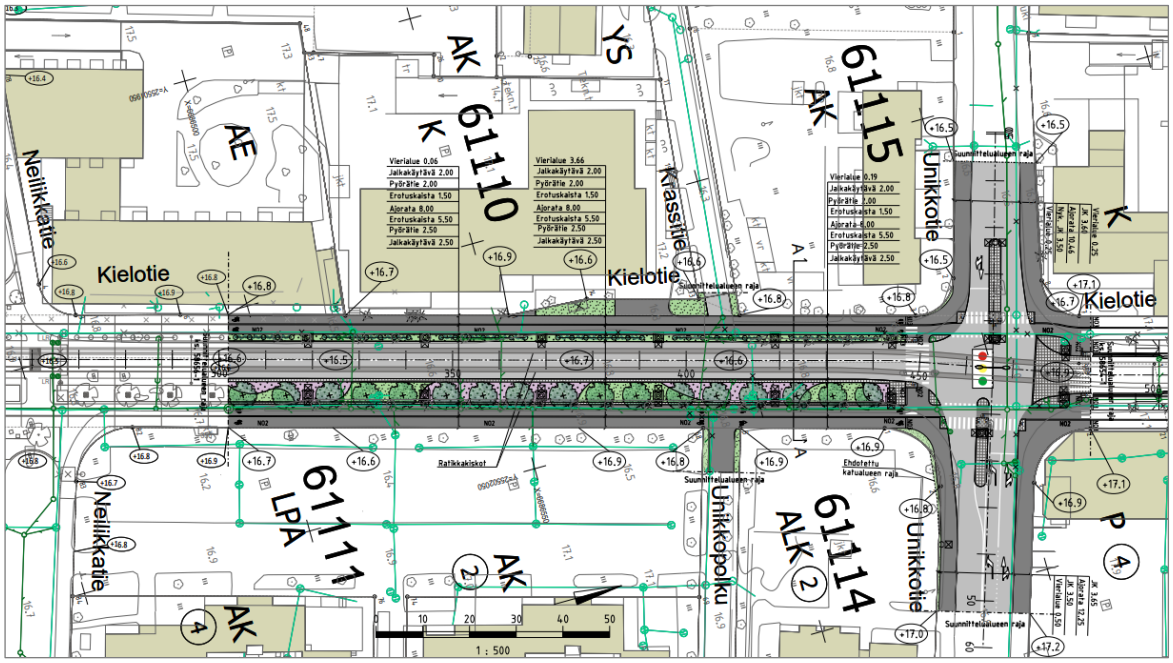
Unikkotie 10:n tontista on kapea siivu muutettu katualueeksi. Vaiheasemakaava on ollut nähtävillä 24.5.–26.6.2023.

**Vantaan ratikka**

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 22.5. Vantaan ensimmäisen pikaraitiotielinjan toteuttamisesta. Ratikan rakentaminen voi alkaa syksyllä 2024 ja liikennöinti vuonna 2029.

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.

**Katu- ja puistosuunnitelmat**




*Kuva 1. Kielotie välillä Neilikkatie-Unikkotie. (Sitowise Oy, luonnos 30.9.2022)*

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. 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 liikennejärjestelyt 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 2021–2023 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 30.9.2022.

**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 ratikkakaupungista, 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 maankäyttösuunnitelmaa. 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, kuten taloudelliset vaikutukset. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 19.6.2023.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Molempien asunto-osakeyhtiöiden jättämät kaavamuutoshakemukseton kirjattu saapuneeksi 28.11.2022. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002538 ja kaavoitus tuli vireille 9.3.2023.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, TUKES ja HSL.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.3–9.4.2023. Mielipiteet pyydettiin 16.5.2023 mennessä ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta. **Caruna Oy**, **Fingrid Oy** ja **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, TUKES** ilmoittivat ei niillä ole lausuttavaa kaavamuutokseen.

**HSL** kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Pysäköintipaikkojen tarjontaa tulee tarkastella kriittisesti ja ohjata pysäköinti olemassa oleviin laitoksiin. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata tarpeeksi. Rakentamisen aikaiset häiriöt joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuuteen on minimoitava.

**HSY**:n mukaan uudisrakennukset voivat liittyä Krassitien ja Unikkopolun yleiseen vesihuoltoon. Jatkosuunnittelussa voidaan tarkastaa vesihuollon jäljellä oleva kapasiteetti. Kaavamuutosalueelle ei ole tarpeen esittää vesihuollon uudisrakentamista eikä johtorasitteita.

**Asukas** Unikkotie 5:stä esitti mielipiteenään, että koska kirkon korttelin rakentaminen on lounaiskulmastaan kesken, kaupungin on varmistettava keskeneräisten kohteiden rakentaminen loppuun asti ennen kuin myönnetään lisää rakentamista.

**Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energian Sähköverkot Oy**: Asemakaavassa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Muuntamolle tarvitaan tilavaraus ensin rakentuvan kiinteistön alueelle.

**Vantaan kaupunginmuseo**: Alueella ei ole rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua, eikä museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

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

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: näistä ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

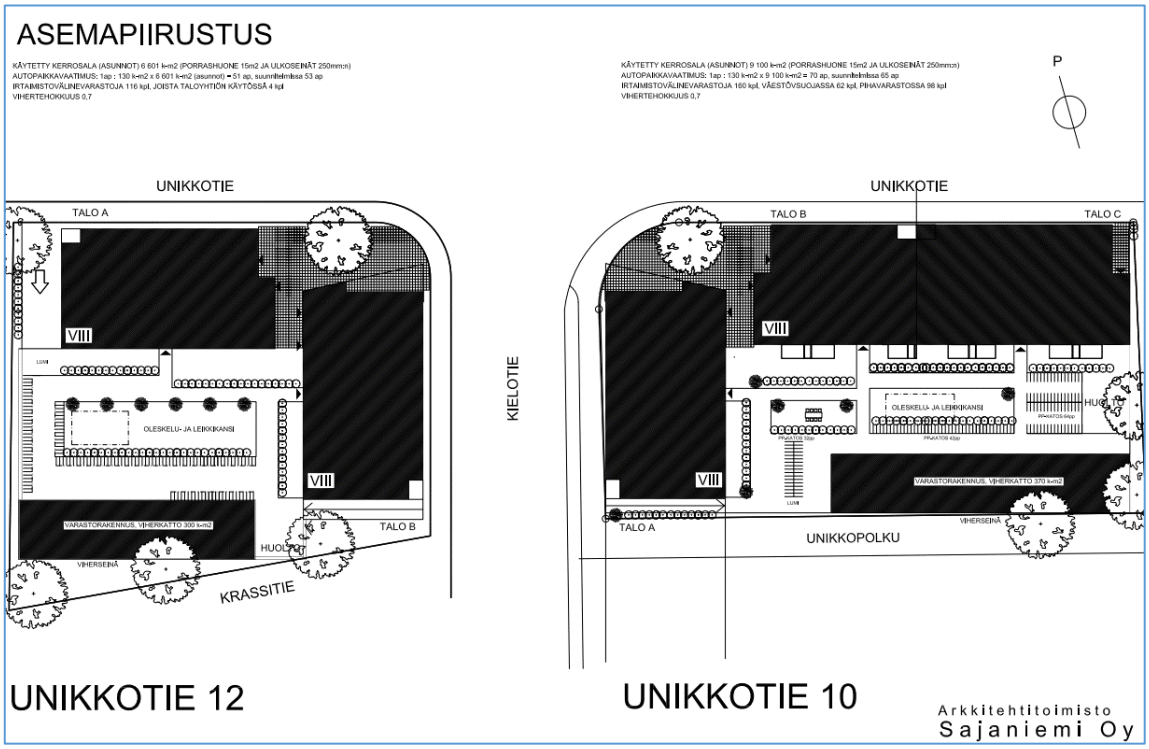
**Vihertehokkuus**

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

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäiset suunnitelmat kaava-alueesta olivat arkkitehtitoimisto Sajaniemen laatimia vuodelta 2020. Niissä Kielotien molemmin puolin oli identtiset rakennusmassat, joissa pysäköinti sijoittui ensimmäiseen kerrokseen rakennuksiin ja pihoille. Pihat olisi katettu kansipihoin.

Kummallekin tontille oli sijoitettu kaksi erillistä kahdeksankerroksista rakennusmassaa. Kadunkulmiin jäi pienet aukiot. Rakennukset oli esitetty rapattuina tai elementtipintaisina ja katot loivasti viistettynä.



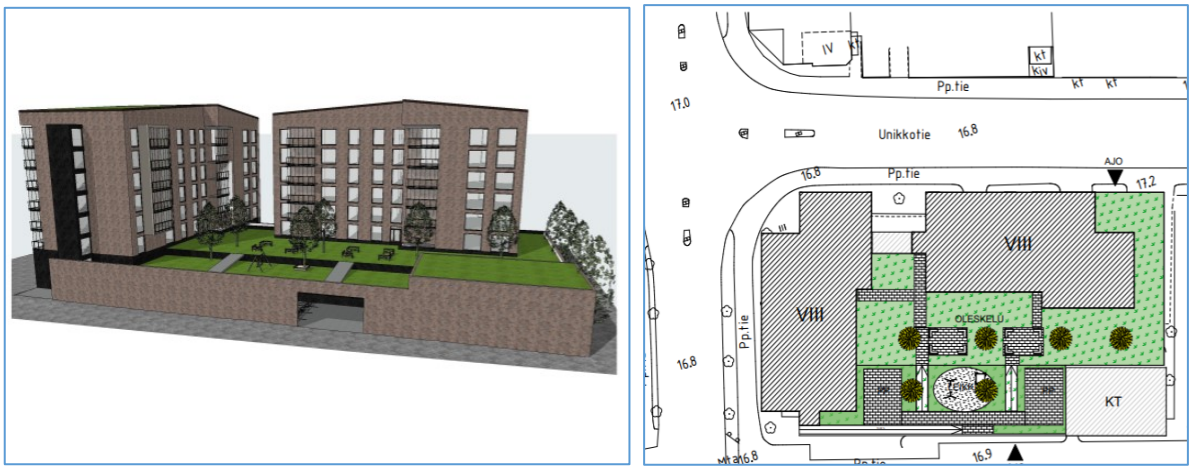

*Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, 18.11.2020.*

Eteläpuolisten kevyenliikenteen reittien ja naapuritonttien suuntaan olisi noussut kerroksen korkuinen pysäköintitalon seinä, mitä ei pidetty kaupunkikuvallisesti sopivana alueelle. Esitetty arkkitehtuuri ei myöskään täyttänyt Tikkurilan kaupunkikuvallisesti keskeisen risteyksen vaatimuksia.



*Arkkitehtitoimisto Sajaniemen näkemys Kielotien ja Unikkotien risteyksestä.*

Suunnittelija vaihtui, mutta perusratkaisu säilyi edelleen samana. Nyt julkisivut oli esitetty tiilimuurattuina. Toisen kerroksen tasalle nostetun pihakannen aiheuttamia ongelmia ei kuitenkaan oltu edelleenkään ratkaistu. Vertailukohteeksi nostettiin Unikkotie 6:n uudiskohde, jossa pysäköinti oli saatu huomaamattomasti sijoitettua kellaritasolle pihakannen alle.




*Havainnekuva ja asemapiirros, Unikkotie 10, Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy, 7.1.2022.*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelija vaihtui jälleen kerran. Vuoden 2022 lopulla esitetyissä Granlundin suunnitelmissa suurimmat kaupunkikuvalliset ongelmat oli saatu ratkaistua. Pysäköinti oli saatu painettua osittain maanpinnan alapuolelle ja parkkihallin korkeusmitoitus oli muutoinkin kaavailtu nyt mahdollisimman tiukaksi. Edelleenkin pihakansi nousee ympäristöään hieman korkeammalle, mutta maastonmuotoiluin ja porrastuksin sekä istutusten avulla kansi voidaan sovittaa ympäristöönsä.

Matalammat arkadien päälle sijoittuvat rakennusosat rytmittävät kadunpuoleisia julkisivuja ja luovat kadun mittakaavaan pienipiirteisyyttä.




*Asemapiirros, Granlund, 19.10.2022.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos lisää tonttien rakennusoikeutta nykyisestä 4 861 kerrosneliömetristä 14 880 kerrosneliömetriin. Samalla suurin sallittu kerrosluku nousee molemmilla tonteilla seitsemään kerrokseen. Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä Unikkotie 12 on jo valmiiksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja Unikkotie 10 yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Nyt molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden=2,32.
Autopaikat (115 kpl) sijoittuvat rakennusten ja pihakansien alle, jonne ajetaan Unikkotien suunnasta. Katutasoon on lisäksi varattu 3 autopaikkaa huoltoajoa varten.



*Näkymä Unikkotie 12:n kohdalta itään. Granlund 19.10.2022.*

### 4.1.1 Mitoitus

**Asuinkerrostalojen korttelialue, AK** 0,64 hehtaarin alue. Kaavan mukainen kerrosala on 14 880 k-m$^2$. Tehokkuusluku e=2,32.

Viitesuunnitelmien mukainen tilajakauma:
- liiketiloja yhteensä 915 k-m$^2$, autopaikkoja 1 ap/ 200 k-m$^2$.
- asuntoja 193 kpl, joiden keskikoko on noin 60 m$^2$, noin 350 asukasta. Autopaikkoja 1 ap/130 k-m$^2$.
- toisen kerroksen toimistohuoneistoja 4 kpl
- Yksiöitä 32 kpl, kaksioita 96 kpl, 3h+k 51 kpl ja 4h +k 14 kpl
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 pp/ asunto.

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

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

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava tuottaa tiiviin korttelirakenteen Tikkurilan ytimeen. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku 0,9 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden sekä **hulevesien viivytyksen** toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla sekä **hulevesisuunnitelmalla**.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

**AK, asuinkerrostalojen korttelialueet**

Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämassat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle, kun nelikerroksisten, korttelin rajaan kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli toteutetaan arkadina. Katutasokerrokseen tulevien liiketilojen esim. kahviloiden tai ravintoloiden terassit voivat sijoittua arkadien suojaan. Kielotien puoli on ilmansuunnallisesti otollisempi terasseille, joten kaavassa määrätäänkin sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat nimenomaan Kielotien varteen. Niiden tulee olla katutasossa yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin. Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,5 m. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa

luonnonkivipintaisena. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Pysäköinti tulee sijoittaa pihakannen alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle. Naapuritontteja ja kevyenliikenteen raitteja vasten tulevat parkkihallin seinämät pysyvät kohtuullisen matalina, ne tulee lisäksi toteuttaa laadukkaana ja niiden edustalle tulee istutuksia. Pysäköinteihin ajetaan Unikkotien suunnasta.

Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu Tikkurilan keskustaan ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

#### Väestön rakenne ja kehitys

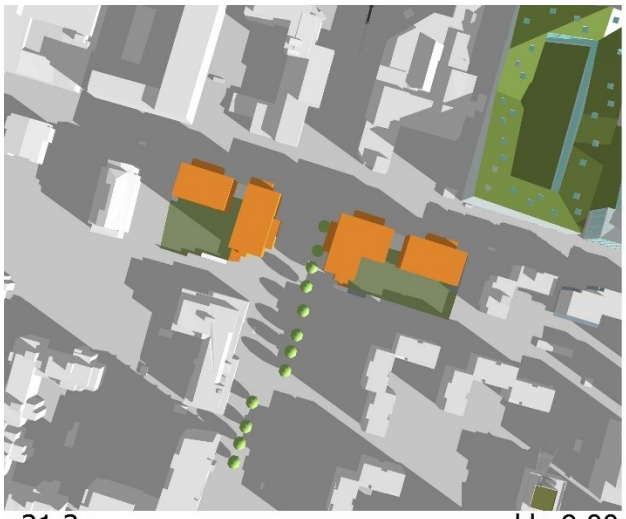
Kaavamuutos lisää asukasmäärää Tikkurilan keskustassa noin 350 uudella asukkaalla. Asuntojen keskikoko on varsin suuri n. 60 $m^2$, mikä osaltaan tuottaa Tikkurilan keskustaan myös perheasuntoja.

#### Yhdyskuntarakenne

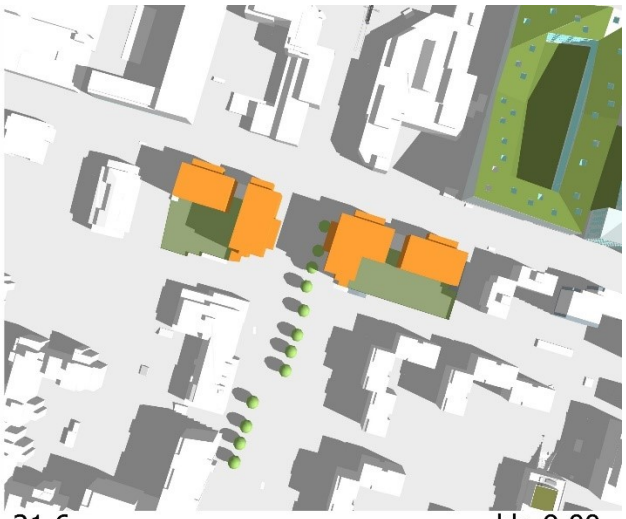


Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan kaupallisen ytimen eli Tikkuraitti-Asematien eteläpuolelle jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteessa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella suunnitteilla olevan Vantaan ratikan pysäkin vieressä. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

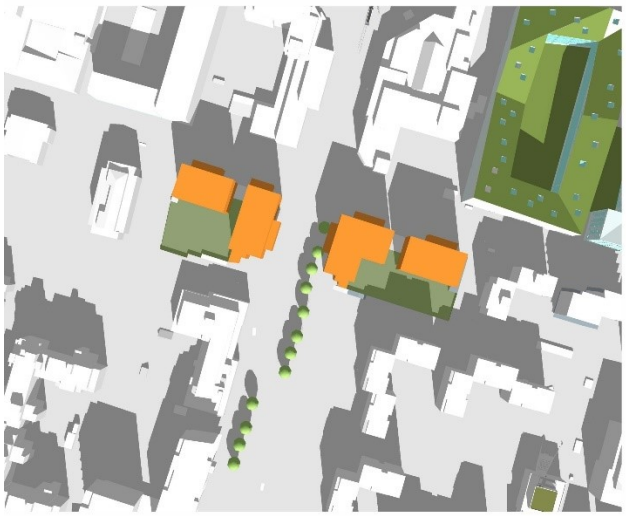
Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena, sillä se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.



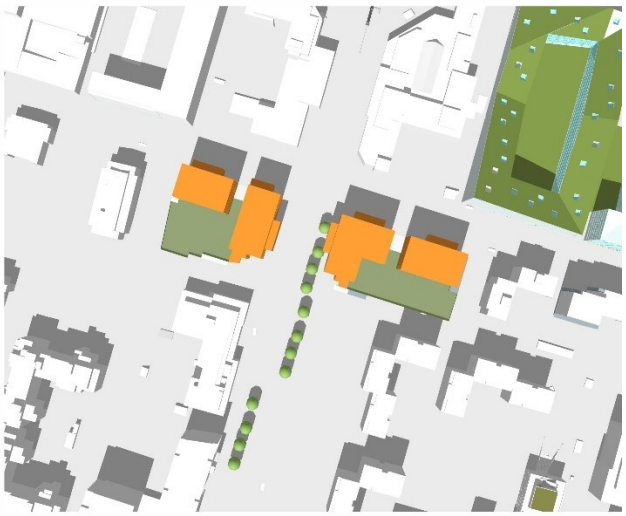
21.3. klo 9.00



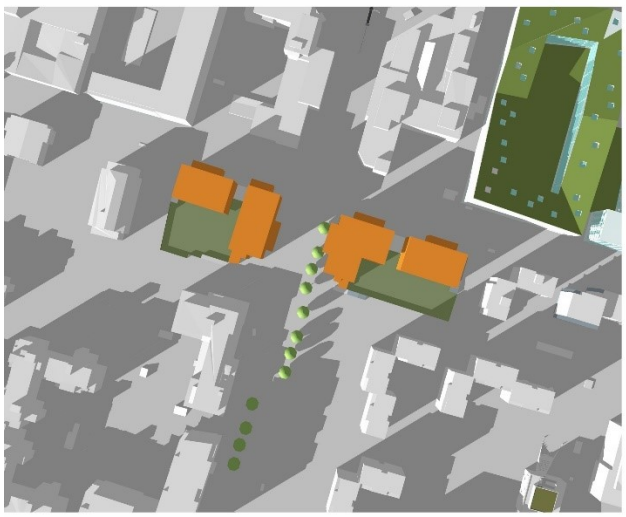
21.6. klo 9.00



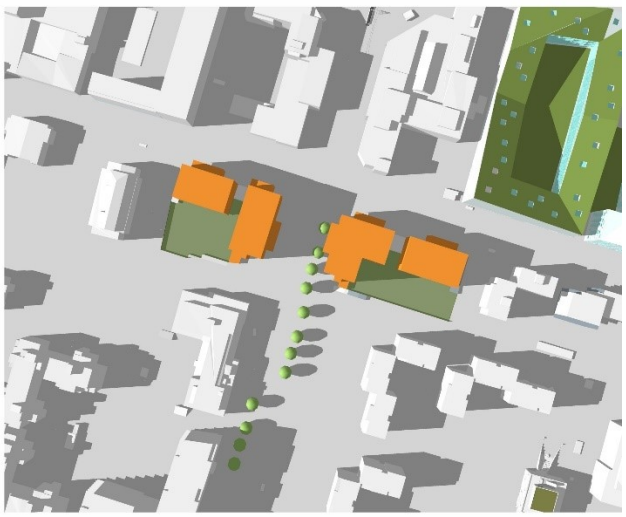
21.3. klo 12.00



21.6. klo 13.00



21.3. klo 16.00



21.6. klo 17.00

*Varjotarkastelusta käy ilmi, ettei hanke kohtuuttomasti varjosta naapureitaan.*

**Kaupunkikuva**
Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna, kun Unikkotie 10:n pysäköintiin varattu asfalttikenttä katoaa. Mittakaava ja julkisivumateriaalit on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

**Asuminen**

Kaava-alueelle tulee noin 193 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 60 $m^2$. Yksiöitä on 32 kpl (17 %), kaksioita 96 kpl (50 %), kolmioita 51 kpl (26 %) ja 4h+k 14 kpl (7%). Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

**Palvelut ja työpaikat**

Olemassa olevan toimistotalon työpaikat säilyvät. Kivijalkaliiketilat tuovat muutamia uusia työpaikkoja alueelle. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden monipuolistumiseen. Lisäksi kivijalkaliikkeet parantavat alueen kaupallisia palveluja. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

**Taloudelliset vaikutukset**

Uusi ja tehokas rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

**Sosiaalinen ympäristö**

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Itse kaava-alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan palvelujen ja rautatieaseman tuntumassa. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kielotien, Talvikkitien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella pihakannen alla. Kaavamuutos ei lisää autopaikkatarvetta esim. Unikkotien katualueella.

**Vesihuolto**

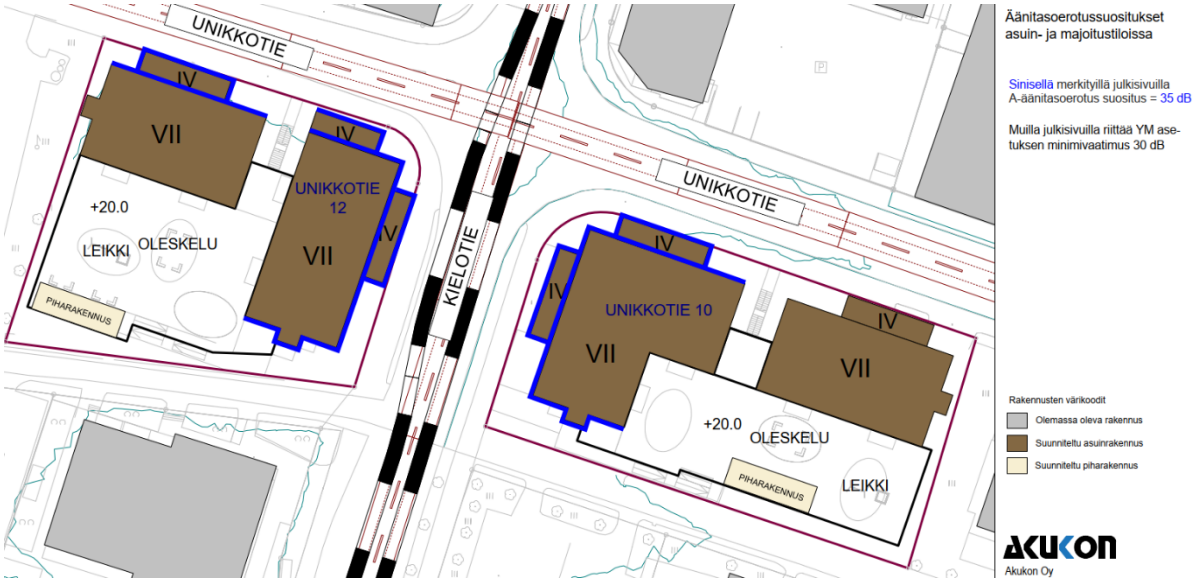
Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Kielotielle tulevan ratikan myötä katualue on varattu koko leveydeltä tarvittavalle infralle, joten katualueelle ei voida sijoittaa tontin kiinteitä rakenteita.

**Ympäristöhäiriöt**

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön. Kielotien ja Unikkotien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 35 dBA tai 30 dBA itäisimmän rakennuksen osalta. Parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu ——huomioon. Sisämelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq ) päiväohjearvoa 45 dB liike- ja toimistotiloissa.

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.




### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on jo nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on mahdollista viivyttää tai imeyttää maanvaraisella sisäpihalla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten tilanne paranee huomattavasti nykyiseen verrattuna.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmaston muutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Granlund Oy:n viitesuunnitelmaan.

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Marjaana Yläjääski | alue-arkkitehti |
| | Seppo Niva | arkkitehti |
| | Anna-Liisa Vanhala | kaavoitusteknikko |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Kadut ja puistot: | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Samuli Haveri | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Ilkka Laitinen | lupa-arkkitehti |
| Kiinteistöt ja tilat: | Janne Juntunen | projektijohtaja |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2023

| | |
|---|---|
| Seppo Niva | Marjaana Yläjääski |
| asemakaava-arkkitehti | aluearkkitehti |

# 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 05.06.2023 |
| **Kaavan nimi** | 002538 Unikkotie 10 ja 12 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 09.03.2023 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002538 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,9736 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,9736 |

| | | |
|---|---|---|
| **Ranta-asemakaava** | **Rantaviivan pituus [km]** | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,9736** | **100,0** | **14880** | **1,53** | **0,0000** | **10019** |
| **A yhteensä** | 0,6422 | 66,0 | 14880 | 2,32 | 0,0000 | 10019 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,3314 | 34,0 | 0 | | 0,0000 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

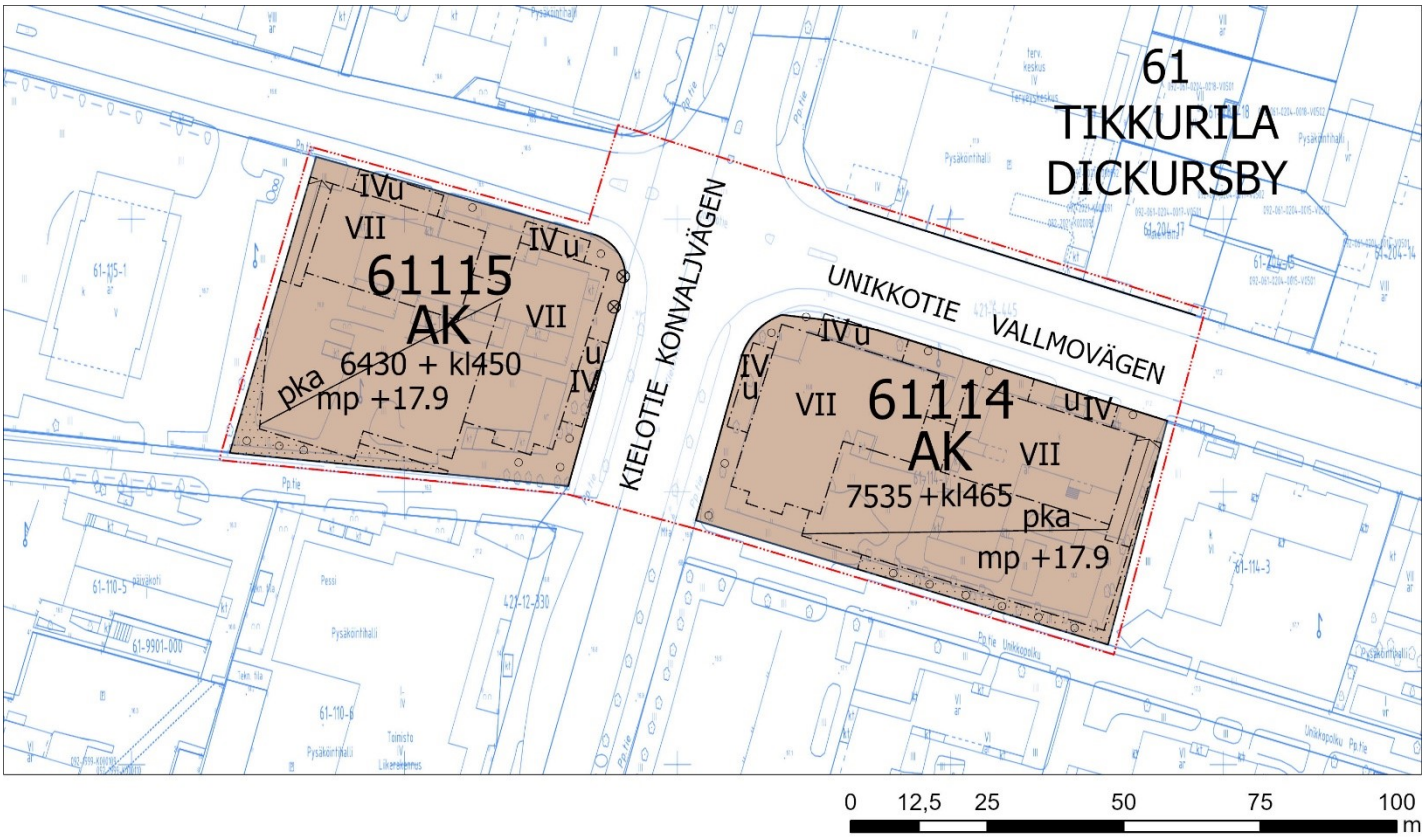
## Alamerkinnät

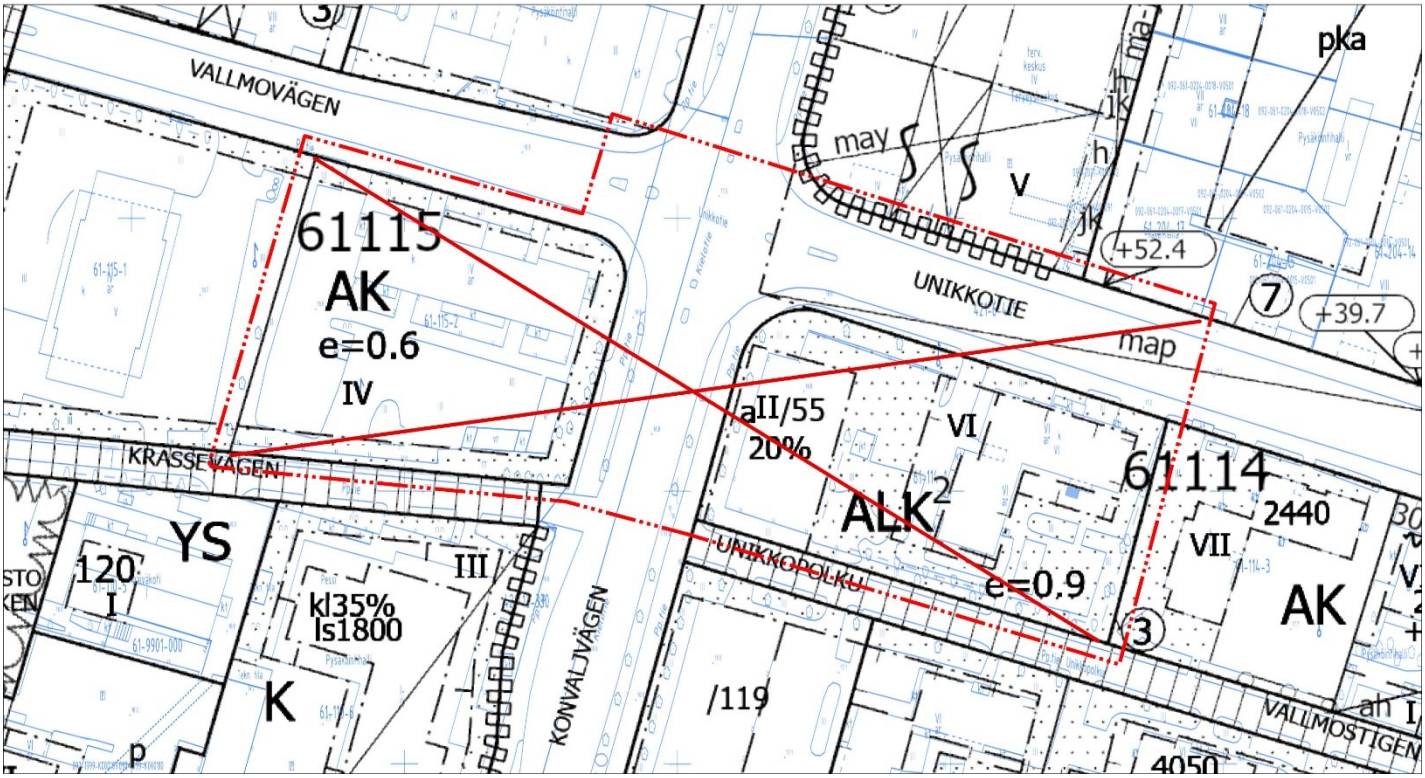
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,9736** | **100,0** | **14880** | **1,53** | **0,0000** | **10019** |
| **A yhteensä** | 0,6422 | 66,0 | 14880 | 2,32 | 0,0000 | 10019 |
| AK | 0,6422 | 100,0 | 14880 | 2,32 | 0,0000 | 10019 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,3314 | 34,0 | 0 | | 0,0000 | 0 |
| Kadut | 0,3314 | 100,0 | 0 | | 0,0000 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |



*Havainnekuva pohjoisesta Kielotieltä, Granlund 19.10.2022*

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002538 | 5.9.2023 |

Vantaan kaupunki

# UNIKKOTIE 10 JA 12

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Vanda stad

# VALLMOVÄGEN 10 OCH 12

Stadsdel 61, DICKURSBY

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 61114 ja 61115
sekä katualuetta.

**Ändring av detaljplanen**
Del av kvarteren 61114 och 61115
samt gatuområde.

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| AK | **Asuinkerrostalojen korttelialue.** | **Kvartersområde för flervåningshus.** |
| | Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.<br>Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.<br>Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.<br>Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.<br>Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia. | Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.<br>På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.<br>På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.<br>På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.<br>De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. |
| | Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. | Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan. |
| | Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa. | Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Grönrum som ersätter balkongerna får byggas utöver byggrätten då de inte är varmt utrymme. |
| | Mitään rakenteita ei saa sijoittaa Kielotien katualueelle. | Inga konstruktioner får placeras i Konvaljvägens gatuområde. |
| | Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. | Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket. |
| | Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta. | Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen. |
| | Rakennusten tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla. | Byggnadens tilluften ska tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter. |
| | **Rakennukset** | **Byggnader** |
| | Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. | Byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana. |
| | Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. | Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ. |
| | Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita. | På gatusidan får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger placeras. |
| | Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. | Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar. |
| | Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. | Byggnadens fasader ska bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä. |
| | Sisäpihan puolella ja kahden ylimmän kerroksen julkisivuissa tiilimuuraus voidaan rapata. Lämpörappausta ei sallita. | På innergårdens sida och på de två översta våningarnas fasader kan murverket rappas. Värmerappning tillåts inte. |

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien ja Unikkotien puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 4,5 metriä.

Varastotiloja ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.

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

Kielotien puolelle tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tilat, jotka ovat katutasossa yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

IV-kerroksisen rakennusosan julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

**Pihat**

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä tai maatiilestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Niitä tulee elävöittää köynnöksin.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

**Meluntorjunta**

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 35 dB.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

**Autopaikat:**

Asunnot: 1 ap/ 130 asuntok-m² tai väh. 1 ap/3 asuntoa

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

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och Vallmovägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 4,5 m.

Förrådsutrymmen får ej placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.

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

Vid Konvaljvägen ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalerna ska kunna anslutas till uterummet i gatuplanet med stora dörrar och fönster.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar, pelare och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

I byggnadsdelen med IV våningar ska fasaderna utgöras av trä och taken ska utföras i form av växttak eller takterrass.

Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

I markplanet av den byggnad som byggs först, ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

**Gården**

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Beläggda delar ska bestå av natursten eller marktegel. Asfalt får användas endast på körvägar.

Staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur och material. De ska liva upp med klätterväxter.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

**Bullerbekämpning**

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot trafikbullers skall vara minst 35 dB i bostradsrummen.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

**Bilplatser:**

Bostäder: 1 bp/130 bostadsm²-vy eller minst 1 bp/3 bostäder

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

| | | |
|---|---|---|
| | Liike- ja toimistotilat 1 ap / 200 k-m² | Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 200 m²-vy |
| | Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät | Minimiantalet cykelplatser |
| | Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto<br>Liiketilat 1 pyöräpaikka / 50 k-m² | Bostäder 2 cykelplatser /bostad<br>Affärslokaler 1 cykelplats / 50 m²-vy |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 61 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| TIKK | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 61114 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| KIELOTIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 6430 + kl450 | **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistoille vähintään varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter som ska minst reserveras för affärslokaler.** |
| VII | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | **Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.** | **Körramp till underjordiskt utrymme.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som skall planteras.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| u | **Uloke** | **Utsprång** |
| pka | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.** | **Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.** |
| mp +17.9 | **Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.** | **Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.** |
| | **Säilytettävä/istutettava puurivi** | **Trädrad som skall bevaras/planteras** |
| | **Istutettava puu.** | **Träd som ska planteras.** |
| | **Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.** | **Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** |

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

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

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.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Allekirjoitettu sähköisesti

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

## Tuloskortti

**Osoite** Unikkotie 10
**Päivämäärä** #NIMI? **Kaavan numero** -

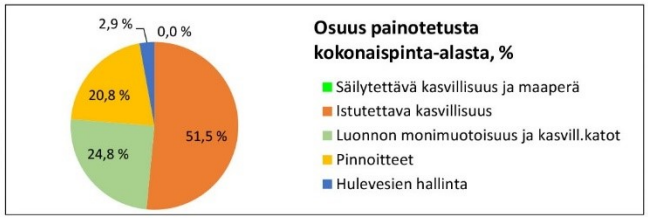
**Vihertehokkuuslaskelma**

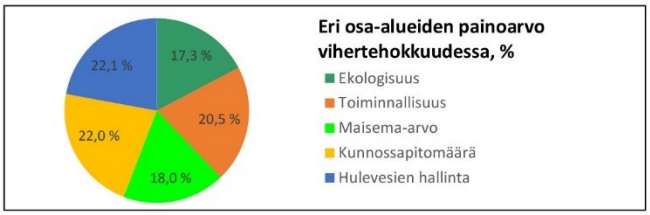
| | |
|---|---|
| Viher-tehokkuus | 1,3 |
| Tavoitetaso | 0,9 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

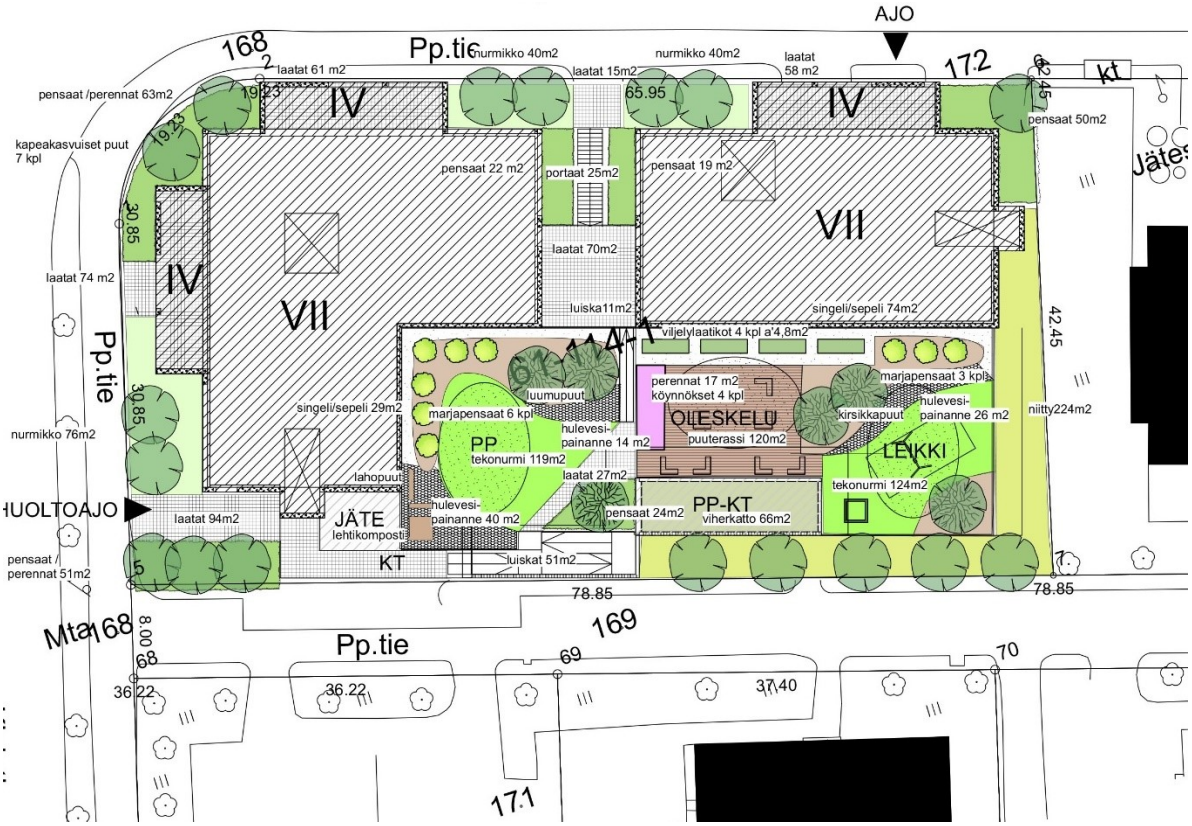
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 7 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 5 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **16** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 14,9 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 14,9 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 40,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 15 % | |




Pihasuunnitelma



# Tuloskortti

**Päivämäärä** #ARVO!

**Osoite** Unikkotie 12

**Kaavan numero** -

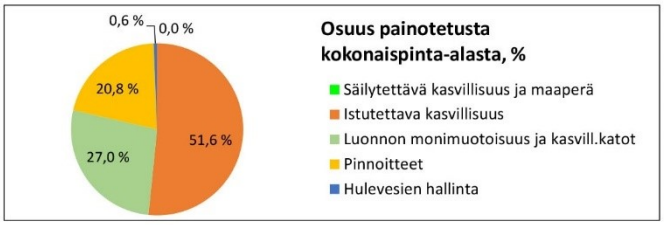
## Vihertehokkuuslaskelma

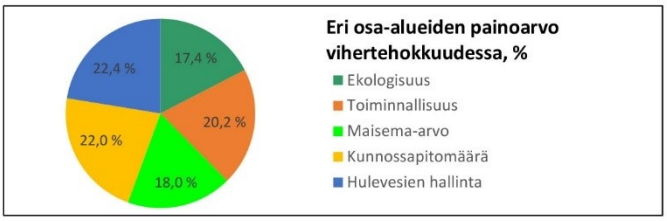
| Viher-tehokkuus | 1,4 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,9 |

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

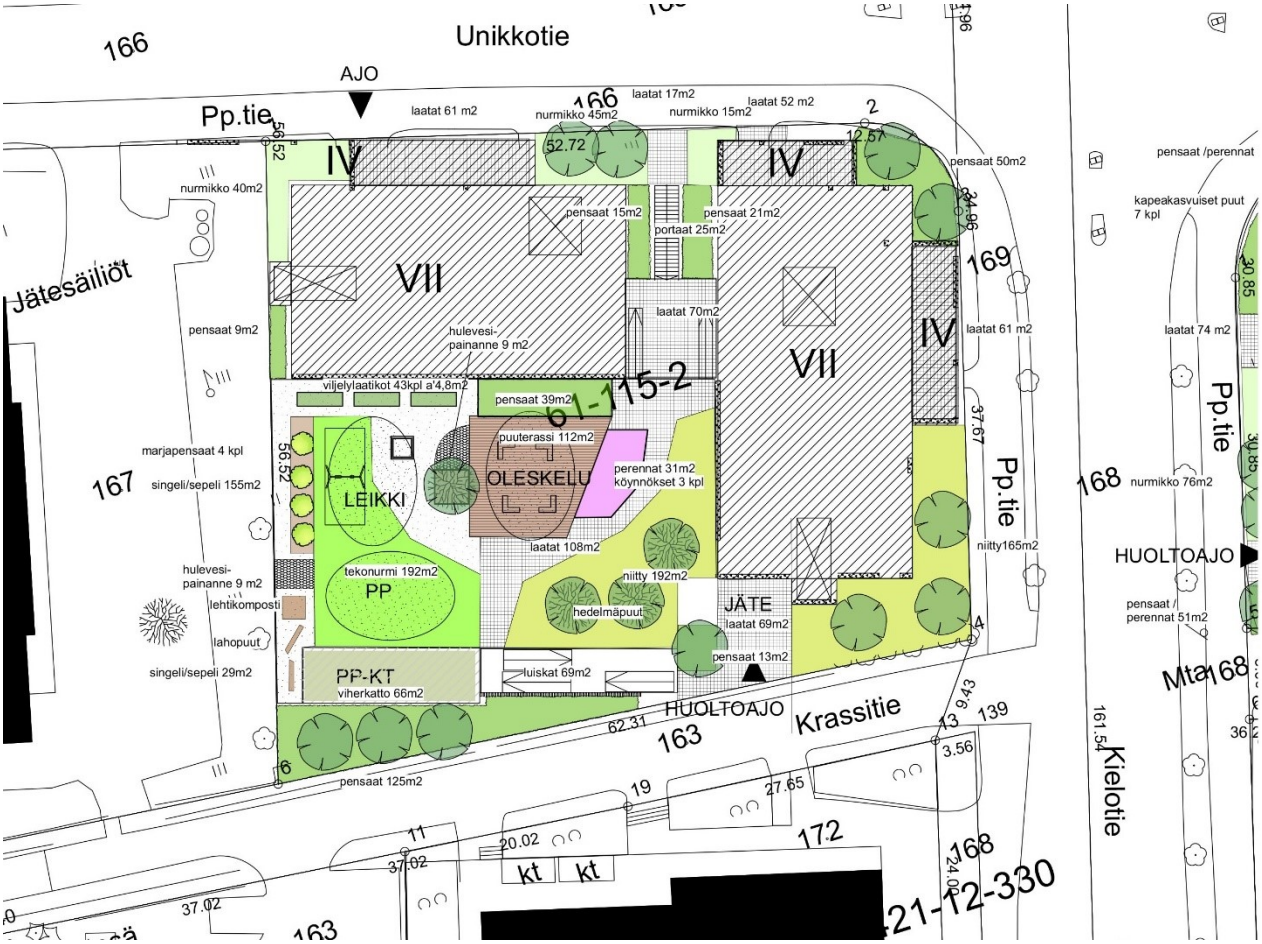
| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 0 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 8 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot* | 6 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **18** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 13,8 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 13,8 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 4,8 | 9,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 17 % | |




Pihasuunnitelma



10 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 232600 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön Onnenkivi / SP**

VD/9678/10.02.04.00/2018
SP/AKH/NOL/VIK

**Kivistön Onnenkiven asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 800 asukkaalle, sekä keskustapalveluita. Suunnitelmalla rakennetaan kestävää ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 42 730 k-m², josta asumisen osuus on 42 450 k-m².**

**Asemakaava** koskee kortteleita 23211–23216 ja osia kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osia kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Tonttijako** koskee kortteleita 23211–23220 kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen välissä, ja on kooltaan noin 3,1 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu Tikkurilantiehen, Keimolantiehen, Kivistön puistokatuun ja asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Kaava-alueen maanomistajana on Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Kaavaan liitetyt hakemukset**
Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty yhteistoimintasopimus, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain erilaisten kilpailutusten avulla, aina ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC) ja lisäksi lentomelualueen laajenemisvyöhykettä (/LM2), jolloin alueen kehittämisessä huomioidaan lentomeluun varautuminen. Alue on lisäksi osoitettu merkinnällä kestävän kasvun vyöhyke: joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie ja Keimolantien on osoitettu tärkeäksi paikallista liikennettä palvelevaksi väyläksi. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (LDEN 55-60dB), jonka mukaan nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Suunnittelualue on myös osa lentomelualueen laajenemisvyöhykettä LM2, jonka kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien

rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.

**Asemakaava**
Kivistön Onnenkiven asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti tulevaa Lapinkylän asemaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 800 asukkaalle, keskustapalveluita ja puisto. Suunnittelualue sijaitsee noin 300–500 metrin päässä Kivistön asemasta ja noin 700–1000 metrin päässä Lapinkylän asemavarauksesta. Suunnitelmalla rakennetaan kestävää ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta ympäröiviä katualueita. Kaava mahdollistaa 9 asuinkorttelia, jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja/tai asuinrivitalojen korttelialueista (AR). Asumisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta ja puolesta kerroksesta seitsemään siten, että korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat pääosin kortteleiden pohjois- ja itälaidoille mahdollistaen luonnonvaloisempia korttelipihoja ja asuntoja. Kaava-alueen kaupunkirakenne muodostuu korkeammista rakennusmassoista ympäröivien pääkatujen varrella ja matalammasta ja pienimittakaavaisemmasta kaupunkirakenteesta kaava-alueen keskiosassa. Korkeammat rakennusmassat Tikkurilantien ja Keimolantien reunalla pyrkivät suojaamaan muuta kaava-aluetta lentomelulta.

Asuinkerrostalokortteleilla (A) on yhteiset korttelipihat ja maantasokerroksen asuinhuoneistojen pihoille ja etupuutarhoille on annettu tarkentavia määräyksiä. Asuinkerrostalokortteleille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 39 400 k-$m^2$, josta 2100 k-$m^2$ on osoitettu maantasokerroksiin sijoittuville liiketiloille. Asuinrivitalojen korttelialueille (AR) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3050 k-$m^2$.
Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pääosin pysäköintilaitokseen. Hybridiratkaisua edustava pysäköintilaitos sijoittuu keskustatoimintojen kortteliin 23218 (C). Kortteliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi liiketiloja yhteensä 280 k-$m^2$. Korttelissa 23218 liiketilat sijoittuvat kokonaisuudessaan maantasokerroksen eteläosaan joukkoliikenneyhteyksien viereen ja näin ollen edesauttavat aktiivisen kaupunkitilan syntymistä.
Pysäköintilaitoksen katto on aktiivisessa käytössä. Katolle tulee järjestää yleinen kulkuyhteys suoraan kadulta kuntoportain. Katolle on toteutettava puistomaista ulko-oleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisessa käytössä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka.

Suunnittelualueen koillisreunalla kulkeva oja säilytetään ja hyödynnetään osana luonnonmukaista hulevesijärjestelmää, ja sen ympärille rakennetaan puisto. Puistossa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa maapohjaa ja puustoa.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun, Keimolantien ja Tikkurilantien kautta. Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta miellyttäväksi ja vehreiksi, mutta kortteleiden huoltoajon, sekä liikuntaesteisten ja lyhytaikaisen pysäköinnin tilatarpeet huomioiden.

Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan mm. keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Lisäksi kaava-alueelle mahdollistetaan henkilöautoriippuvuutta vähentäviä palveluita. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, jonka noudattamiseen velvoitetaan asemakaavamääräyksissä. Taiteen konsepti on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.3.2021 ja päivitetty 5.7.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä (Vantaan Sanomissa) sekä kirjeitse (MRL 62 §) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä annettiin seitsemän (7) mielipidettä 30.4.2021 mennessä. Mielipiteen antoivat: Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Vantaan kaupunginmuseo ja Finavia Oyj.

Mielipiteissä tuotiin esiin mm. lentomelu (Finavia Oyj), historiallisen tielinjauksen hyödyntäminen suunnittelussa (kaupunginmuseo) sekä sujuvien kävely-yhteyksien huomioiminen (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla.

Koronarajoitteiden vuoksi vuorovaikutus on ollut pääosin verkossa: osallistuvavantaa.fi-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, nyt nimettynä ”Suunnitellaan Kivistö”, jossa esitellään myös Kivistön Onnenkiven kaavahanketta. Kivistön kaikkia käynnissä olevia kaavahankkeita käsittelevä avoin yleisötilaisuus järjestettiin 22.4.2021 Teams Live -verkkotapahtumana, jossa yleisöllä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja suunnitelmista. Tilaisuudessa esiteltiin Kivistön Onnenkiven osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eikä siihen tullut kommentteja eikä kysymyksiä tilaisuudessa. Yleisötilaisuuden aineistot ovat saatavilla osallistuvavantaa.fi-sivuston Suunnitellaan Kivistö -osiossa. Yleisötilaisuuden esitystallenne on ollut katsottavissa kahden viikon ajan samassa osoitteessa. Suunnitteluaineisto oli nähtävillä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021, 31.3.2022, 7.7.2022 ja 8.5.2023.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa asuinrakennusten korttelialueelle(A) 37 300 k-m2, n. 497 asuntoa ja pientalojen rakennuspaikkoja arviolta 28 rivitaloasunnolle.

**Sopimus**
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 10**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.2023 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232600 sekä tonttijakoehdotus, 23. Kivistö / Kivistön Onnenkivi,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmistoliiton ryhmä sekä jäsen Ida Tamminen yhtyivät:
”Kivistö laajenee luontoarvoiltaan arvokkaalle metsäalueelle. Kaupunkiympäristötoimialan tulee selvittää kompensaatiomallien kehittämistä, jotta kaavoitusohjelman kokonaisheikentämättömyyden tavoitteisiin päästään. Onnenkiven asemakaavan viheralueilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa maapohjaa sekä nykyisiä puita.”

Liite
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavan selostus 5.9.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456,
asemakaava-arkkitehti Noora Laak, p. 050 302 9427
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

232600

Päiväys
Datum

5.9.2023

Vantaan kaupunki
# KIVISTÖN ONNENKIVI
Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad
# KIVISTÖS LYCKOSTEN
Stadsdel 23, Kivistö

**Asemakaava**
Korttelit 23211–23216 ja osat kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysalueet.

**Detaljplan**
Kvarteren 23211–23216 och delar av kvarteren 23217-23220 samt gatu- och rekreationsområden.

**Asemakaavan muutos**
Osat kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysaluetta.

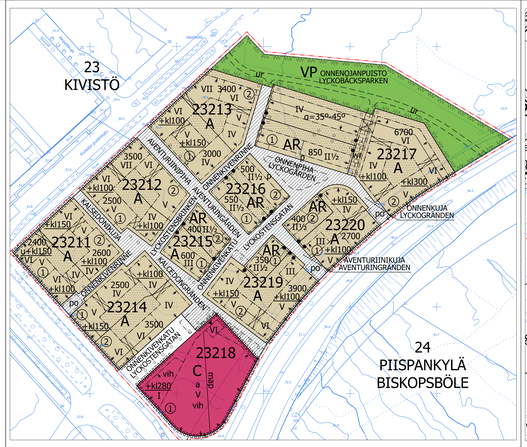
**Ändring av detaljplanen**
Delar av kvarteren 23217-23220 samt gatu- och rekreationsområden.

**Tonttijako**
23211–23220

**Tomtindelning**
23211–23220

1:1000

1:1000


23
KIVISTÖ
VP
ONNENOJANPUISTO
LYCKOBACKSPARKEN
23213
A
23212
A
23216
A
23217
A
23211
A
23215
A
23220
A
23214
A
23219
A
23218
C
ONNENKUJA
LYCKOGRÄNDEN
ONNENKIVENTIE
LYCKOSTENSVÄGEN
KIVISTÖN PRIISTOKUJA
KIVISTÖSTIGEN
KIVISTÖNKUJA
KIVISTÖGRÄNDEN
KIVISTÖNTIE
KIVISTÖVÄGEN
KIVISTÖLÄNNGATAN
KIVISTÖLÄNNGRÄND

# 232600 KIVISTÖN ONNENKIVI

## KIVISTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan selostus, joka koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232600. Kaavoitus on tullut vireille 01.03.2021.**

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 05.09.2023 / 10 §

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaava** koskee kortteleita 23211–23220 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa kortteleista 23217–23220 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

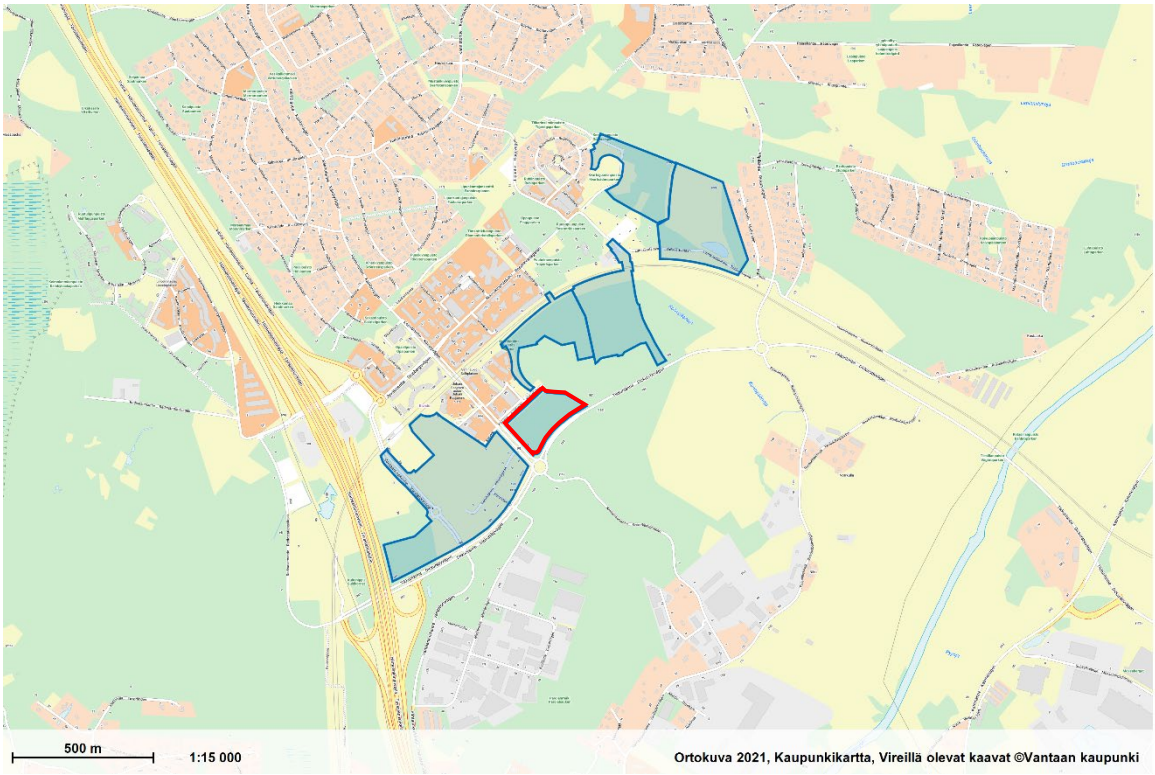
**Tonttijako** koskee kortteleita 23211–23220 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kivistön keskusta-alueen laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle. Kaavaratkaisun kaupunkirakenteellinen toteutus luo tiiviistä, katutiloiltaan aktiivista, monikäyttöistä ja vehreää urbaania kaupunkitilaa, jossa priorisoidaan miellyttävää kävely-ympäristöä. Kaava mahdollistaa noin 40 350 k-m² asuinrakentamista sekä lisäksi liike-, palvelu- ja toimitilaa. Alueelle mahdollistetaan kivijalaltaan aktiivinen pysäköintilaitos. Kaavaan sisältyy puistoalue: Onnenojanpuisto.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin toimesta. Kaava-alueen omistaa kaupunki ja yksityinen maanomistaja. Kaavaan liittyy yhteistoimintasopimus.

**Kaavan laatija:**
Noora Laak, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; noora.laak@vantaa.fi,
puh. 050 302 94 27.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Etäisyys Kivistön asemalle on noin 300–500 metriä ja tulevalle Lapinkylän asemalle noin 700–1000 metriä. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Kivistön puistokatuun, koillisessa rakentamattomaan metsäalueeseen,

kaakossa Tikkurilantiehen ja lounaassa Keimolantiehen. Alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa 2020, 2021 ja 2022, numerolla 232600.
- Kaavoitus tuli vireille 01.03.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 30.04.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaavatyötä esiteltiin yleisötilaisuuksissa 30.1.2020 ja 22.04.2021 (Teams Live) sekä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021, 31.03.2022, 7.7.2022 ja 8.5.2023. Koronaviruspidemian aikana työn etenemisestä on viestitty sivustolla osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 6**
**2. Lähtökohdat ..... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 8
2.2 Suunnittelutilanne ..... 18
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 22**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 22
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 22
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 27
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 35**
4.1 Kaavan rakenne ..... 35
4.2 Kaupunkiympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 37
4.3 Aluevaraukset ..... 42
4.4 Ympäristöhäiriöt, yhdyskuntatekniset ratkaisut ja kaavatalous ..... 46
4.5 Kaavan vaikutukset ..... 49
4.6 Nimistö ..... 54
**5. Asemakaavan toteutus ..... 55**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 55**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 57**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 59**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 71**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA ”LUKU 9. Muu suunnitelma-aineisto”**

- LIITE 1: Korttelilluonnos 10.8.2023
- LIITE 2: Pysäköinnin konsepti 18.8.2023
- LIITE 3: Vihertehokkuus, viitteelliset pihasuunnitelmat
- LIITE 4: Vihertehokkuus, tuloskortit
- LIITE 5: Taiteen konsepti
- LIITE 6: Resurssiviisauden tiekartta

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVULLA)**

- OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet, koonti
- Onnenkiven asemakaava-alueen meluselvitys (Sitowise, x.x.2023)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)
- Kivistön keskusta-alueen hulevesisuunnitelma (Sitowise Oy, 16.6.2020)
- Vantaan Kivistön linnusto- ja lepakkoselvitys. Faunatican raportteja 37/2021 (Vasko, V.)

- Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy, 2020)
- Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020b)
- Vantaan Kivistön seuranta-alueen liito-oravaselvitys (FCG Oy, 2020c)
- Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kivistön keskustan kaavarunko (Vantaan kaupunki, kh 22.3.2021) ladattavissa
https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kiviston-visio-ja-keskustan-kaavarunko
Vantaan hulevesiohjelma 2023 ja Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014, ladattavissa
https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hulevesien-hallinta-ja-tulvien-ehkaisy

# 1. TIIVISTELMÄ

Kivistön Onnenkiven asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti tulevaa Lapinkylän asemaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 807 asukkaalle, keskustapalveluita ja puisto. Suunnittelualue sijaitsee noin 300–500 metrin päässä Kivistön asemasta ja noin 700–1000 metrin päässä Lapinkylän asemavarauksesta. Suunnitelmalla rakennetaan kestävää ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta ympäröiviä katualueita. Kaava mahdollistaa 9 asuinkorttelia, jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja/tai asuinrivitalojen korttelialueista (AR). Asumisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta ja puolesta kerroksesta seitsemään siten, että korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat pääosin kortteleiden pohjois- ja itälaidoille mahdollistaen luonnonvaloisempia korttelipihoja ja asuntoja. Kaava-alueen kaupunkirakenne muodostuu korkeammista rakennusmassoista ympäröivien pääkatujen varrella ja matalammasta ja pienimittakaavaisemmasta kaupunkirakenteesta kaava-alueen keskiosassa. Korkeammat rakennusmassat Tikkurilantien ja Keimolantien reunalla pyrkivät suojaamaan muuta kaava-aluetta lentomelulta.

Asuinkerrostalokortteleilla (A) on yhteiset korttelipihat ja maantasokerroksen asuinhuoneistojen pihoille ja etupuutarhoille on annettu tarkentavia määräyksiä. Asuinkerrostalokortteleiden maantasokerroksiin osoitetaan liiketilojen rakennusoikeutta yhteensä 2100 k-m².

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pääosin pysäköintilaitokseen. Hybridiratkaisua edustava pysäköintilaitos sijoittuu keskustatoimintojen kortteliin 23218 (C). Kortteliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi liiketiloja yhteensä 280 k-m². Korttelissa 23218 liiketilat sijoittuvat kokonaisuudessaan maantasokerroksen eteläosaan joukkoliikenneyhteyksien viereen ja näin ollen edesauttaen aktiivisen kaupunkitilan syntymistä.

Pysäköintilaitoksen katto on aktiivisessa käytössä. Katolle tulee järjestää yleinen kulkuyhteys suoraan kadulta kuntoportain. Katolle on toteutettava puistomaista ulko-oleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisessa käytössä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka.

Suunnittelualueen koillisreunalla kulkeva oja säilytetään ja hyödynnetään osana luonnonmukaista hulevesijärjestelmää, ja sen ympärille rakennetaan puisto. Puisto jatkuu pohjoiseen Keskusta rakentaminen 5- asemakaava-alueen Kivistöntähdenkaaren puistoon (VP). Puistossa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa maapohjaa ja puustoa.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun, Keimolantien ja Tikkurilantien kautta.

Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta miellyttäväksi ja vehreiksi, mutta kortteleiden huoltoajon, sekä liikuntaesteisten ja lyhytaikaisen pysäköinnin tilatarpeet huomioiden.

Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan mm. keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Lisäksi kaava-alueelle mahdollistetaan henkilöautoriippuvuutta vähentäviä palveluita. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Kaava-alueen omistaa kaupunki ja

yksityinen maanomistaja. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty yhteistoimintasopimus, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain erilaisten kilpailutusten avulla, aina ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, jonka noudattamiseen velvoitetaan asemakaavamääräyksissä. Taiteen konsepti on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.



*Kaava-alueen rajaus ja rakenne havainnollistettuna. Luonnos 2023.*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Etäisyys Kivistön asemalle on noin 300–500 metriä ja tulevalle Lapinkylän asemalle noin 700–1000 metriä. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Kivistön puistokatuun, koillisessa rakentamattomaan metsäalueeseen, kaakossa Tikkurilantiehen ja lounaassa Keimolantiehen. Alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.

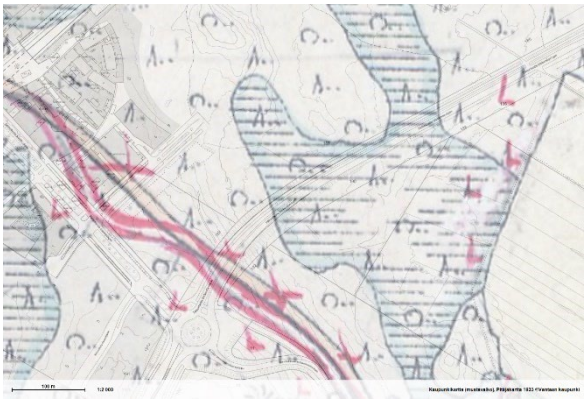


*Ilmakuva, v. 2021. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.*

### 2.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Alue sijoittuu Vantaanjokilaakson savitasangon vaihettumisvyöhykkeelle ja on luonteeltaan metsäinen ja sulkeutunut. Alue on Pitäjänkartan 1933 mukaan ollut sekapuustoista metsää. Alueen länsireunaa pitkin kulkee historiallinen tielinjaus. Tie on osa Vanhan Nurmijärventien linjausta ja se on ollut Hämeenlinnaan suuntautuneen tien varhaisempia reittejä. Tien arvioitu valmistumisaika on 1600–1700-luku.



*Pitäjänkartta vuodelta 1933*



*Ilmakuva vuodelta 1954 kertoo Vanhan Nurmijärventien linjauksesta ja alueen sekapuustoisesta metsästä.*



*Ilmakuva vuodelta 1976 kertoo osassa suunnittelualuetta tehdyn metsänhakkuuta.*



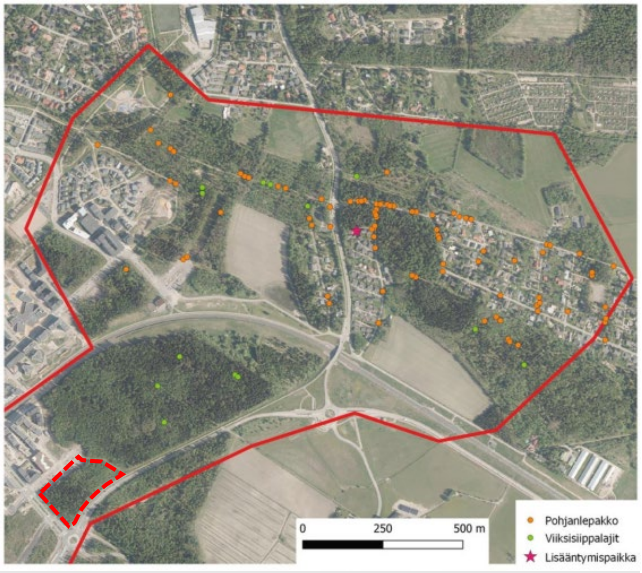
*Sittemmin alue on metsittynyt uudestaan sekametsäksi ja Vanhan Nurmijärventien linjaus on muutettu nykyisen Keimolantien mukaisesti. Tikkurilantie on rakennettu suunnittelualueen eteläreunalle. Ilmakuva vuodelta 1998.*

**Luontoarvot**

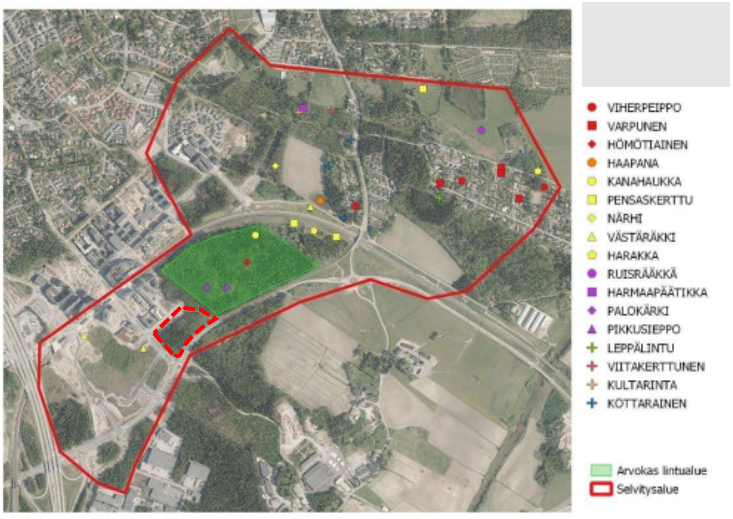
Kivistön keskustan kaavarunkoalueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, jotka kattavat myös Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen.

Ajantasaisin alueen luontoarvoja kartoittanut selvitys, Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG 2020), on jakanut alueen luontotyyppiarvot rauhoitettuihin, silmälläpidettäviin, uhanalaisiin tai alueellisesti uhanalaisiin kasvilajeihin sekä muuhun huomionarvoiseen lajistoon. Luontotyypeistä on kartoitettu uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit sekä metsälain (§ 10), vesilain (§ 11, 2. luku) ja luonnonsuojelulain (§ 29) mukaiset suojeltavat luontotyypit.

Suunnittelualueelta ei tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Alue on toistaiseksi lähes kokonaan rakentamatonta sekametsää, jonka puusto on pääosin tasaikäistä. Alueella aikanaan tehdyn avohakkuun jälkeen puusto on kasvanut takaisin, minkä myötä latvuksen monikerroksellisuus puuttuu. Alueelle on tehty linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica 2021), eikä lepakoita tai arvokkaita pesimälajeja havaittu suunnittelualueella.



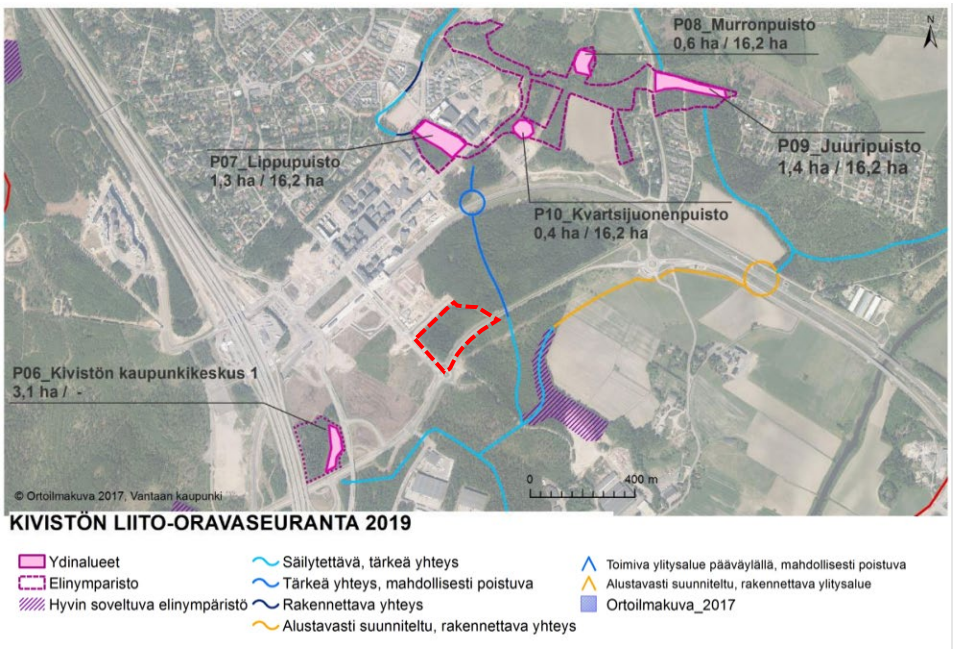

*Ote lepakkohavainnoista Kivistön selvitysalueella (Linnusto- ja lepakkoselvitys, Faunatica 2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.*



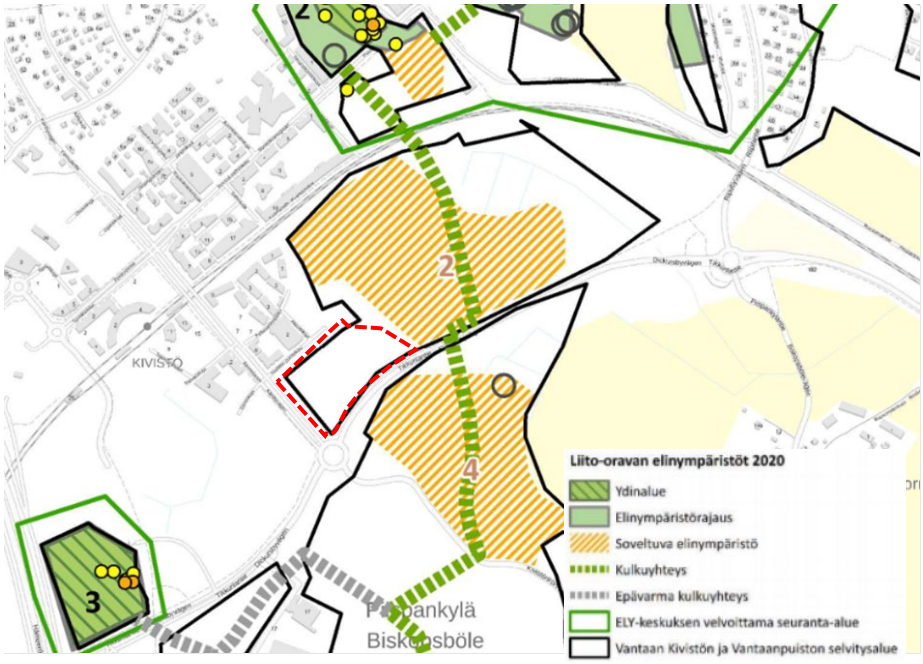

*Ote linnustohavainnoista Kivistön selvitysalueella (Linnusto- ja lepakkoselvitys, Faunatica 2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.*

Liito-orava (Pteromys volans)

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016–2021) suunnittelualueen lähistöllä on tehty liito-oravahavaintoja. Uusimman liito-oravaselvityksen tulokset esittävä kartta toteaa suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevan liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä (FCG Oy, 2020b).



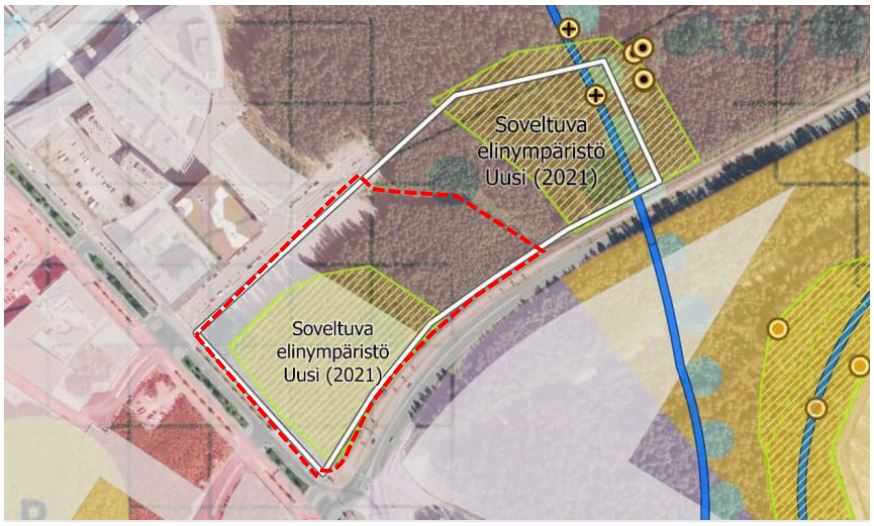

*Kuvassa liito-oravaseuranta 2019 (Ramboll 2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.*




*Vantaan Kivistön ja Vantaanpuiston liito-oravaselvitys (FCG Oy 6/2020). Kartalla on esitetty vuoden 2020 selvityksessä todetut liito-oravan elinympäristöt. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.*

Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelmassa (Ramboll 2022) Onnenkiven kaava-alue on merkitty liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Kaava-alue ei liity suojelusuunnitelmassa esitettyihin

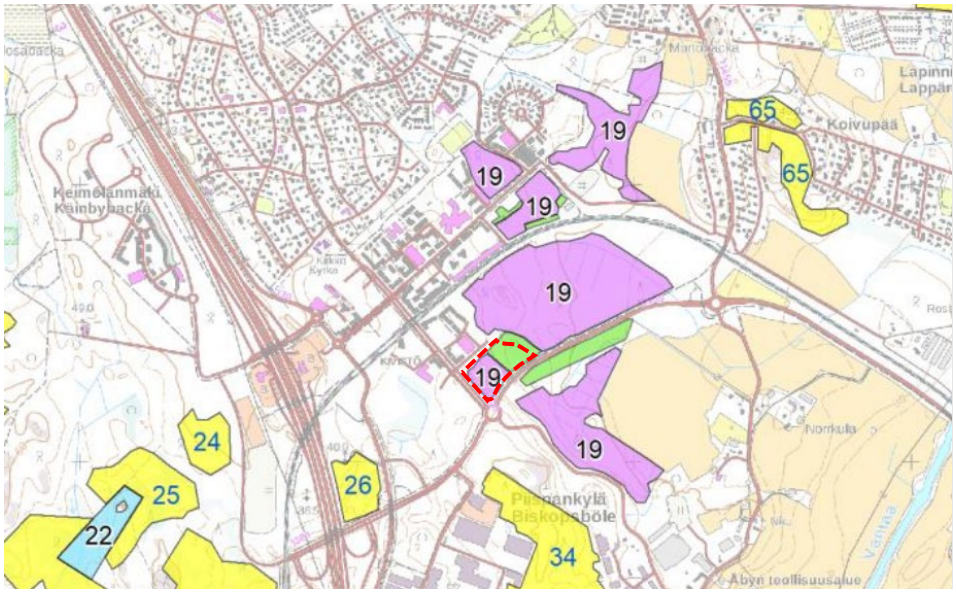
liito-oravayhteyksiin. Onnenkiven kaavaluonnos oli yksi suunnitelmassa yksityiskohtaisemmin tarkastelluista alueista. Yksityiskohtaisen tarkastelun mukaan liito-orava ei aseta esteitä suunnitellulle maankäytölle, sillä laji ei esiinny alueella.




*Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022). Kartalla on esitetty vuoden 2021 havainnetiedot liito-oravista. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.*

Lahokaviosammal (Buxbaumia viridis)

Lahokaviosammal on luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava laji, jonka uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Kivistön Onnenkiven suunnittelualueella on lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta ja lahopuuta. Vantaan kaupungin teettämässä koko kaupungin tasoisessa lahokaviosammalen esiintymäselvityksessä on merkittävä osa suunnittelualueesta määritelty lahokaviosammalen ydinalueeksi.




*Manninen & Nieminen 2020: Kivistön keskusta-alueen lahokaviosammalen ydinalueet ja niiden pisteytykset. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla. Alueen pisteytys on 13–15, asteikolla 0–20. Numero 19 on selvityksessä käytetty kohdealueen numero.*

Vantaan voimassa olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä Vantaan kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin

suotuisan suojelutason säilymisen varmistamiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. s. 59)* Lahokaviosammalkartoitus tehtiin myös suojelualueilta sekä suojeltaviksi suunnitelluilta ja luokaavamerkinnän alueilta, joilta oli aikaisemmin vain vähän tietoja. Kartoitustyön tuloksena rajattiin 107 erillistä ydinaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1 071 hehtaaria. Lisäksi rajattiin lahokaviosammalelle potentiaalista aluetta n. 1 412 hehtaaria.

Selvityksen mukaan lahokaviosammalen tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla poikkeuksellisen hyvä Suomen mittapuulla arvioituna. Kivistön Onnenkiven suunnittelualuetta on suojelusuunnitelmassa tarkasteltu yleiskaavan rakentamisen alueena, eikä siellä olevien esiintymien ole oletettu säilyvän. Selvitysten perusteella lajin tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla hyvä. Olemassa olevan tiedon perusteella, kun lajin esiintymiä on laajemmin selvitetty pääkaupunkiseudulla, voidaan sanoa, että mikään yksittäinen esiintymä tai pienialainen ydinalue ei ole lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä. Lahokaviosammalen tilanteeseen ja suotuisaan suojelun tasoon Vantaalla perustuen, voidaan lahokaviosammalen osalta turvautua LSL 82§:n yleispoikkeamaan.

Kivistön keskusta-alueelle teetettiin koko kaupunkialueen kattavan selvityksen jatkeena Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy 10/2020). Selvityksen tavoitteena oli selvittää alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja löytää suojelua ja säilyttämistä vaativat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Luontotyyppikartoituksen yhteydessä tavattuja arvokkaita luontokokonaisuuksia ei sijoitu Kivistön Onnenkiven suunnittelualueelle.

Lahokaviosammalen selviytymisestä muuttuvassa kaupunkiympäristössä ei ole kokemuksia, mutta aiemmissa lahokaviosammalselvityksissä[1] on mainittu esimerkiksi rakennettavan aidan tai kerrostalon tuottaman varjon mahdollisesti edistävän lahokaviosammalelle suotuisaa kasvuympäristöä. Tällöinkin on huolehdittava puuston monikerroksellisuudesta, lahopuujatkumosta sekä esiintymien suojaamisesta kulumiselta.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaava-alue on nykytilanteessa rakentamatonta ja hyvin vettäläpäisevää metsäistä aluetta. Kaava-alueen läpi kulkee avo-oja, josta vedet johtuvat Tikkurilantien varren avo-ojaan.

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Alueen maasto viettää itää kohti ja pintavedet päätyvät Koivupäänojan kautta idän suuntaan. Koivupäänoja laskee Vantaanjokeen Tikkurilantien pohjoispuolella. Vantaanjoki laskee lopulta mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

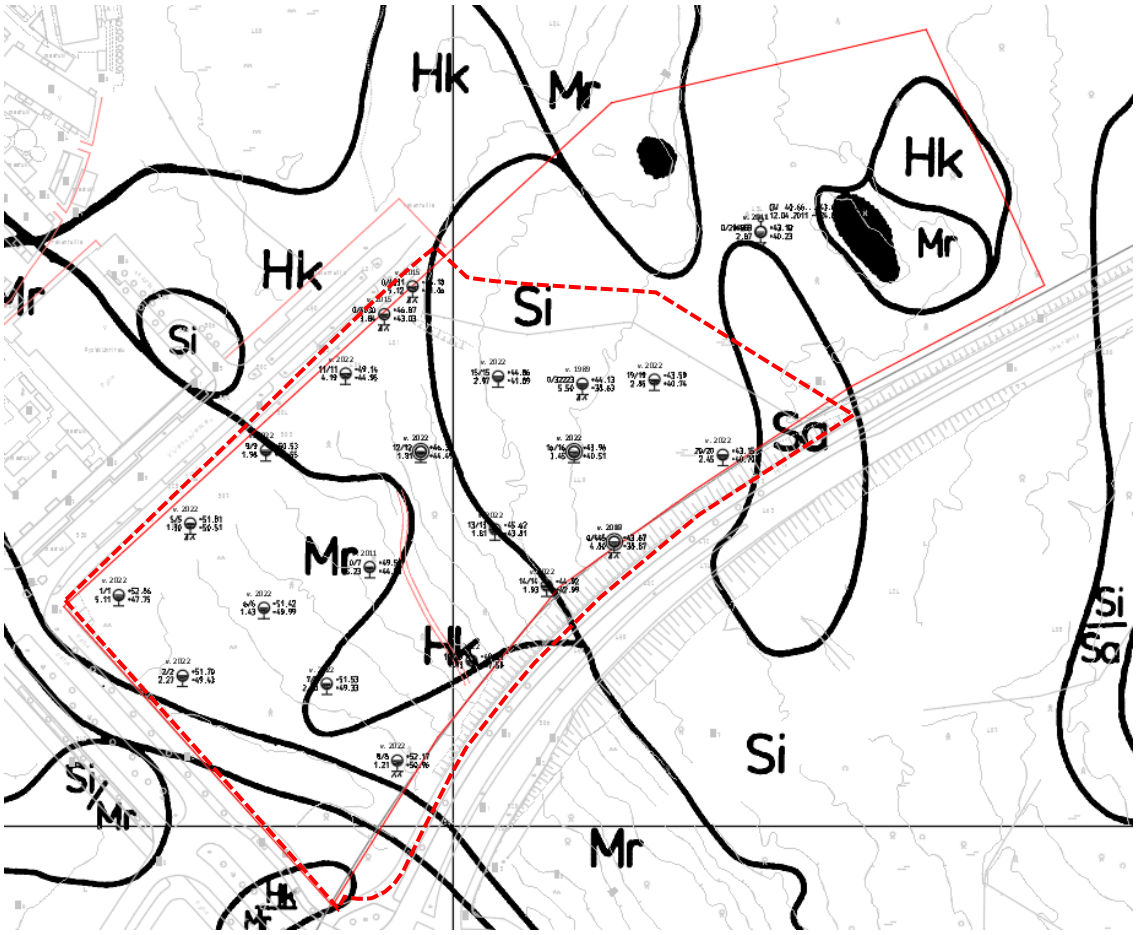
Kaava-aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

**Topografia**

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on loivasti itään viettävää. Maanpinta vaihtelee noin tasolla +44.0…+54.5. Alueen eteläreunassa kulkeva Tikkurilantie on paikoittain muutaman metrin suunnittelualuetta korkeammalla.

[1] Manninen & Nieminen (2018): Jäkälä-, kääpä-, sammal- ja METSO-elinympäristöjen selvitykset Hannusjärven ympäristössä sekä Iivisniemenkallion ja Kaitaanlaakson alueella vuonna 2018.

**Maaperä ja rakennettavuus**




Maalajikartan mukaan asemakaava-alueen maaperä on vaihtelevaa. Etelä- ja länsiosissa on moreenia ja hiekkaa. Koillisosassa on silttiä ja savea. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Alueen keskellä ja pohjoisrajalla tehtyjen pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on paksuimmillaan n. 2 m kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Alueen muiden pohjatutkimusten mukaan pintamaan alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 2,87–5,23 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Pohjatutkimusten mukaan kaava-alueen koillislaidalla kulkevan ojan ympärillä on paksuimmillaan n. 2 m kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Alueen muiden pohjatutkimusten (ks. kuva 1) mukaan pintamaan alla on täyttöä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 5,3 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella on yksi pohjaveden mittauspiste. Vuosina 2011–2021 pohjavesi on havaittu tasovälillä 40.66–43.02, eli noin 0,10–2,46 m syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Savi- ja silttialueella rakennusten suositeltava perustamistapa on paalutus. Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet

ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Kivistön kaupunginosassa asuu 10 665 asukasta ja Kivistön suuralueella asukkaita on noin 17 400 (Vantaan väestö 2021/2022). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita.

Kivistön kaupunginosassa asuvista noin 39 % on 19–64-vuotiaita (yli 4100 asukasta), 35–64-vuotiaita noin 32 % (noin 3500 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain noin 5 %, eli hieman vajaa 650 asukasta.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen (ks. Ala-Mantila 2019) mukaan keskimääräistä useampi Kivistön keskustaan muuttaneista on muuttanut alueelle Vantaan ulkopuolelta. Tämä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Vastaavasti Kivistön asemanseudulta pois muuttavat suuntaavat keskimääräistä useammin Vantaan rajojen ulkopuolelle. Kivistön keskusta-asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.[2]

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaava-alue rajautuu jo rakentuneisiin Kivistön keskusta-alue 5 -asemakaava-alueeseen sekä suunnitteilla olevaan Kivistöntähden asemakaava-alueeseen.

**Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueelta on noin 300–500 metriä Kehäradan Kivistön asemalle, jonne tullaan toteuttamaan kaupallisia palveluita ja tiloja julkisille palveluille sekä lyhimmillään noin 700 metriä suunnitellulle Kehäradan Lapinkylän asemalle.

Keimolantien varressa Kivistön rautatieaseman läheisyydessä sijaitsee muun muassa päivittäistavarakauppa, apteekki ja ravintoloita. Kehäradan pohjoispuolella, Ruusukvartsinkadulla sijaitsee muun muassa päivittäistavarakauppa, ravintoloita ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja. Kivistön aseman kupeeseen sijoittuvan palvelukeskittymän ja bussiterminaalin rakentaminen on käynnistynyt huhtikuussa 2021 ja tavoiteaikataulun mukainen valmistuminen on vuonna 2023. Palvelukeskittymään tulee sijoittumaan kaupallisia ja julkisia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, liikuntapalveluita, ravintoloita, terveyskeskus, kirjasto ja nuorisotila.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

**Kaupunkikuva**

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskusta, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä. Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat 5–7-kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoittain kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

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

**Virkistys**

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asunnolta on enintään 300 metriä viheryhteydelle, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle on laadittu kaavarunko (Kivistön keskustan kaavarunko, KH 22.3.2021), johon liittyy myös urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Kaava-alueen läheisyydessä, aseman kupeesta avautuu lumitalvina yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle. Hieman etäämpänä Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Timanttikiteenpuiston, Lippupuiston, Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat mahdollistavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Kivistön rautatieaseman ja bussiterminaalin läheisyydessä. Kehärata yhdistää Kivistön kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua ja yhdellä vaihdolla koko valtakunnan raideliikenneverkkoon. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on noin viisi minuuttia, Tikkurilaan noin 15 minuuttia, Myyrmäkeen noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 25 minuuttia. Alueella on myös hyvät bussiyhteydet, jotka kulkevat Kivistön bussiterminaalin kautta.

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä. Kivistön Onnenkiven etelänurkka on tärkeä joukkoliikenteen yhdyspaikka. Suorin reitti Kivistön rautatieasemalle suunnittelualueelta kulkee Keimolantietä pitkin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Pääpyöräilyverkosto kulkee Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä. Kivistön keskustan kaavarungon visio 2050 mukaisesti kaava-alueen koillispuolelta on tavoitteena linjata pääpyöräilyverkoston pohjoiseteläsuuntainen yhteys kehäradan yli. Pyöräilyverkosto yhdistyy Kehäradan pohjoisreunalla olevaan pyöräilybaanaan, Kvartsiraittiin, ja laajempiin pyöräilyverkostoihin.

Autopysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.

**Vesihuolto**

Kaava-aluetta ympäröivillä katualueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Onnenkiven kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +99 ja ylin painetaso noin +100. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Nykytilanteessa jätevesiviemäröinti ja HSY:n jätevedenpumppaamo sijaitsevat Kivistön puistokadulla, joka pumppaa vedet lännen suuntaan. Tulevaisuudessa jätevedet ohjataan itään Tikkurilantien jätevesiviemäriin, jolloin Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamosta voidaan luopua.

Kivistöstä jätevedet johdetaan lounaan suuntaan, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n alitse kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kivistön puistokadulla, Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä.

Kaava-alueelle purkaa hulevesiviemäri Kivistön puistokadun eteläpuolelta. Hulevedet virtaavat ojassa kaakkoon päätyen Tikkurilantien varren avo-ojaan, joka virtaa idän suuntaan alittaen Tikkurilantien hieman idempänä. Hulevedet virtaavat edelleen Tikkurilantien eteläpuolella idän suuntaan päätyen Koivupäänojaan.

**Jätehuolto**

Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteyksessä. Kaikki keskustakorttelit liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

**Kaukolämpö**

Suunnittelualueella ei sijaitse kaukolämmön jakeluverkkoa.

**Sähköverkko**

Kaava-alueen lähimmät sähkön jakeluverkot kulkevat Kivistön puistokadulla, Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä. Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

**Ympäristöhäiriöt**

Tie- ja rautatieliikenteen melu

Tie- ja rautatieliikenteen yhteismelu on päiväaikaan Tikkurilantien ja Keimolantien reuna-alueita lukuun ottamatta 50-–60 dB. Päiväaikaan melu on enimmillään kaava-alueeseen kuuluvalla kapealla Tikkurilantien katualueeseen kuuluvalla osalla noin 65–70 dB, sekä Tikkurilantien ja Keimolantien kulmauksessa 60–65 dB. Tie- ja rautatieliikenteen yhteismelu on yöaikaan Tikkurilantien ja Keimolantien reuna-alueita lukuun ottamatta noin 45–50 dB. Yöaikaan melu on enimmillään Tikkurilantien ja Keimolantien kulmauksessa 50-–60 dB (2021 tilanne).

Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Vantaan yleiskaavassa 2020. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (LDEN 55-60dB), jonka mukaan nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Suunnittelualue on myös osa lentomelualueen laajenemisvyöhykettä LM2, jonka kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella ja alueella on hyvä ilmanlaatu.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 0,5-1 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Alueella on myös yksityistä maanomistusta. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty yhteistoimintasopimus.

| | | |
|---|---|---|
| 92-409-8-0 | Vantaan kaupunki | 1,4 |
| 92-21-9901-0 | Vantaan kaupunki | 0,2 |
| 92-409-3-138 | Yksityinen | 1,5 |
| **Yhteensä** | | **3,1** |
| | | |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Kaava-alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

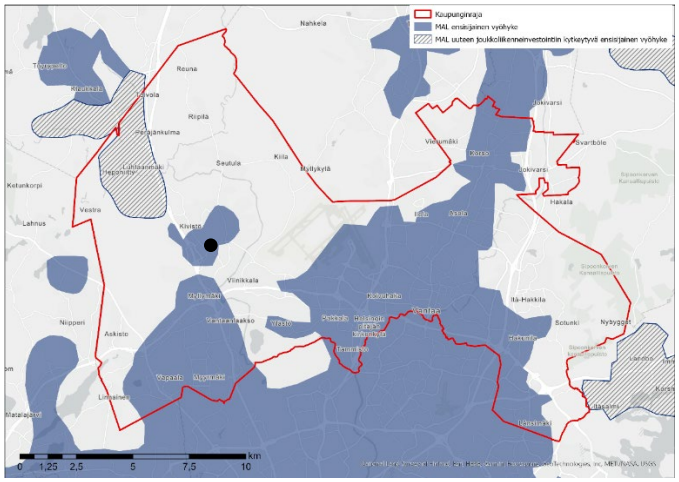
**Maakuntakaava**



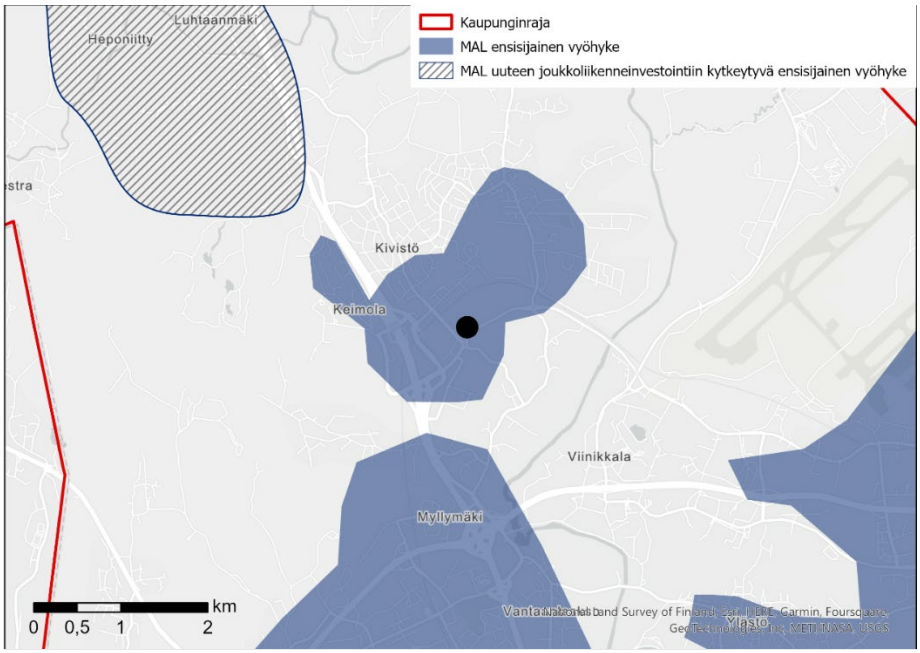
Uudenmaan maakuntakaavassa Kivistö on osoitettu tiivistettäväksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Kivistö on yksi pääkaupunkiseudun aluekeskuksista. Maakuntakaavan mukaan alueelle tulisi sijoittaa palvelu-, hallinto- ja muita toimintoja. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty karttaan sinisellä pisteellä.

**MAL 2019 -suunnitelma**

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville 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.



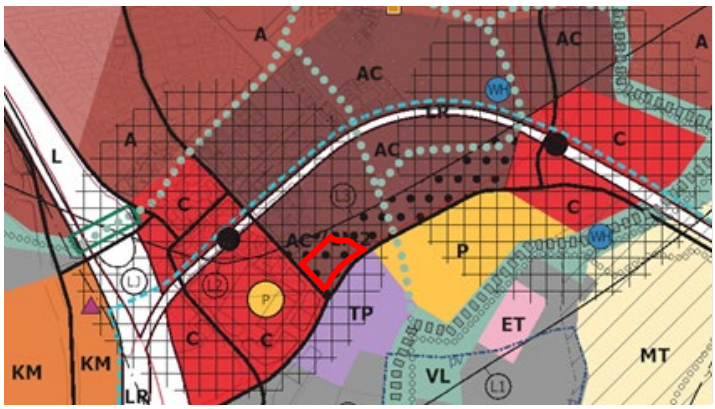

*Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä, koko Vantaa. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.*




*Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä, suurennos Kivistön keskustasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla pallolla.*

**Yleiskaava 2020**

Lähes koko Vantaan kattava uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2021 ja tullut voimaan 11.1.2023. Voimaan tulleesta vantaan yleiskaavasta 2020 on rajattu pois Länsisalmi sekä kaksi Helsingin hallinto-oikeuden kumoamaa aluemerkintää. Yleiskaava 2020 mukaan suunnittelualue on *kaupunkikeskustan asuinaluetta* (AC) ja lisäksi *lentomelualueen laajenemisvyöhykettä* (/LM2), jolloin alueen kehittämisessä huomioidaan lentomeluun varautuminen. Alue on lisäksi osoitettu merkinnällä *kestävän kasvun vyöhyke*: joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie ja Keimolantien on osoitettu tärkeäksi paikallista liikennettä palvelevaksi väyläksi. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (LDEN 55-60dB), jonka mukaan nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Suunnittelualue on myös osa lentomelualueen laajenemisvyöhykettä LM2, jonka kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Kaavahanke on yleiskaavan 2020 mukainen.




*Ote Vantaan yleiskaava 2020:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä viivalla.*

**Asemakaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta ympäröiviä katualueita ja osaa Tikkurilantien katualueesta.




*Ote ajantasa-asemakaavoista ja vireillä olevista asemakaavoista. Kivistön Onnenkiven rajaus merkitty punaisella viivalla.*

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Kivistön suuralueen visio 2042

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: *Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki*.

Kivistön keskustan kaavarunko

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa (kh 22.3.2021). Kivistön keskustan kaavarunko esittää vision kestävästä, kahden aseman kaupunkikeskustasta tavoitevuodelle 2050. Kaavarungolla osoitetaan Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellyttämä asukasmäärä mahdolliseksi. Kivistön tiivis ja vehreä kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen.

Kivistön Onnenkiven asemakaava toteuttaa Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteita.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Kaavatyö on otettu kaavoitusohjelmaan vuonna 2020 (nro 232600). Onnenkiven asemakaavoitus tuli vireille 01.03.2021 aluearkkitehdin päätöksellä. Kaavatyö laaditaan kaupungin omana työnä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 8.9.2022 ja 5.7.2023.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin seitsemän (7) mielipidettä 30.4.2021 mennessä. Mielipiteen antoivat: Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Vantaan kaupunginmuseo ja Finavia Oyj.

Mielipiteissä tuotiin esiin mm. lentomelu (Finavia Oyj), historiallisen tielinjauksen hyödyntäminen suunnittelussa (Kaupunginmuseo) sekä sujuvien kävely-yhteyksien huomioiminen (HSL). Mielipiteet ja niiden vastineet kokonaisuudessaan ovat saatavilla kaavan verkkosivulla.

Koronarajoitteiden vuoksi vuorovaikutus on ollut pääosin verkossa: *osallistuvavantaa.fi*-sivustolle perustettiin Kivistön keskustan kehityksen osio, nyt nimettynä ”Suunnitellaan Kivistö”, jossa esitellään myös Kivistön Onnenkiven kaavahanketta. Kivistön kaikkia käynnissä olevia kaavahankkeita käsittelevä avoin yleisötilaisuus järjestettiin 22.4.2021 Teams Live -verkkotapahtumana, jossa yleisöllä oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja suunnitelmista. Tilaisuudessa esiteltiin Kivistön Onnenkiven osallistumis- ja arviointisuunnitelma, eikä siihen tullut kommentteja eikä kysymyksiä tilaisuudessa. Yleisötilaisuuden aineistot ovat saatavilla osallistuvavantaa.fi-sivuston Suunnitellaan Kivistö -osiossa. Yleisötilaisuuden esitystallenne on ollut katsottavissa kahden viikon ajan samassa osoitteessa. Suunnitteluaineisto oli nähtävillä Kaupunkisuunnittelun avoimissa ovissa 27.10.2021, 31.3.2022, 7.7.2022 ja 8.5.2023 Kivistön kirjastolla.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

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

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimus (Kv 21.9.2020):

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL sopimus 2020-31 sisältää sovitun toimenpiteen asumisen asemakaavoituksesta: Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella (2020-2023) valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Vantaan kuntakohtainen osuus on 960 200 kerrosneliömetriä neljässä vuodessa. Kivistön keskusta-alue vastaa merkittävästä osasta Vantaan asuntotuotantotavoitteista.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 10.10.2022)

Vantaan maapoliittiset linjaukset koottiin ensimmäisen kerran samaan asiakirjaan vuonna 2018 ja dokumenttia päivitettiin valtuustostrategian mukaisesti vuonna 2022. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin.

- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää.
- Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet.
- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita.
- Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa.
- Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, ja toteuttamiskelpoisuus.
- Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.

- Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden.
- Hyödynnämme olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla turvallisuuden, terveellisyyden ja esteettömyyden lähtökohdaksi.
- Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa, pyrimme kaavoittamaan liiketilojen läheisyyteen riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Vihertehokkuus**

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso 1,0. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

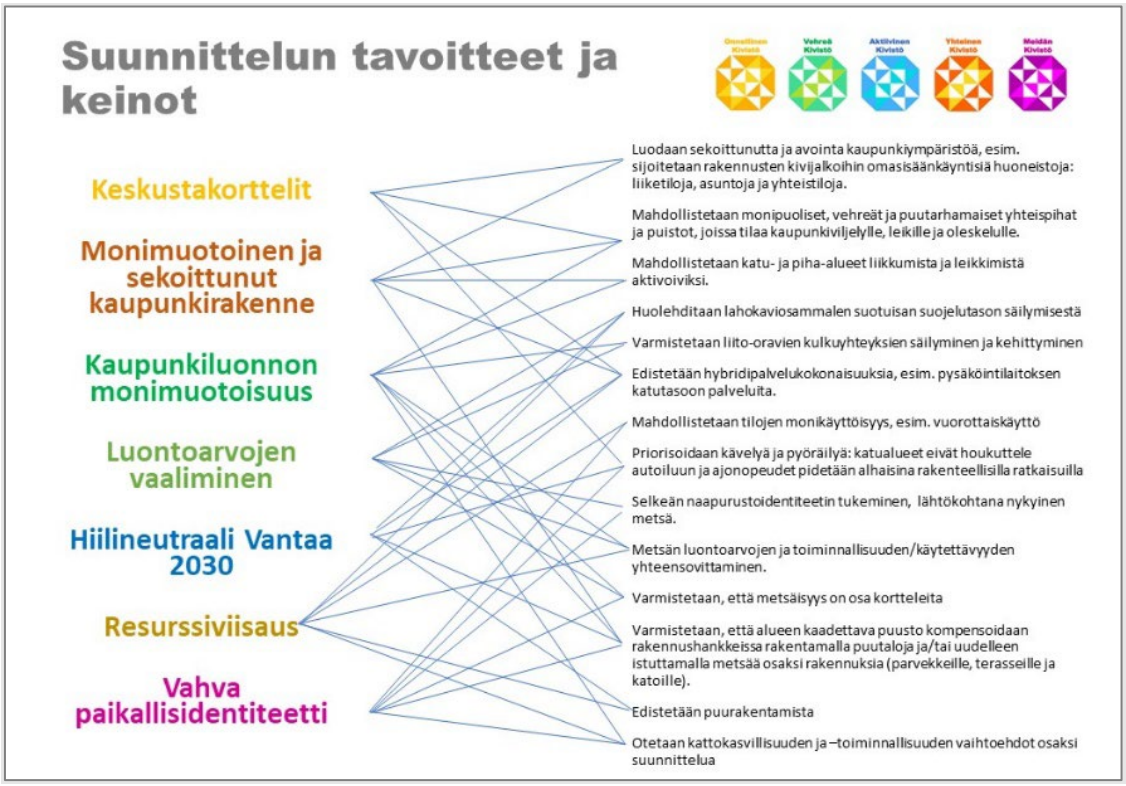
**Vesihuolto**

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus. Lisäksi hulevesien hallinta on toteutettava kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Myös Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeet on huomioitava vesihuollon ratkaisuissa.

Vantaan hulevesiohjelman (Vantaan kaupunki, 2023) tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun. Vantaan kaupungin hulevesienhallinan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014) ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn. Kivistön keskustan alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Sitowise, 2020) tutkittiin alueen hulevesien virtausreittejä, tarvittavia viivytystilavuuksia, valuma-aluerajauksia.

### 3.3.3 Tavoitteiden jäsentyminen Kivistön Onnenkiven asemakaavassa

- Asumisen rakennusoikeutta arviolta 40 350 k-m²
- Tiivistä kaupunkirakentamista
- Kaupunkirakenteen pienimittakaavaisuus
- Kaava-alueen sisäiset reitistöt sekä niiden liittyminen ympäröiviin alueisiin ja mielenkiintoiset tilahierarkiat
- Liittyminen metsäiseen liito-oravavyöhykkeeseen, lahokaviosammalen suojelu metsäisillä alueilla sekä nykyisen maapohjan ja puuston säilyttäminen kortteli- ja puistoalueilla
- Vihertehokkuus ja sen tavoitetasot
- Keskitetty pysäköinti hybridiratkaisuna
- Palvelut (kivijalkaliiketilat, C-korttelit)
- Resurssiviisaus läpileikkaavana periaatteena
- Taiteen konsepti ja värikkyys
- Kivistön keskustan kaavarunko 2050 ja Kestävän kaupungin manifesti




*Asemakaavan tavoitteet ja keinot.*

Asemakaavaratkaisun erityisiä lähtökohtia ovat asemaan tukeutuvan yhdyskuntarakenteen täydentäminen, unohtamatta vehreän Vantaan tavoitetta. Vehreyden ja hiilineutraaliuden sekä eri

ohjelmalinjausten ja sopimusten kattotavoitteet on kaavatyössä pilkottu osatavoitteiksi ja edelleen keinoiksi, joilla tavoitteisiin voidaan päästä.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

### LÄHTÖKOHDAT




*Ortokuva 2019. Kivistön Onnenkiven alustava kaavarajaus punaisella.*

Ensi vaiheessa Kivistön Onnenkiven asemakaava-aluetta lähdettiin tarkastelemaan Kivistön keskustan kaavarunkokartan pohjalta. Kivistön keskustan kaavarungon vision 2050 mukaisesti Kivistön Onnenkiven suunnittelualue muodostui aluksi kahdesta ”naapurustosta”, joista molemmat muodostuivat viiden umpikorttelin kokonaisuudesta ja niiden välissä olevasta hulevesipuistosta. Asemakaavaehdotuksen aluerajauksen supistumisen myötä aluerajaus muodostuu kaavarunkokartalla yhdestä viiden korttelin naapurustosta.



*Kivistön keskustan kaavarungon visio 2050. Kivistön Onnenkiven asemakaava-alueen rajaus on merkitty kuvaan sinisellä viivalla ja alkuperäisessä kaavarajauksessa mukana ollut osa sinisellä pisteviivalla. Asemakaavaehdotuksen aluerajaus muodostuu kaavarunkokartassa yhdestä naapurustosta alkuperäisen rajauksen kahden naapuruston sijaan.*



*Kivistön keskustan kaavarungon vision mukainen joukkoliikenteen linjasto. Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella viivalla.*

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä. Kivistön Onnenkiven etelänurkka on tärkeä joukkoliikenteen yhdyspaikka. Suorin reitti Kivistön juna-asemalle suunnittelualueelta kulkee Keimolantietä pitkin.

Pääpyöräilyverkosto kulkee Tikkurilantiellä ja Keimolantiellä. Lisäksi kaava-alueen koillispuolella kulkee pääpyöräilyverkoston suunniteltu pohjoiseteläsuuntainen yhteys kehäradan yli, liittyen radan pohjoisreunalla olevaan pyöräilybaanaan, Kvartsiraittiin, ja laajempiin pyöräilyverkostoihin.

Kaava-alueen yksi keskeisistä tavoitteista on mahdollistaa sujuva ja helppo kävelijän ja pyöräilijän liikkuminen sekä tällä kaava-alueella, että liikkuminen muiden alueiden välillä.



*Kivistön keskustan kaavarungon vision mukainen pyöräilynverkosto on merkitty kuvaan sinisellä viivalla ja Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella viivalla.*

Reitistöt nousivat yhdeksi tärkeäksi suunnittelun lähtökohdaksi. Reitistöihin luetaan myös sinivi-herverkosto, perustuen Kivistön kaavarunkotyöhön. Kivistön keskustan viherrakenne ilmentää metsäistä Kivistöä ja kulttuurimaiseman Kivistöä. Viherrakenteessa on huomioitu mm. hulevesien hallinta, luontoarvot, ekologiset runkoyhteydet ja jatkuvat virkistysyhteydet osana monimuotoista

ja vehreää kaupunkiympäristöä. Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen viherrakenne ilmentää metsäistä Kivistöä.



*Kivistön keskustan kaavarungon vision mukainen siniviherverkosto. Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella viivalla.*

Kivistö on lähipalveluiden kaupunki, jossa palveluiden verkosto sekoittuneessa kaupunkirakenteessa tuotetaan asukkaiden, yritysten, kaupungin ja muiden toimijoiden yhteistyönä. Palvelut keskittyvät kauppakatujen varsille. Kivistön ja Lapinkylän asemakorttelit ovat merkittäviä julkisten ja yksityisten palveluiden palvelukeskittymiä.

Kaavarungon vision mukaan Keimolantie ja Kivistön puistokatu ovat pääkauppakatuja ja Tikkurilantie on toissijainen kauppakatu. Pysäköintilaitos hybridipalvelukeskuksena on Keimolantien ja Tikkurilantien risteyksessä.



*Kivistön keskustan kaavarungon vision mukainen palveluverkosto. Kivistön Onnenkiven suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella viivalla.*

### KAAVARATKAISUN KEHITTYMINEN

Suunnittelun alkuvaiheessa alueelle suunniteltiin yhteensä 8 asuinkorttelia ja 2 hybridipysäköintilaitosta, joista muodostui siniviheryhteydellä toisistaan erotetut kaksi naapurustoa. Alueen itäosaan varmistettiin metsäisen liito-oravayhteyden säilyminen. Suunnittelussa tutkittiin keskitetyn pysäköinnin periaate kahdella pysäköintilaitoksella. Hybridipysäköintilaitos sijoitettiin alueen eteläosaan, jossa lentomelu asetti rajoituksia asuinrakentamiselle silloisen voimassa olevan yleiskaavan mukaan. Lentomelun vuoksi suunnittelualueelle ei voida sijoittaa melulle herkkiä toimintoja, kuten päiväkotia. Tikkurilantien reunalle suunniteltiin korkeampaa rakentamista ja alueen sisäosiin matalampaa.



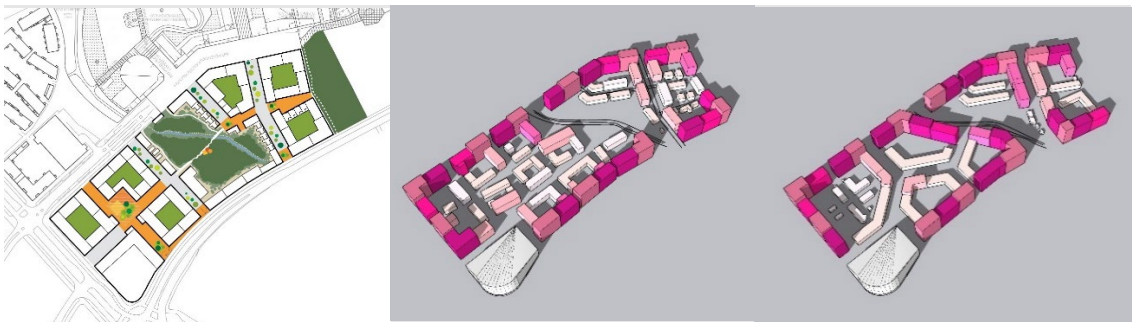

*Kaavarungon mukainen ensimmäinen maankäyttöluonnos.*

Kivistön Onnenkiven asemakaava oli Autodesk Forma -ohjelman pilotointikohde Vantaalla, ja ohjelman avulla tutkittiin erilaisia korttelivaihtoehtoja. Autodesk Forma -ohjelman korttelivaihtoehtotutkielmat laadittiin vuoden 2021 silloisen kaavarajauksen pohjalta. Autodesk Forma -ohjelmaa hyödynnettiin alueen suunnitteluratkaisun toimivuuden tarkastelussa koko suunnitteluprosessin ajan, muun muassa liikennemelun, tuulisuuden ja valoisuuden näkökulmista.



*Autodesk Forma -ohjelmalla tuotettuja erilaisia korttelivaihtoehtoja.*

Jatkosuunnittelussa tavoitteena oli entistä monipuolisemmat asumismuodot ja pienimittakaavaisuus, joten kerrostalorakentamisen lisäksi suunnittelualueen keskiosaan suunniteltiin rakennuspaikkoja rivitaloille. Alueen korttelirakenteen periaatetta muutettiin siten, että alueelle muodostettiin vaihtelevan kokoisia kortteleita luomaan monimuotoista kaupunkiympäristöä.



*Tutkielmia erilaisista korttelivaihtoehdoista, 2021.*

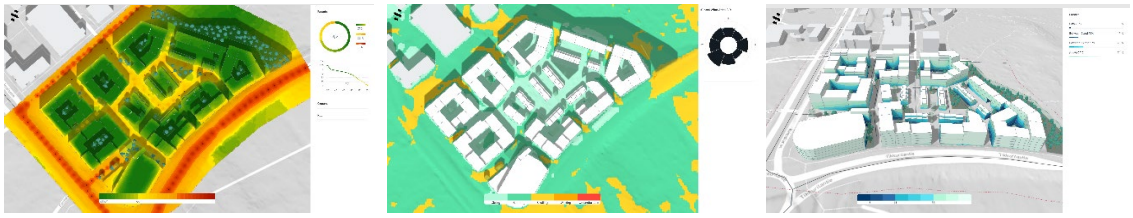


*Luonnos, 2022. Kaavaratkaisua kehitettiin Autodesk Forma -ohjelmalla tuotettujen korttelivaihtoehtojen, sekä suunnittelun aikana päivittyneiden tavoitteiden pohjalta.*

Syksyllä 2022 Onnenkiven asemakaava-alueen rajausta laajennettiin koskemaan Kivistön puistokadun luoteispuolella olevaa asemakaavoittamatonta aluetta, sekä osaa Tikkurilantien katualueesta. Kesällä 2023 asemakaava-aluetta muutettiin supistamalla alue koskemaan kaavaehdotuksen mukaista aluerajausta. Kaava-alueen rajauksen muutokset eivät merkittävästi ole vaikuttaneet kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisuihin kaupunkirakenteen tai kaupunkikuvan näkökulmista.

Kaavaratkaisua jatkojalostettiin korttelirakenteen reunaehtojen puitteissa. Alueella päädyttiin muodostamaan rakennusalueen rajoja jäsentämällä pieniä taskupuistoja, jotka mahdollistavat katuympäristöön vehreyttä tuovien puuistutusten toteuttamisen kaduille ja tonteille. Lisäksi katusuunnittelun ja maanalaisen infrastruktuurin yhteensovittamista jatkojalostettiin etsimällä ratkaisua, joka mahdollisimman hyvin tukisi kaavan tavoitteita.

Autodesk Forma -ohjelmalla laadittiin mikroilmastoanalyysejä koko suunnitteluprosessin ajan. Ohjelmalla tutkittiin tarkemmin mm. kortteleiden kerrosaloja, asuntojen valoisuutta, pihojen ja katutilojen mikroilmastoa ja liikenteen melua. Myös muun muassa rakennusten korkeuksia, kattokulmia, liiketilojen sijoittelua kaava-alueella on kehitetty mikroilmasto- ja meluanalyysien pohjalta.



*Autodesk Forma -ohjelmalla laadittiin erilaisia analyysejä koko suunnitteluprosessin ajan. Kuvassa yllä vasemmalta oikealle: Meluanalyysi (punainen meluisin, vihreä vähiten meluisa), tuuliolosuhteiden mukavuusluokat (punainen epämukavin, vaalean vihreä mukavin), päivänvalon saavutettavuus (valkoinen eniten valoa, tumman sininen vähiten valoa).*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteisiin. Kaava-alueella on mahdollistettu henkilöautoriippumaton asuminen: joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus, keskitetty pysäköinti ja kävelyn priorisointi ensisijaiseksi liikkumismuodoksi tukevat samalla sosiaalista kestävyyttä, kuten kohtaamisia ja asuinalueen omaksi ottamista. Ratkaisu mahdollistaa vehreiden katutilojen, kaupunkivihreää tukevien asuntokohtaisten etupuutarhojen, liiketilojen sekä eri toimintoja yhdistävän hybridipysäköintilaitoksen toteuttamisen.



Maankäyttökaavio asemakaavan pohjaksi laaditusta suunnitelmasta, 2023.

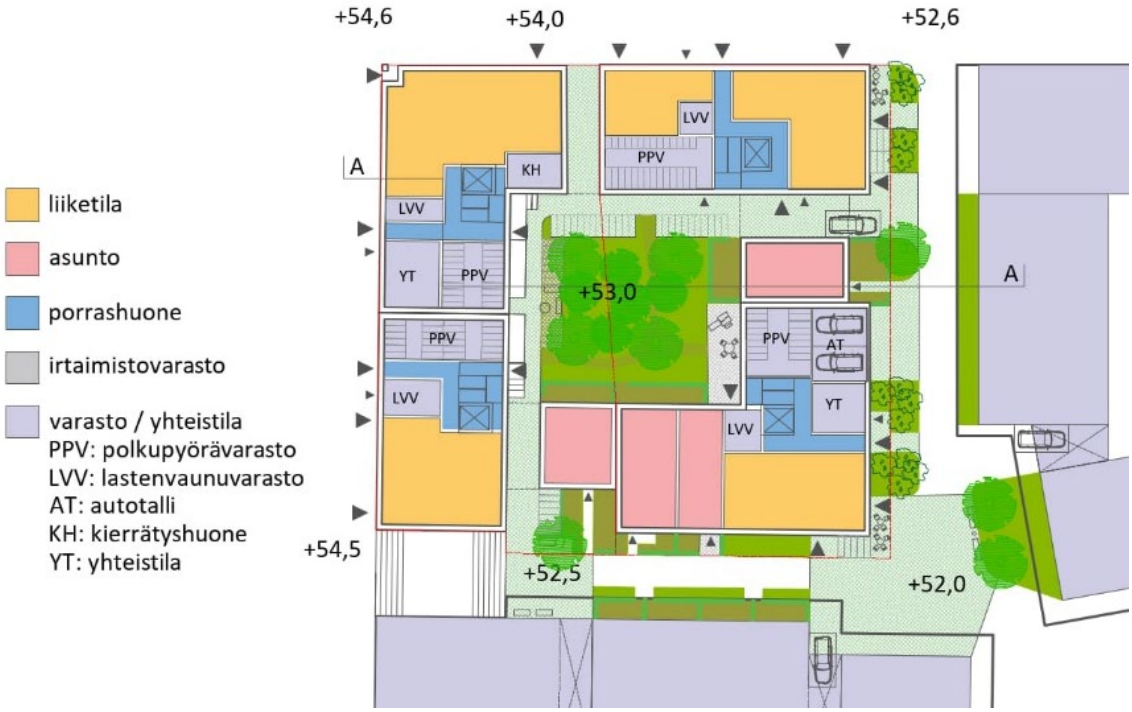
Kaupunkirakenteen kannalta valittu asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueelle kävelijän ehdoilla mitoitettua mielenkiintoista, vehreää ja turvallista katutilaa. Keskeisinä keinoina on ollut pienimittakaavainen korttelirakenne, monimuotoiset rakennustyypit ja kävelijän liikkumisnopeudelle suunniteltu virikkeellinen kaupunkikuva.

Kortteleiden ja niiden rakennusten sijoittelussa on pyritty maksimoimaan luonnonvalo vaihtelevien kerroslukujen avulla. Periaatteena on, että matalammat kerros- ja rivitalot sijoittuvat suunnittelualueen keskelle ja kerrosluku kasvaa korttelien reunoille pääkatujen varsille. Luonnonvalon maksimoimiseksi, kerroslukujen määrittelyssä on käytetty apuna tekoälyä hyödyntävää Autodesk Forma -ohjelmaa. Rakennusalojen verrattain pienet runkosyvyydet mahdollistavat laadukkaat asuinratkaisut esimerkiksi läpitalonhuoneistojen kautta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan maaperän ja puiden säilyttämistä korttelipihoilla sekä varmistetaan maanvaraisten puiden istuttaminen sekä katualueille, että korttelipihoille.




Periaateleikkaus mallikorttelista, 2023.

Valitun asemakaavaratkaisun tueksi on kaavatyön yhteydessä laadittu mallikortteliluonnos, jossa on kuvattu kaavaratkaisun tavoitteita. Kaavaratkaisun asuinkorttelit muodostuvat kahdesta tontista, joille muodostuu yhteinen piha-alue. Kaava-alue muodostaa toteuduttuaan yhdeksän asuinkorttelin naapuruston, jonka julkisia katutiloja aktivoidaan vehreydellä, inhimillisellä tilamitoituksella ja maantasokerrosten katualueelle avautuvilla tiloilla.

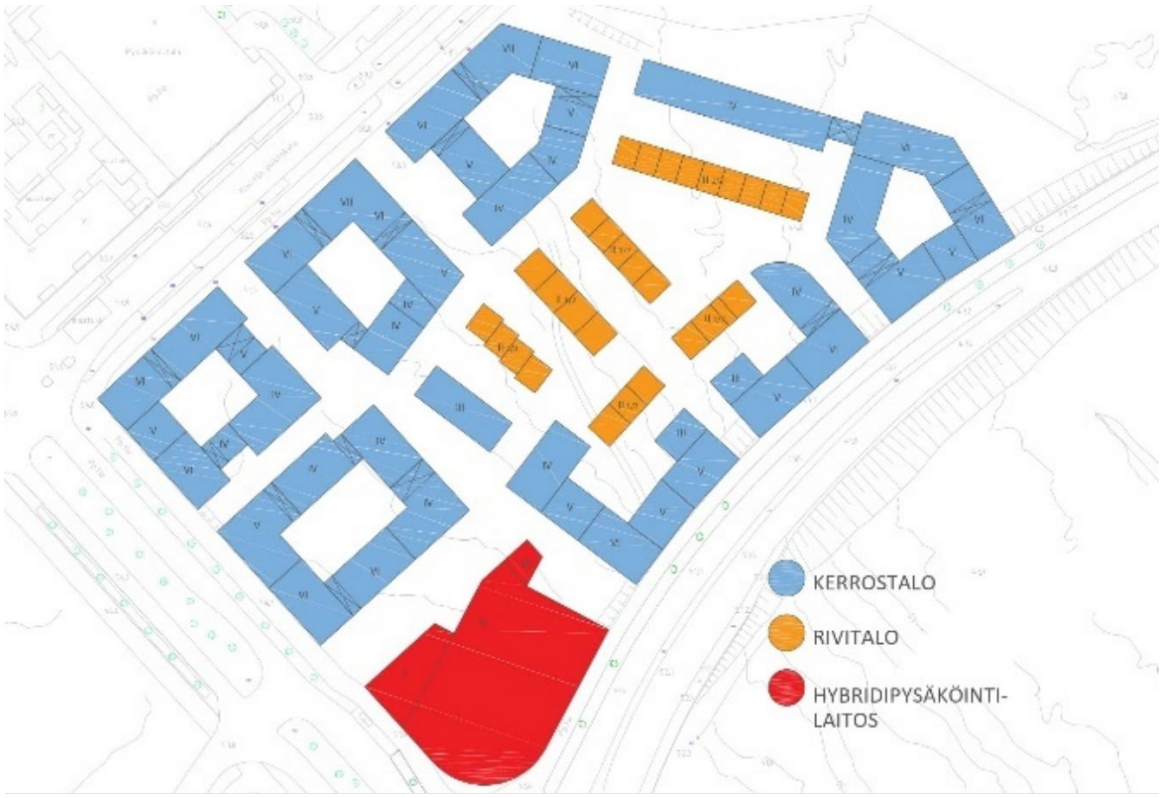



Mallikortteliluonnos, 2023. Maantasokerroksen tilat liittyvät suoraan ympäröivään katutilaan aktivoiden jalankulkuympäristöä.

Mallikortteliluonnoksessa on esitetty tyypillinen Onnenkiven kortteli. Maantasokerrokseen on sijoitettu muun muassa liiketiloja, asuntoja, yhteistiloja sekä lastenvaunu- ja polkupyörävarastoja. Jokaisesta maantasokerroksen tilasta/huoneistosta on suora pääsisäänkäynti katutilasta. Katualueen ja rakennusalueen väliset tilat on jäsennelty asuntojen sekä liike- ja yhteistilojen sisäänkäyntipihoina, joihin liittyy myös vehreitä istutettavia alueita. Sisäänkäyntipihat liittyvät luontevaksi osaksi katutiloja.

Katualueilta on useita kulkuaukkoja korttelipihalle. Kulkuaukot on suljettavissa valurautaisilla porteilla ja niitä voidaan hyödyntää myös lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Kaavaratkaisussa on osoitettu alueelle erilaisia asuntotypologioita. Alueen keskivaiheille sijoittuu matalampia rivitaloja ja reuna-alueille perinteisempiä kerrostaloja. Ratkaisu mahdollistaa monipuolisten asuntojen toteutumisen, mikä osaltaan edesauttaa alueen asukasprofiileiden monipuolisuutta.




*Luonnos erilaisista asuntotypologioista, 2023.*



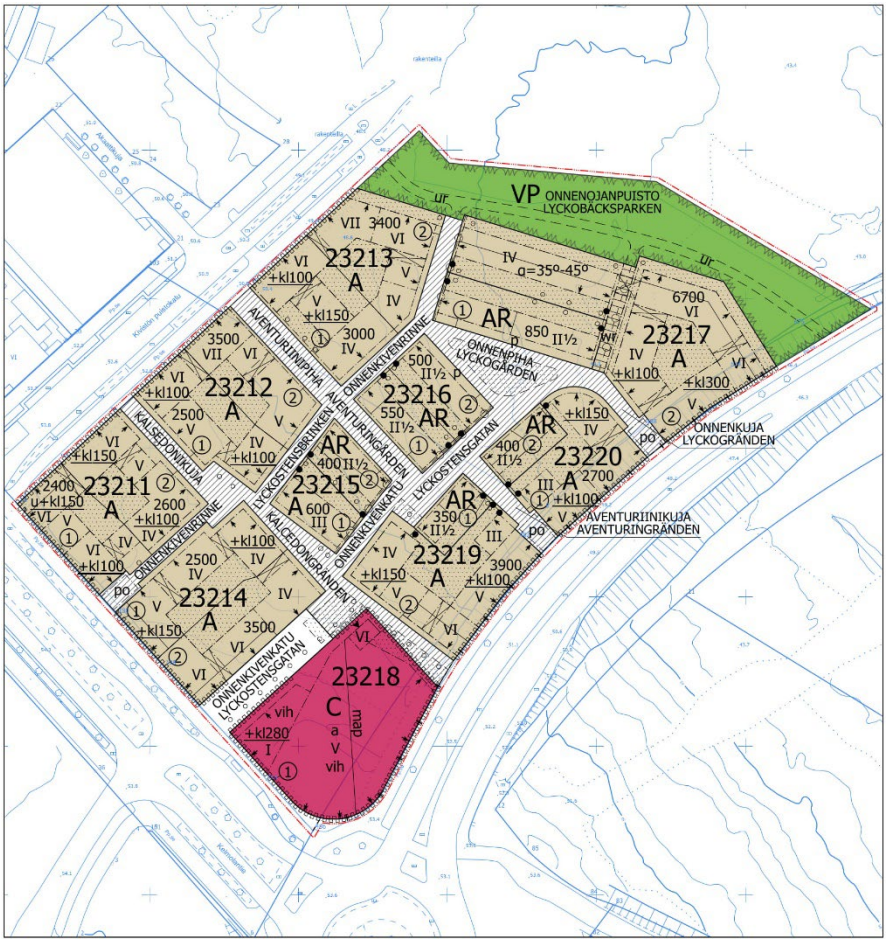
*Luonnos korttelijulkisivuista, 2022.Tavoitteena monimuotisuus, värikkyys ja pienimittakaavaisuus.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle asemakaavoittamattomalle alueelle. Kaava mahdollistaa 9 asuinkorttelia, jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja/tai asuinrivitalojen korttelialueista (AR). Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta ja puolesta seitsemään. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään hybridikortteliin keskustatoimintojen korttelialueelle (C), johon mahdollistetaan myös liiketilojen, liikuntapaikan, yhteisoleskelutilan ja leikkipaikan sijoittuminen. Alueelle on osoitettu katu-, pihakatu- ja jalankulkualueita. Suunnittelualueen koillislaitaan sijoittuu puistoalue (VP) Onnenojanpuisto, jossa kulkevaa ojauomaa hyödynnetään alueen hulevesien käsittelyssä. Alue jatkaa jo rakennettua Kivistön keskustaa ja täydentää Kivistön aseman ja Tikkurilan tien välissä olevaa kaupunkirakennetta.

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat katupuut, etupuutarhat, kasvikatot ja korttelipihojen mikrometsät. Kohtaamis- ja oleskelualueet niin katu- kuin pihatiloissa tukevat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, joita tukevat myös kaavaratkaisun mahdollistamat erilaiset asumis- ja asuntotyypit. Kaikkiin kortteleihin muodostuu rakennuksin ja/tai rakenteellisin aidoin rajattu suojaisa piha-alue.




*Asemakaavaehdotuskartta, 2023.*

### 4.1.1 Mitoitus

**A, asuinrakennusten korttelialue**

-

- Pinta-ala yhteensä noin 1,58 ha
- Rakennusoikeus 39 400 k-m$^2$, josta liiketilaa 2100 k-m$^2$.
- Asukkaiden arvioitu määrä 746
- A-korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus e=2,36. A-korttelialueiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=1,21…2,99
- Kerrosluku vaihtelee välillä III –VII.
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 asuntokerros-m$^2$, kuitenkin vähintään 1 ap / kolme asuntoa. 1 ap / 60 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat. 1 ap / 1500 k-m$^2$ vieraspaikat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä ilman em. poikkeamia noin 357 ap (asuminen 287 ap, liiketilat 42 ap, vieraspaikat 28 ap)
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pp / asuinhuone ja 1 pp / 40 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat

**AR, asuinrivitalojen korttelialue**

- Pinta-ala yhteensä noin 0,32 ha
- Rakennusoikeus 3050 k-m$^2$.
- Asukkaiden arvioitu määrä 61
- AR-korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus e=0,95. A-korttelialueiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=0, 89…1,06
- Kerrosluku II ½.
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / asunto. 1 /1500 k-m2 vieraspaikat.
- Autopaikkatarve yhteensä noin 33ap (asuminen 28 ap, vieraspaikat 5ap). Lopullinen autopaikkatarve tarkentuu rakennuslupien yhteydessä. AR-korttelialueiden autopaikat saa sijoittaa asuntojen yhteyteen korttelialueelle. AR-korttelialueiden vieraspaikat tulee sijoittaa korttelin 23218 hybridipysäköintilaitokseen.
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto.

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

- Pinta-ala 0,27 ha
- Rakennusoikeus 280 k-m$^2$ (liiketilaa)
- Autopaikkamitoitus: 1ap / 60 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat.
- Autopaikkatarve yhteensä: 5 ap
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa pysäköintilaitoksen ja siihen liittyviä määräyksissä mainittuja tiloja, kuten muuntamon, liikuntapaikan, yhteisoleskelutilan ja leikkipaikan.
- Kerrosluku I-VI korttelissa 23218, lisäksi yksi maanalainen kerros
- Pysäköintilaitokseen mahtuva arvioitu autopaikkamäärä 385 ap.

**VP, puisto**
- Pinta-ala 0,37 ha

Katualueet
- Pinta-ala 0,56 ha

## 4.2 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan laadulliset päätavoitteet ovat: (1) kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö, (2) viherrakenne, (3) asumisen monimuotoisuus sekä (4) resurssiviisaus.



*Näkymä Onnenkiven rinteeltä.*

**1) Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö**

- Kaava tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luo pienipiirteistä korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä.
- Korttelien kokonaisuuksien suunnittelu on tehty kaupunkitilasta tinkimättä. Katualueiden vehreyttä on varmistettu istutettava puu sekä istutettava alue merkinnöillä. Kortteleiden väliin jäävät kaupunkitilat on suunniteltu ja mitoitettu miellyttävän ja ihmisen mittakaavaisen jalankulkuympäristön ehdoilla.
- Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu yksityisten, puoliyksityisten, puolijulkisten ja julkisten alueiden laatua koskevia määräyksiä.
- Korttelit ovat monimuotoisia, asunnot ja pihatilat valoisia ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Kortteleissa edellytetään omaehtoista pelastautumista, joten sisäpihojen pelastusreittivaatimusten puuttuessa (tikasauton ei tarvitse mahtua korttelipihalle)

korttelipihat on mahdollista ottaa täysimääräisesti asukkaiden käyttöön ja varmistaa niiden vehreys.

- Jalan ja pyörällä liikkumista ja lähiluonnon kokemista arjessa tukee Onnenojapuisto.

**2) Viherrakenne**

- Kaava-alue rajautuu yhdeltä sivulta rakentamattomaan metsäalueeseen. Kivistön keskustan kaavarungon tavoitetilanteessa kaava-alue liittyy laajempaan viheralueverkostoon katupuiden ja muun katu- ja tonttivihreän välityksellä. Kaava-alue liittyy olevan verkoston välityksellä Kivistön asemalle ja kaava tukee tulevan Lapinkylän aseman toteutusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kivistön tavoitteen toteutuksen asumisen maksimietäisyydestä (300 metriä) viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on kaavamääräyksissä omat määräyksensä.
- Yhdistyessään ympäröiviin puistoalueisiin Onnenkiven kaava-alue tukee Kivistön keskustan viher- ja virkistysreitistön laajentumista ja siten laajempien viheralueiden saavutettavuuden parantumista.
- Suunnittelualueella vaaditaan vihertehokkuuden tavoitelukua 1,0, joka voidaan saavuttaa esimerkiksi säilyttämällä piha-alueilla maapohjaa ja puuistutuksia ja toteuttamalla kasvikattoja. Olevan maapohjan säilyttäminen ja viherkatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

**3) Asumisen monimuotoisuus ja teemanaapurustot**

- Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan alueelle. Kaavaratkaisun käyttötarkoituksilla ja kaavamääräyksillä ohjataan ja tuetaan monipuolisten asuntotyyppien rakentumista alueelle.
- Kaavaratkaisu mahdollistaa tuettujen asumismuotojen toteuttamisen.
- Asumisviihtyvyyteen ja arkkitehtonisesti mielenkiintoiseen kattomaailmaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä pilotoitu Autodesk Forma -työkalu on mahdollistanut luonnonvalo-, varjoisuus-, melu- ja tuulisuustutkielmien laatimisen. Näiden tuloksena on muun muassa pystytty optimoimaan rakennusten korkeuksia asuntojen ja piha-alueiden valoisuuden parantamiseksi.
- Naapuruston tunnistettavuutta tuetaan erilaisin katuaukioin ja katuvihreän keinoin. Tavoitteena on ollut aktiiviset katualueet, jotka mahdollistavat erilaisia toimintoja, kuten oleskelutiloja, lyhytaikaista pysäköintiä ja taidetta. Katujen ja aukioiden harkitulla muotoilulla saadaan aikaan tunnistettavuutta ja tilat pysyvät lyhyine näkölinjoineen riittävän intiimeinä, jotta ne houkuttelevat oleskeluun ja kävelyyn sekä osaltaan toteuttavat tavoitetta aktiivisista katutiloista.

**4) Resurssiviisaus**

- Katutilan optimaalinen käyttö: ei vain ajoratoja vaan myös oleskelutilaa, jolle elämä kortteleista voi levittäytyä.
- Uusiutuvan energian tuotantoa edellytetään määräyksillä.

- Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.
- Kaavaratkaisun vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.
- Tavoitteena alueellinen massatasapaino
- Resurssiviisautta tukee myös pysäköintilaitosratkaisu: eri toimintojen mahdollistaminen tuottaa enemmän pienemmin resurssein. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava puistomaista yhteisoleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisesti käytettävissä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka. Rakennuksen katolle sijoittuvat toiminnot lisäävät kaupunkiluonnon moninaisuutta ja vahvistavat keskustan läpi kulkevaa viherverkostoa. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa lisäksi maanvaraiset sisäpihat asuinkortteleissa, kun tarvetta betonikansiratkaisuille ei ole. Tällöin olemassa olevan maapohjan ja puuston säilyttäminen on mahdollista piha-alueilla.




*Onnenkiven resurssiviisauden tiekartassa (Liite 6) on kuvattu Onnenkiven asemakaavan tavoitteita Vantaan Resurssiviisauden tiekartan kuuden eri kaistan mukaisesti.*




*Onnenkiven resurssiviisauden tiekartassa (Liite 6) on kuvattu Onnenkiven asemakaavan tavoitteita Vantaan Resurssiviisauden tiekartan kuuden eri kaistan mukaisesti.*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen, asuinrivitalorakentamiseen ja keskustaan sijoittuvien palvelujen rakentamiseen (A, AR, C). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia rakennuspaikkojen pohjatutkimuksiin, uusiutuvan energian käyttöön, teknisten laitteiden sijoitteluun ja taiteeseen liittyviä määräyksiä. Kaava-alueen pinta-alasta (3.1 ha) korttelialueita on 70 % (2,18 ha), katualueita 18 % (0,56 ha) ja virkistysalueita 12 % (0,37 ha).

### 4.3.1 Korttelialueet

**A, asuinrakennusten korttelialue**

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinkerrostaloja, piste- ja lamellitaloja kattoterasseineen sekä rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Korttelien ja rakennusalojen erilaisilla muodoilla luodaan monipuolista kaupunkikuvaa.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, kaupunkimaista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa pääosin rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Korttelissa 23215 rakennusoikeus on osoitettu rakennusalakohtaisesti numeerisesti. Tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 600-7100 k-m² ja kerrosluvut välillä III–VII. Rakennukset on sijoiteltu siten, että syntyy suojaisia yksityisiä piha-alueita kortteleiden sisälle. Vaihtelevat kerrosluvut ja kattomuodot tukevat jalankulkuun liittyvää dynamiikkaa; luovat rytmiä, vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihoille, kaduille ja puistoalueelle. Tavoitetta vaihtelevasta ja mielenkiintoa ylläpitävästä kaupunkitilasta tuetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavan mukaan mm. julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kerroskorkeuden vaihtuessa tai vähintään 20 metrin välein, jotka poikkeavat toisistaan värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien suhteen. Osaltaan jalankulkua ja oleskelua kaupunkitilassa tukevat myös rakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat tilat ja toiminnot. Pääosin Tikkurilantien, Kivistön Puistokadun, Keimolantien, Kalsedonikujan ja Aventuriinipihan varsille katutasoon tulee toteuttaa liiketiloja. Maantasokerroksen liiketiloihin tulee olla pääsisäänkäynti suoraan kadulta. Rakennusten ja katualueen väliset tilat on toteutettava asuntokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, liike- ja yhteistiloihin liittyvinä ulkotiloina tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Maatasokerroksen aktiivisuutta lisäävät myös kaavan edellyttämät maantasoon sijoitetut yhteistilat ja asunnot etupuutarhoineen omilla pääsisäänkäynneillä. Kaikissa kortteleissa rakennusten ja katualueen väliset tilat on toteutettava asuntokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, liike- ja yhteistiloihin liittyvinä ulkotiloina tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.




*Näkymä Keimolantieltä. Rakennusten korkeudet vaihtelevat ja katot ovat monimuotoisia kasvikattoineen ja harjoineen*

**AR, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Kortteleissa 23215, 23217, 23219 ja 23220 on varattu yksi tontti ja korttelissa 23216 kaksi tonttia rivitalolle tai kytketyille asuinrakennuksille. Aluetta koskevat kaavamääräykset ovat tavoitteiltaan saman suuntaisia kuin kaava-alueen A-kortteleita koskevat määräykset. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 3050 k-m2 ja rakennusten kerrosluku on II½.

Asuntoihin tulee olla kulku sekä kadulta, että pihalta. Pääsisäänkäynnin on sijoituttava kadun puolelle. Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla pääsisäänkäynti kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja kattokulman tulee olla 1:1,5-1:1. Harjakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja harjakattopintoja tulee rytmittää kattoikkunoilla ja/tai -lyhdyillä. Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja -puutarhoja.



*Näkymä Onnenpihalta. Alueen keskivaiheille sijoittuvat rivitalot luovat monimuotoisuutta kaupunkikuvaan ja monipuolistavat asuntotypologiaa.*

**C, keskustatoimintojen korttelialue**

Kaava-alueella on yksi C-korttelialue korttelissa 23218, johon voidaan toteuttaa koko kaava-aluetta palveleva hybridipysäköintilaitos.

Korttelissa 23218 kerrosluku vaihtelee välillä I-VI ja kaava mahdollistaa yhden maanalaisen kerroksen rakentamisen. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa sille osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Kortteliin voidaan sijoittaa alustavan arvion mukaan noin 385 autopaikkaa sekä omilla sisäänkäynneillä varustettuja, isoilla ikkunoilla katutilaan avautuvia liiketiloja. Korttelin liiketiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Ajo hybridipysäköintilaitokseen on Keimolantien uudesta liittymästä Onnenkivenkadulta.

C-korttelin ympäröivä katutila on suunniteltu niin, että autolla ajo suuntautuu luontevasti laitokseen. Jalkaisin tai pyöräillen hybridipysäköintilaitokseen saapuville on tavoitteena saada sisäänkäyntejä ympäri korttelia.

Kaavan mukaan hybridipysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava puistomaista yhteisoleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisesti käytettävissä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka. Kaavamääräyksissä on myös hybridipysäköintilaitoksien julkisivuja koskevia määräyksiä, joiden mukaan julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä. Hybridipysäköintilaitoksen julkisivut on jäsenneltävä vertikaalisesti vähintään 20 metrin välein eri osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien suhteen.

Pysäköintilaitoksen sijainti ja koko osana alueen korttelirakennetta mahdollistaa tulevaisuudessa pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä muuttamaan tilat muuhun käyttöön tai pysäköintilaitos voidaan resurssiviisaasti korvata muulla rakentamisella katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja muuttamatta. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa myös maanvaraiset korttelipihat asuinkortteleissa, kun kansiratkaisuja ei tarvita.



*Näkymä Kalsedonikujalta. Alueelle muodostuu vaihtelevia selkeästi rajattuja näkymiä, joita elävöittävät risteysalueiden pienet aukiot, monimuotoinen arkkitehtuuri ja kasvillisuus.*

### 4.3.2 Muut alueet

**VP, puistot**

Kaava-alueelle sijoittuu yksi puistoalue (VP), joka jatkaa Kivistöntähden kaaren puiston virkistysyhteyttä. Puistossa kulkee oja, jota hyödynnetään osa alueen luonnonmukaista hulevesijärjestelmää. Puistoalueelle on osoitettu ulkoilureitti, jonka sijainti tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Nykyisen kaavarajauksen ulkopuolelle jäävä Onnenojanpuiston koillisosa tullaan asemakaavoittamaan myöhemmässä vaiheessa.

**Katualueet**

Alueelle tulee useita uusia katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun, Keimolantien ja Tikkurilantien kautta.



*Luonnos erilaisista katualueista. Pihakadut esitetty vaalealla oranssilla.*

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on laadittu konsulttityönä kaava-alueen katujen yleissuunnitelmia, joissa on tutkittu katujen liikenteellisiä tilavarauksia ja kunnallistekniikan tilatarpeita, sekä vesihuollon yleissuunnitelmia. Suunnitelmia laatii A-Insinöörit. Katujen yleissuunnittelutyö jatkuu kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Suunnitteilla on uusi liittymä Keimolantieltä Onnenkivenkadulle, jonka kautta ajetaan alueen hybridipysäköintilaitokseen.

Alueen luontaisten korkeuserojen sekä alueen identiteetin vahvistamisen toteutumiseksi alueelle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kolme porrasyhteyttä: Keimolantieltä Onnenkivenrinteelle, Tikkurilantieltä Aventuriinikujalle ja Tikkurilantieltä Onnenkujalle. Portaiden yhteyteen tulee toteuttaa esteettömät luiskat.

Suunnittelualueen katualueet ovat muutoin sisäistä liikennettä palvelevia pihakatuja.

Pihakatujen vaihtelevat muodot lisäävät katutilojen viihtyvyyttä, vähentävät tuulisuutta ja lisäävät valoisia paikkoja kadulla. Suunnittelun lähtökohtana kävelyä tukeva katuympäristö, jossa katunäkymät ovat vaihtelevia. Pihakadulle on suunniteltu runsaasti istutuksia, joiden sijoittelulla pyritään rytmittämään katutilaa ja hidastamaan ajonopeuksia luoden kävelijöille miellyttäviä oleskelupaikkoja.

## 4.4 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT, YHDYSKUNTATEKNISET RATKAISUT JA KAAVATALOUS

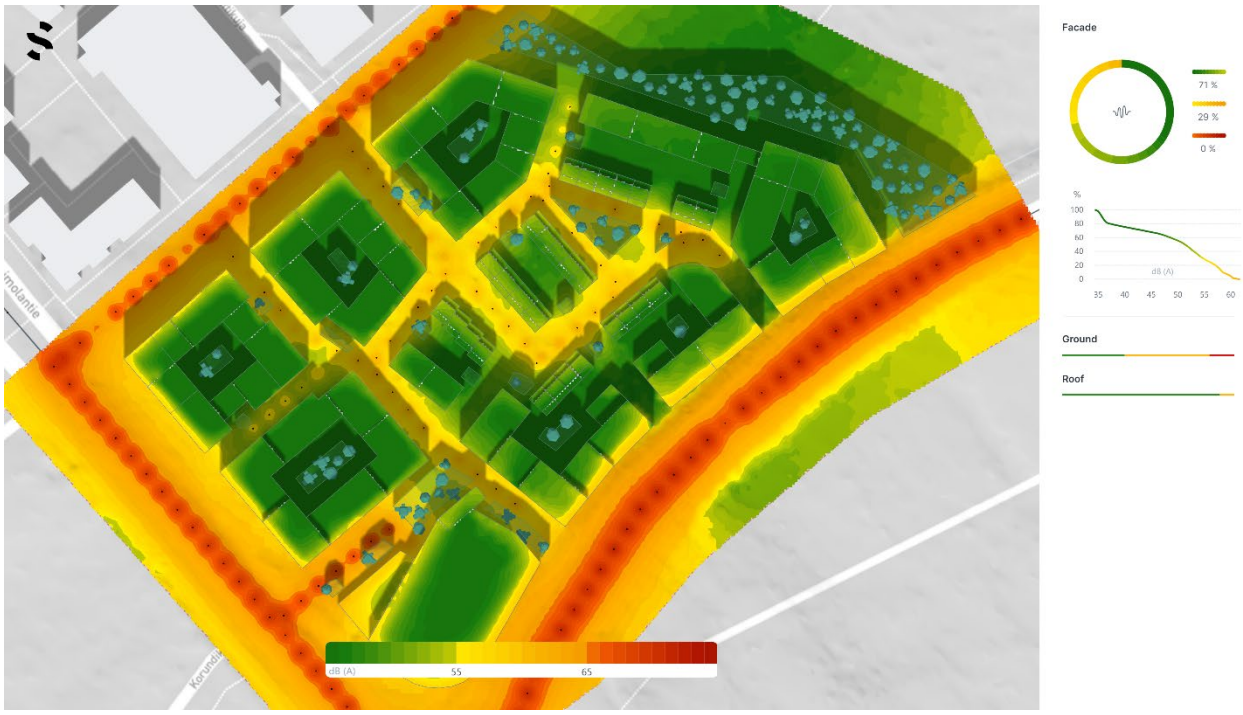
Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

### 4.4.1 Melu ja tärinä

Melu

Alue sijaitsee lähimmillään noin 240 metrin päässä kehäradasta, joten raideliikenteen melu ei aiheuta rajoitteita rakentamiselle.

Suunnittelun aikana kaava-alueelle on laadittu tieliikennemelutarkasteluja Autodesk Forma -ohjelmalla. Autodesk Forma -ohjelmalla laadituissa melutarkasteluissa on huomioitu ympäröiviltä katualueilta ja alueen sisäisiltä kaduilta kantautuva ajoneuvoliikenteen melu.




Rakennusmassat suojaavat kaava-alueen sisempiä osia ympäröivien katujen melulta. Alueen reunoilla Tikkurilantien ja Keimolantien katualueiden vastaisille julkisivuille kohdistuu Autodesk Forma -ohjelmalla laaditun tarkastelun perusteella enimmillään noin 60–70 dB melu. Alueen sisällä katualueilla melutaso on pääosin enimmillään noin 55 dB. Korttelipihoilla melutaso on kaikissa kortteleissa alle 55 dB.

Kaava-aineistoa tarkennetaan nähtävilläoloaikana tarkemmalla meluselvityksellä.

Tärinä ja runkomelu

Alue sijaitsee lähimmillään noin 240 metrin päässä kehäradasta. Ympäröivien katualueiden osalta tärinä ja runkomeluselvitys laaditaan tarvittaessa rakennusluvan yhteydessä.

### 4.4.2 Vesihuolto

Uutta vesihuoltoverkostoa tullaan rakentamaan Aventuriinipihalle, Onnenkivenkadulle, Onnenkivenrinteelle, Onnenpihalle, Onnenkuja ja Kalsedonikujalle. Lisäksi korttelin 23217 läpi kulkevan jalankulkuyhteyden alle rakennetaan hulevesiviemäri ja lisäksi jalankulkuyhteys toimii kaava-alueen tulvareittinä. Uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan noin 230 metriä, jätevesiviemäriä noin 180 metriä ja hulevesiviemäriä noin 395 metriä.

Kaavaan tullaan varaamaan rasitealueet kunnallistekniikalle korttelin 23217 läpi, korttelin 23217 Onnenkivenrinteen katualueen reunalle, sekä kortteleiden 23215 ja 23216 Onnenkivenkadun katualueiden reunoille.

### 4.4.3 Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset kasvikatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli kasvikatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

### 4.4.5 Kaavatalous

Onnenkivi sijaitsee kaupunkirakenteen jatkeena rakentamattomalla alueella ja jatkaa aiemmin asemakaavoitettuja alueita. Maa on osin kaupungin ja osin yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaavoittaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita ja strategiaa ja tuottaa maanmyynti- ja/tai -vuokratuottoja. Yksityisen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksen mukaisesti.

Jo rakennettujen Keimolantien ja Kivistön puistokadun kunnallistekniikkaa hyödynnetään alueen rakentamisessa. Alueen tonttijaon suunnittelussa on otettu huomioon kunnallistekniikan tehokas hyödyntäminen mukaan luettuna olemassa oleva kunnallistekniikka.

Kaava-alueen maaperä on vantaalaisittain tavanomaista, enimmäkseen savea. Tämä lisää rakentamiskustannuksia kantavampiin maalajeihin verrattuna, mutta toisaalta paremman maaperän alueet on jo hyödynnetty tai ne sijaitsevat kauempana nykyisestä kaupunkirakenteesta. Mikäli savea joudutaan poistamaan huomattavia määriä, niille olisi hyvä etsiä sijoituspaikkaa läheltä. Maan kuljetus lisää sekä kustannuksia että päästöjä ja lisäksi maanläjitysalueista on pulaa.

Katujen suunnittelu, vehreys ja mitoitus ovat olleet oleellisia tässä kaavatyössä, jotta kokonaisuudesta on saatu tehokas viihtyisä ja toimiva. Katualueelle suunnitelmissa esitetyt istutukset ja tiukka mitoitus maanpäällä kuin myös maan alla aiheuttaa haasteita johtojen suunnittelulle ja rakentamiselle, mikä lisää niiden kustannuksia, mutta toisaalta tiukka mitoitus ja pienempi katualueen pinta-ala myös vähentää kadun rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Maanalaisten johtojen suunnittelussa on optimoitu kunnallistekniikan rakentamisen määrää siten, että metrimääräisesti kunnallistekniikkaa on voitu merkittävästi vähentää rakentamisen laadusta tinkimättä, mikä osaltaan vähentää kunnallistekniikan rakennuskustannuksia. Lisäksi lisääntynyt kerrosala tuottaa huomattavasti enemmän kuin kunnallistekniikan jonkin verran tavanomaista kalliimpi toteuttaminen maksaa.

Kaava vahvistaa pyrkimyksiä toteuttaa Lapinkylän asema Kehäradalle. Myös ympäröivät alueet tullaan kaavoittamaan osana keskustaa junarataan tukeutuen.

Keimolantien katualueelle sijoitetut sähköjohdot on sijoitettu asemakaavoituksen kannalta hankalasti; johdot kulkevat katualueen rajalla, minkä vuoksi johdot on siirrettävä alueen rakentamisen yhteydessä.

Alueella on merkittäviä korkeuseroja, joita joudutaan tasaamaan maatäytöillä. Maanpinnan korkeusvaihtelu alueen lounaisreunasta koillisreunaan on jopa 11 metriä. Alueen rakentamisessa tavoitellaan maamassojen osalta massatasapainoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa ratkaisun, jossa täyttöjen osalta on mahdollista saavuttaa massatasapaino ja lisäksi korttelipihoille ja puistoalueille on pääosin mahdollista säilyttää olemassa olevaa maanpintaa, mikä vähentää esirakentamisen kustannuksia ja hiilidioksidipäästöjä.

Jätevesiverkoston osalta alueen pienet täytöt aiheuttavat haasteita. Osa kaava-alueesta joudutaan ensi vaiheessa liittämään jätevesien osalta kunnallisverkostoon jätevesipumppaamon kautta, mikä lisää rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on, että alueen jätevedet voidaan johtaa painovoimaisesti Kivistön puistokadun alle, mikä normalisoi vesihuollon ylläpitokustannuksia pumppaamotarpeen poistuessa.

## 4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja vastaa kaupunkistrategiaan. Hanke hyödyntää kaupungin maaomaisuutta ja sitä voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja vastaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumiseen.

### 4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Kivistön keskustan rakentumista kohti Lapinkylän asemavarausta. Ratkaisu edistää Kivistön keskusta-alueen kehittymistä ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kivistön asemasta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

#### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen ilmettä Kivistön keskustarakenteen laajentuessa vielä rakentumattomille, metsäisille alueille. Kivistön keskustan laajeneminen Kehäradan eteläpuolelle muuttaa kaupunkikeskustan painopisteitä. Metsäisen puistoalueen toteuttaminen vahvistaa Kivistön vehreää kaupunkikuvaa ja vastaa siten tavoitteeseen vehreästä ja vihreästä Vantaasta.

#### Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava ja asemakaavan muutos laajentaa Kivistön suuralueen asemiin tukeutuvaa asumista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Koteja mahdollistetaan yli 800 asukkaalle.

**Asuminen**

Kaava-alueen mahdollistamat asunnot vastaavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotarpeeseen sekä Vantaan kaupungin MAL-sitoumuksiin. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

**Palvelut ja työpaikat**

Palvelujen tarve lisääntyy asukasmäärän kasvaessa. Kaavaratkaisu vastaa tähän kysyntään, toteutuessaan se lisää alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa. Kaava-alueelle on mahdollistettu kivijalkaliiketilaa.

**Taloudelliset vaikutukset**

Alueen kehitys hyödyntää kaupungin maaomaisuutta. Tiiviin yhdyskuntarakenteen rakentuminen laskee yksikkökohtaisia kustannuksia infrastruktuurin toteuttamisessa ja ylläpidossa (kts. tarkemmin 4.4.5). Houkuttelevien, uusien asunto- ja rakennustyyppien toteuttaminen vaikuttaa alueen imagoon ja haluttavuuteen.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaavahankkeen tavoitteena on sosiaalisesti tasa-arvoinen, eheä aluekokonaisuus. Monipuoliset rakennus- ja asuntotyypit edesauttavat tavoitteen saavuttamista. Alue mahdollistaa kylämäistä naapurustoa, jossa lähipalvelut ovat kävellen saavutettavissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa sosiaalisesti ehjän aluekokonaisuuden, kun toteutuksessa noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia linjauksia.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden puistoalueen toteutuksen, joka kytkeytyy myöhempien kaavahankkeiden myötä laajempiin viheralueverkostoihin. Alueen ihmisen mittakaavaiset ja vehreät katutilat mahdollistavat virkistyksen ja oleskelun.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä sekä Kivistön asemasta että Lapinkylän suunnitellusta asemasta. Suunnitteilla oleva Kvartsiraitti on alueen lähistölle tulevaisuudessa sijoittuva nopean pyöräilyn baana, ja saattaa lisätä pyöräilyn suosiota ennestään. Kivistön puistokadulla, Keimolantiellä ja Tikkurilantiellä erotellut pyöräkaistat houkuttelevat pyöräilyyn. Rautatieasemien lisäksi linja-autoliikenteen pysäkit aluetta sivuavilla Keimolantiellä ja Tikkurilantiellä ovat jokaisesta asunnosta helposti saavutettavissa, mikä tukee joukkoliikenteen käyttöä ja mahdollistaa kestävämpää liikkumista. Keskitetty pysäköintiratkaisu vähentää alueen sisäistä autoliikennettä, ja pihakadut rauhoittuvat pääosin kävelyyn ja oleskeluun.

**Vesihuolto**

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu A-insinöörien toimesta alustava katusuunnitelma, missä on esitetty kaavan tarvitsema uusi vesihuoltoverkosto.

Kaava-alueen uusille kaduille tarvitaan arviolta 220 metriä uutta vesijohtoverkostoa ja 380 metriä uutta hulevesiverkostoa. Jätevesien osalta tarvitaan noin 180 metriä uutta jäteveden viettoviemäriä sekä uusi jäteveden pumppaamo ja 40 metriä paineviemäriä. Mikäli kaavoitustilanne asemakaava-alueen pohjoispuolella olevalla kaavoittamattomalla alueella mahdollistaa jätevesien johtamisen, voidaan pumppaamo korvata viettoviemärilinjalla.

Kaava-alueen uusi hulevesiverkosto purkaa vedet alueen koillisreunalla kulkevaan Onnenojaan kahdesta pisteestä. Osalta matkaa hulevesiviemäri kulkee korttelin 23217 halki kaavaan merkittyä johtorasitetta pitkin. Samoin alueen tulvareitit kulkevat katualueita pitkin sekä korttelin 23217 halki kohti Onnenojaa.

**Ympäristöhäiriöt**

Tieliikennemelu

Suunnittelun aikana kaava-alueelle on laadittu tieliikennemelutarkasteluja Autodesk Forma -ohjelmalla. Autodesk Forma -ohjelmalla laadituissa melutarkasteluissa on huomioitu ympäröiviltä katualueilta ja alueen sisäisiltä kaduilta kantautuva ajoneuvoliikenteen melu.

Rakennusmassat suojaavat kaava-alueen sisempiä osia ympäröivien katujen melulta. Alueen reunoilla Tikkurilantien ja Keimolantien katualueiden vastaisille julkisivuille kohdistuu Autodesk Forma -ohjelmalla laaditun tarkastelun perusteella enimmillään noin 60–70 dB melu. Alueen sisällä katualueilla melutaso on pääosin enimmillään noin 55 dB. Korttelipihoilla melutaso on kaikissa kortteleissa alle 55 dB.

Tieliikennemelu on enimmillään Tikkurilantien ja Keimolantien katualueiden vastaisilla alueen osilla ja rakennusten julkisivuilla.

Kaava-aineistoa tarkennetaan nähtävilläoloaikana tarkemmalla meluselvityksellä.

Lentomelu

Kaava-alueen rakennusten kerrosluvuissa on kiinnitetty huomiota lentomelun leviämiseen. Korttelimalliksi kaava-alueella on valikoitunut umpikortteli, joka estää lentomelun kantautumista korttelipihalle. Esimerkiksi lentomelun suuntaan avautuvia korttelipihoja ei lentomelun suuntaan olla kaava-alueelle osoitettu.

Kaavamääräyksissä on määrätty, että 5 % ulko-oleskelualueista on katettava. Määräyksellä huomioidaan muun muassa kaava-alueen sijoittuminen Vantaan yleiskaavan 2020 lentomelualueen laajenemisvyöhykkeelle (LM2). LM2-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota lentomeluun varautumiseen.

Raidemelu

Alue sijaitsee lähimmillään noin 240 metrin päässä kehäradasta, joten raideliikenteen melu ei aiheuta rajoitteita rakentamiselle.

### 4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Rakentaminen vähentää luontoalueita ja samalla asukas- ja käyttäjämäärän kasvu lisää viheralueiden käyttöpaineita ja kulutusta. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita, sillä yhdyskuntarakenteen keskittäminen aseman seuduille mahdollistaa koko kaupungin tasolla luonnon monimuotoisuuden ja esimerkiksi lahokaviosammalen suotuisan suojelutason.

Vantaan voimassa olevan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä Vantaan kaupunki teetti selvityksen ja suojelusuunnitelman lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa ja lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistamiseksi *(Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. s. 59)* Lahokaviosammalkartoitus tehtiin myös suojelualueilta sekä suojeltaviksi suunnitelluilta ja luo-kaavamerkinnän alueilta, joilta oli aikaisemmin vain vähän tietoja. Kartoitustyön tuloksena rajattiin 107 erillistä ydinaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1 071 hehtaaria. Lisäksi rajattiin lahokaviosammalelle potentiaalista aluetta n. 1 412 hehtaaria.

Selvityksen mukaan lahokaviosammalen tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla poikkeuksellisen hyvä Suomen mittapuulla arvioituna. Kivistön Onnenkiven suunnittelualuetta on suojelusuunnitelmassa tarkasteltu yleiskaavan rakentamisen alueena, eikä siellä olevien esiintymien ole oletettu säilyvän. Selvitysten perusteella lajin tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla hyvä. Olemassa olevan tiedon perusteella, kun lajin esiintymiä on laajemmin selvitetty pääkaupunkiseudulla, voidaan sanoa, että mikään yksittäinen esiintymä tai pienialainen ydinalue ei ole lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä. Lahokaviosammalen tilanteeseen ja suotuisaan suojelun tasoon Vantaalla perustuen, voidaan lahokaviosammalen osalta turvautua LSL 82§:n yleispoikkeamaan.

Kivistön keskusta-alueelle teetettiin koko kaupunkialueen kattavan selvityksen jatkeena Vantaan Kivistön lahokaviosammal- ja luontotyyppiselvitys (FCG Oy 10/2020). Selvityksen tavoitteena oli selvittää alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja löytää suojelua ja säilyttämistä vaativat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Luontotyyppikartoituksen yhteydessä tavattuja arvokkaita luontokokonaisuuksia ei sijoitu Kivistön Onnenkiven suunnittelualueelle.

Onnenkiven suunnitteluratkaisuilla turvataan ekologisia yhteyksiä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Osana Kivistön keskustan kaavarunkotyötä (kh 22.3.2021) on tunnistettu kaupunkiluonnon elementtien mahdollisuudet, kuten kasvikatot ja tonttivihreä. Onnenkiven asemakaavaehdotus edustaa tätä kaavarungon hyväksyttyä suunnitteluperiaatetta, jossa kaupunkirakenteessa eri tasot, kuten luonnon ja liikkumisen ympäristöt, liittyvät ja limittyvät toisiinsa. Onnenojapuisto täydentää Kivistön siniviherverkostoa. Poikittainen länsi-itäyhteys syntyy Onnenkivenkadun jatkeen, pihakatujen ja tonttivihreän sekä katupuiden ja kasvikattojen kokonaisuutena. Kaupunkivihreän määrä varmistetaan vihertehokkuuden määräyksellä sekä yksityiskohtaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

**Vesistöt ja vesitalous**

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi kerrostaloalueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvua pyritään vähentämään käyttämällä kasvipäällysteisiä vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Syntyviä hulevesiä tulee käsitellä tonteilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Onnenojaan ja edelleen Koivupäänojaan, jonka varrelle on tutkittu alueellisia viivytysratkaisuja, jotka toteutettaisiin Lapinkylän aseman alueen rakentamisen edetessä.

Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteleissa. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät hulevesiä.

Onnenkivenpuiston läpi virtaavaa avo-ojaa joudutaan siirtämään kaava-alueelle rakennettavan HSY:n jätevedenpumppaamon myötä.

Kaava ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

### 4.5.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastonmuutoksen vaikutuksia tulee vähentää hillintä- ja sopeutumistoimenpiteillä. Ilmastonmuutoksen hillintätoimenpiteillä pyritään vähentämään rakentamisen kasvihuonepäästöjä sekä huolehtimaan alueen hiilivarastosta. Sopeutumistoimenpiteillä varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten sään ääri-ilmiöihin.

Rakentamisen keskittäminen Kivistön aseman vaikutusalueelle laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, joka hyödyntää laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Kaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa ja tukeutuu pääosin jo rakennettuun katu- ja infraverkostoon.

Tavoitteena on mahdollistaa hiilineutraali liikkuminen ja ensisijainen kulkumuoto on kävely, pyöräily ja joukkoliikenne. Suunnittelussa huomioidaan kattavat ja laadukkaat pyöräsäilytyspaikat tukemaan pyöräliikennettä. Kaava sallii keskitetyn henkilöautojen pysäköintilaitoksen rakentamisen, johon tulee toteuttaa 50% sähköauton latauspaikkoja ja muilta osin latausmahdollisuuteen tulee varautua.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen koko elinkaaren aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa eri keinoin. Rakentamisen aikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää huomattavasti käyttämällä työmaalla vähäpäästöisiä työkoneita ja vähentämällä kuljetuksia. Kivistön Onnenkiven ja ympäröivien alueiden kaivu- ja louhintamassat voidaan käyttää paikallisesti tonttien ja katualueiden täytöissä. Alueen suunnittelussa on pyritty minimoimaan täyttöjen tarve. Tarkempi massatasapainotarkastelu tulisi laatia jatkosuunnittelussa. Lisäksi voidaan valita vähähiilisiä ja kierrätettäviä rakennusmateriaaleja.

Rakennusten käytönaikaisia kasvihuonepäästöjä voidaan alentaa muun muassa käyttämällä lämmitys-, jäähdytys-, ja käyttöenergiassa uusiutuvia energialähteitä. Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia päästöjen kompensointia ja rakennusten suunnittelua hiilineutraaleiksi.

Asemakaavassa vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta 1,0. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, kasvattamalla hiilivarastoa ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia sekä parhaimmillaan tukee luonnon monimuotoisuutta.

Rakennettaessa kaava-alueen kasvillisuuden ja läpäisevän pinnan määrä vähenee ja siten hulevesien määrän on arvioitu lisääntyvän. Hulevesien määrää voidaan vähentää viherkattojen ja läpäisevien päällysteiden avulla ja viivyttämällä niitä maanalaisessa viivytysrakenteessa. Rakennettujen hulevesielementtien avulla edistetään ilmastonmuutokseen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä muun muassa vihertehokkuuden tavoiteluvuista ja hulevesien hallinnasta. Lisäksi kasvillisuutta, luonnon monimuotoisuutta ja biodiversiteettiä tukevia kaavamääräyksiä on annettu kasvikatoista, istutetuista alueista sekä piha-alueista.

Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia muun muassa tilojen yhteiskäyttöä ja muuntojoustavuutta sekä ruoantuotantoa rakennuksissa, pihoilla ja katutiloissa.

**Hulevesien hallinta**

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti siten, että alueelta purkautuva virtaama pyritään säilyttämään nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja viherkatoilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua

lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

## 4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 10.05.2022 on hyväksynyt alla olevat nimet.

Alueen nimistö perustuu korukivien nimiin.

Olemassa olevat
23 KIVISTÖ

Korukivistä johdetut nimet:
Aventuriinikuja / Aventuringränden, katu
Aventuriinipiha / Aventuringården, katu
Kalsedonikuja / Kalcedongränden, katu
Onnenkivenkatu / Lyckostensgatan, katu
Onnenkivenrinne / Lyckostensbrinken, katu
Onnenkuja / Lyckogränden, katu
Onnenoja / Lyckobäcken, oja
Onnenojanpuisto / Lyckobäcksparken, puisto
Onnenpiha / Lyckogården, katu



*Kuvassa Kivistön onnenkiven nimistö.*

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentamisenaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen minimoitava kaava-alueen ulkopuolelle.

Pysäköintiä voi Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteiden mukaisesti järjestää vaiheittain alueen ympärillä ja rakentumattomilla tonteilla, kunnes C-kortteli on valmistunut ja pysäköintitarve luonnostaan vähenee alueen palveluiden kehittyessä.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Anna-Riitta Kujala | asemakaavapäällikkö va |
| | Annakaisa Haanpää | aluearkkitehti (14.8.2023 alkaen) |
| | Niina Rinne | asemakaava-arkkitehti (15.8.2022 saakka) |
| | Riikka Mattila | kaavatekninen koordinaattori |
| | Saara Toivoniemi | kaavatekninen koordinaattori |
| | Ville Leppänen | asemakaavasuunnittelija |
| | Noora Laak | asemakaava-arkkitehti (1.11.2021 alkaen) |
| | Veli-Pekka Ristimäki | asemakaava-arkkitehti |
| | Hertta Ahvenainen | asemakaava-arkkitehti (9.5.2023 saakka) |
| | Panu-Petteri Kujala | asemakaava-arkkitehti (14.11.2022 alkaen) |
| | Oona Länsisalmi | asemakaava-arkkitehti (24.10.2022 alkaen) |
| | Kai Zukale | asemakaavainsinööri |
| | Mikko Järvi | kaavatalous / asemakaava-arkkitehti |
| Yleiskaavoitus: | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Kadut ja puistot: | Henri Hyttinen | vesihuollon yleissuunnittelu (31.12.2021 saakka) |
| | Elina Kettunen | vesihuollon yleissuunnittelu (1.1.2022-31.1.2023) |
| | Harri Keinänen | vesihuollon yleissuunnittelu (31.1.2023 alkaen) |
| | Marja Kivelä | vesihuollon yleissuunnittelu (31.1.2023 alkaen) |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| | Santtu Bussian | liikenneinsinööri |
| | Teemu Vihervaara | liikenteen alueinsinööri |
| | Satu Onnela | maisema-arkkitehti, kadut |
| | Sirpa Mäkilä | maisema-arkkitehti, puistot |
| | Mikko Kettunen | alueinsinööri (5.5.2023 saakka) |
| Rakennusvalvonta: | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |

| | | |
|---|---|---|
| | Petri Isokoski | lupakäsittelijä |
| Ympäristöpalvelut: | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |
| | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| | Tina Kristiansson | ympäristösuunnittelija |
| | Ahtiainen Jouni | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöt ja tilat: | Tomi Henriksson | kiinteistökehityspäällikkö |
| | Gilbert Koskela | projektinjohtaja |
| | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Juho Lumme | maankäyttöinsinööri |
| | Marja Hannikainen | maankäyttöinsinööri (21.4.2022 saakka) |
| | Elisa Ranta | asumisasioiden päällikkö |
| | Hannes Oksanen | lakimies |
| | Heikki Kangas | geotekniikkapäällikkö |
| | Janne Karppinen | geotekniikka |

**Muut tahot ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:**

| | |
|---|---|
| Matti Lehtoniemi | HSY |
| Antti Hartikainen | Vantaan Energia |
| Ville Vuokko | Väylävirasto |
| Satu Routama | Finavia |
| Ari Pietilä | Finavia |
| Mika Koivisto | Marimatic Oy |
| Jarmo Stenvik | A-Insinöörit |
| Henri Hunnakko | |
| Juuso Jyrinki | |
| Mikko Romu | |
| Mira Setälä | |
| Mika Rantala | |
| Krista Muurinen | Maanlumo |
| Reeta Pellinen | Maanlumo |

**VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus**

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2023

Annakaisa Haanpää
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 23.08.2023 |
| **Kaavan nimi** | 232600 Kivistön Onnenkivi | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 01.03.2021 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092232600 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,1100 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 2,8763 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,2337 |

| | | |
|---|---|---|
| **Ranta-asemakaava** | **Rantaviivan pituus [km]** | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

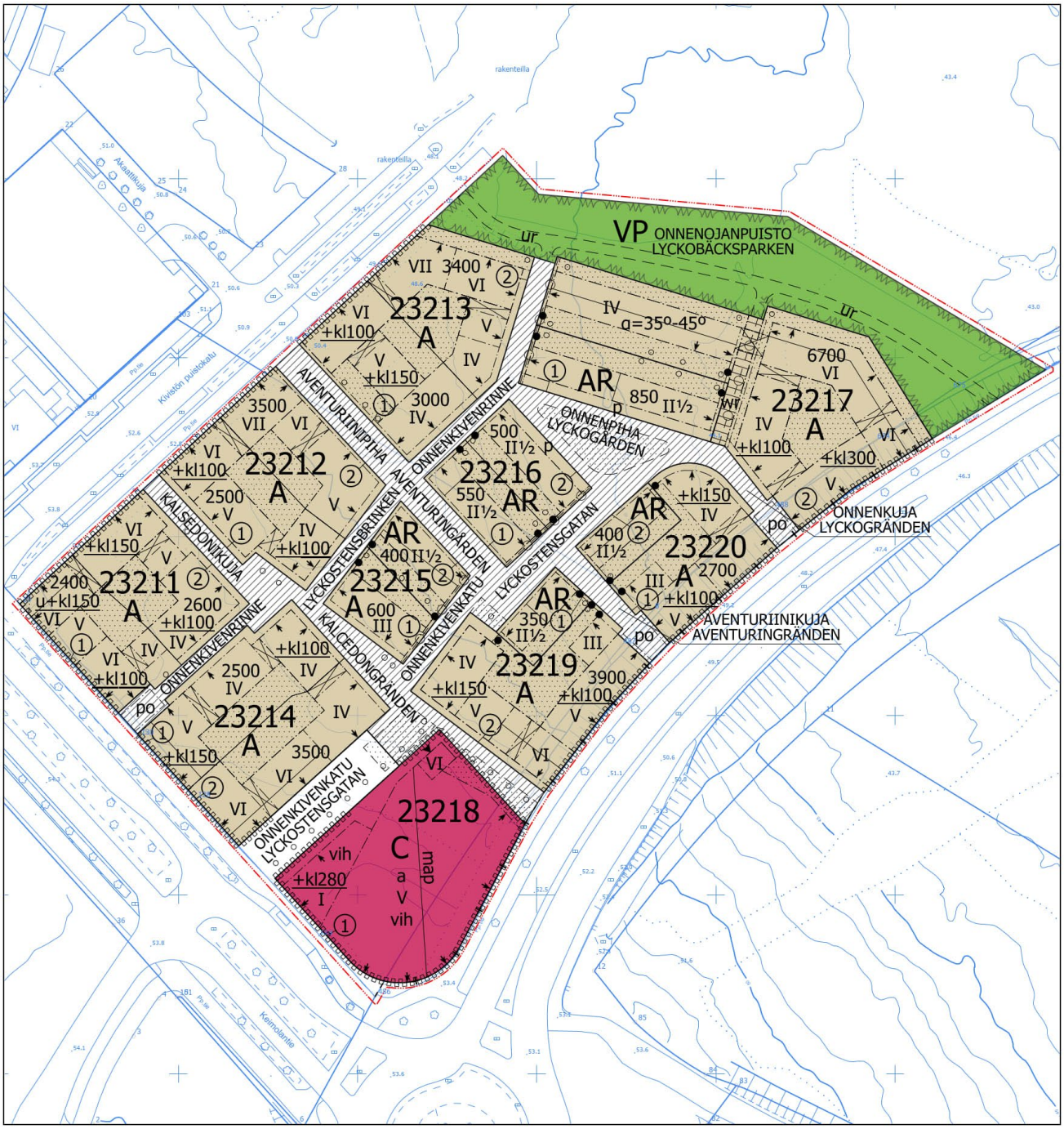
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,1100** | **100,0** | **42730** | **1,37** | **2,8763** | **42730** |
| **A yhteensä** | 1,9044 | 61,2 | 42450 | 2,23 | 1,9044 | 42450 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,2732 | 8,8 | 280 | 0,10 | 0,2732 | 280 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,3733 | 12,0 | 0 | | 0,3733 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,5591 | 18,0 | 0 | | 0,3254 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

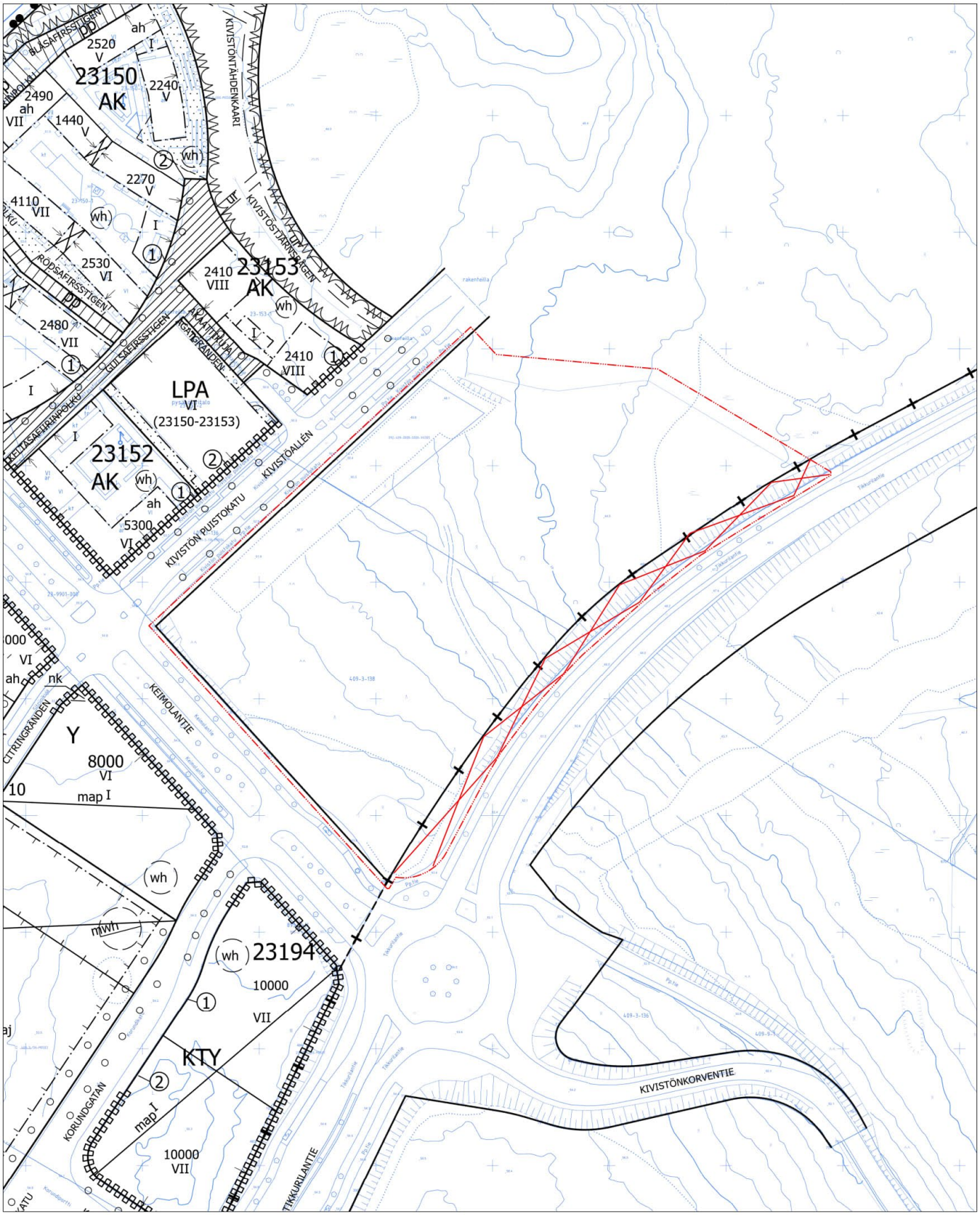
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,1100** | **100,0** | **42730** | **1,37** | **2,8763** | **42730** |
| **A yhteensä** | 1,9044 | 61,2 | 42450 | 2,23 | 1,9044 | 42450 |
| A | 1,5824 | 83,1 | 39400 | 2,49 | 1,5824 | 39400 |
| AR | 0,3220 | 16,9 | 3050 | 0,95 | 0,3220 | 3050 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | 0,2732 | 8,8 | 280 | 0,10 | 0,2732 | 280 |
| C | 0,2732 | 100,0 | 280 | 0,10 | 0,2732 | 280 |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,3733 | 12,0 | 0 | | 0,3733 | 0 |
| VP | 0,3733 | 100,0 | 0 | | 0,3733 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,5591 | 18,0 | 0 | | 0,3254 | 0 |
| Kadut | 0,0722 | 12,9 | 0 | | -0,1615 | 0 |
| Pihakadut | 0,4869 | 87,1 | 0 | | 0,4869 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:1000

0 25 50 100 m




POISTUVAT KARTTAMERKINNÄT
1:1000

0 25 50 100 m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer<br><br>232600 | Päiväys<br>Datum<br><br>5.9.2023 |
|---|---|

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN ONNENKIVI

Kaupunginosa 23, Kivistö

**Asemakaava**
Korttelit 23211–23216 ja osat kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysalueet.

**Asemakaavan muutos**
Osat kortteleista 23217-23220 sekä katu- ja virkistysaluetta.

**Tonttijako**
23211–23220

1:1000

Vanda stad

# KIVISTÖS LYCKOSTEN

Stadsdel 23, Kivistö

**Detaljplan**
Kvarteren 23211–23216 och delar av kvarteren 23217-23220 samt gatu- och rekreationsområden.

**Ändring av detaljplanen**
Delar av kvarteren 23217-23220 samt gatu- och rekreationsområden.

**Tomtindelning**
23211–23220

1:1000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| A | **Asuinrakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för bostadshus.** |
| | Kerroskorkeudet ja kerrosluvut | Våningshöjder och våningstal |
| | Asuinkerrostalojen katutilan puoleisen maantasokerroksen kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Asemakaavan osoittaman kerrosluvun lisäksi voi sisäpihan puolen maantasokerroksen toteuttaa kaksikerroksisena. | Bostadshöghusens markplansvåningen mot gatan ska vara minst 4 meter. I markplansvåningen får det utöver våningstalet som anges i detaljplan förses som två våningar mot innergården. |
| | Asuinkerrostalojen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä. | I bostadshöghusens bostadsutrymmen ska den fria rumshöjden vara minst 3 meter. |
| | Kortteleissa 23217 ja 23220 Tikkurilantiehen rajautuvaan rakennusalaan saa sijoittaa sisäpihan puolelle avautuvan puolikerroksen johon saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta huolimatta. | I kvarteren 23217 och 23220 på byggnadsytan som gränsar till Dickursbyvägen får en halvvåning placeras på sidan mot innergården. Halvvåningen får innehålla lokaler i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet oberoende av våningsantal och byggrätt. |
| | **Julkisivut** | **Fasader** |
| | Asuinkerrostalojen julkisivujen värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien on poikettava toisistaan kerroskorkeuden vaihtuessa tai vähintään 20 metrin välein. | Färgen och/eller materialet, öppningarnas utformning och detaljerna i bostadshöghusens fasader ska skilja sig åt när våningshöjden förändras eller med minst 20 meters avstånd. |
| | Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria. | I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur. |
| | Kuudes ja seitsemäs kerros on oltava sisäänvedetty alempien kerroksien julkisivun pinnasta vähintään 1 metri. | Sjätte och sjunde våningen ska dras in från ytan av fasaden på de nedre våningarna med minst 1 meter. |
| | Rakennusten suunnittelussa on huomioitava mahdollisten katuvalaisimien ja liikenneopasteiden kiinnittäminen rakennusten julkisivuihin. | Vid planering av byggnader ska ta hänsyn infästningen av möjliga gatubelysningar och trafiksignaler till fasaderna av byggnader. |

| | |
|---|---|
| **Katot** | **Tak** |
| Rakennuksissa on oltava harja- tai satulakatto, niiden muunnos tai kasvikatto, kattopuutarha tai kattoterassi, tai edellä mainittujen yhdistelmä. | Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak, en variant av dessa eller ett gröntak, en takträdgård eller en takterrass, eller en kombination av ovanstående. |
| Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. | I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymme placeras i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. |
| Harja- tai satulakattopintoja tulee rytmittää kattoikkunoilla ja/tai -lyhdyillä. | Ås- eller sadeltakens ytor ska varieras med takfönster och/eller takkupor. |
| Toiminnallisille kasvikatoille on järjestettävä esteetön kulkuyhteys. Ulko-oleskelutilojen on oltava osittain katettu. | En förbindelse ska ordnas till de fuktionella gröntaken. Utrymmena för utomhusvistelse ska delvis förses med tak. |
| **Parvekkeet ja erkkerit** | **Balkonger och burspråk** |
| Parvekkeiden on oltava erillisiä. Parvekkeet eivät saa muodostaa yhtenäisiä vyöhykkeitä. | Balkongerna ska vara separata. Balkongerna får inte bilda enhetliga zoner. |
| Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus. | De utskjutande balkongerna ska placeras fritt, så att fasaden blir en levande helhet. |
| Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. | Balkongerna får inte stöttas upp från marken. |
| Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli, mutta ne eivät saa ylittää korttelialueen rajaa enempää kuin 1 metrin. | Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns, men de får inte överskrida kvartersområdets gräns med mer än 1 meter. |
| Ulokeparvekkeiden ja erkkerien alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta. | De utskjutande balkongernas och burspråkens undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån. |
| Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti. | Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå. |
| Kaikilla julkisivuilla tulee olla tuuletusparvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita. | Varje fasad ska ha balkonger för vistelse och franska balkonger. |
| Kadun puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain enintään 0,9 m ulkonevia ja 1,8 m leveitä pinnakaiteellisia parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita. | På de fasader som vätter mot gaten får endast placeras högst 0,9 m djupa och 1,8 m breda balkonger med spjälförsedda räcken och franska balkonger. |
| **Kivijalkakerrokset ja asuntokohtaiset pihat** | **Stenfotsvåningen och bostadsvisa gårdar** |
| Maantasokerroksen on oltava avoin, toiminnallinen ja kävelijälle virikkeellinen. | Markplansvåningen ska vara öppen, funktionell och stimulerande för gående. |
| Maantasokerroksessa on oltava asuntoja, työtiloja, liiketiloja ja yhteistiloja. | Markplansvåningen ska huvudsakligen inrymma bostäder, arbetsutrymmen, affärslokaler och gemensamma utrymmen. |
| Maantasokerroksen tiloihin tulee olla pääsisäänkäynti suoraan ulkotilasta. | Markplansvåningens utrymmen ska ha en huvudentré från uterummet. |
| Rakennusten ja katualueen väliset tilat on toteutettava asuntokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, liike- ja yhteistiloihin liittyvinä ulkotiloina tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. | Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska byggas som bostadsvisa entrégårdsplan, uterum som hör till affärs- och de gemensamma utrymmena eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet. |
| Tonteilta ja asuntokohtaisilta pihoilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon. | Från tomterna och bostadsvisa gårdarna får på husbolagets skötselansvar byggas en förbindelse till parken. |
| Asuntokohtaiset pihat saa aidata kasviaidalla. | Gårdarna för respektive bostad får inhägnas med häck. |
| **Sisäänkäynnit ja porrashuoneet** | **Entréer och trapphus** |
| Sisäänkäyntejä on oltava vähintään 10 metrin välein ja niiden on oltava sääsuojattuja. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä. | Det ska finnas entréer med minst 10 meters mellanrum och de ska vara väderskyddade. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer. |
| Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. | Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. |
| Porrashuoneiden on oltava läpikuljettavia. Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta/puistosta. | Det ska gå att passera genom trapphusen. Trapphusen ska ha entréer både från gården och gatan/parken. |
| Porrashuoneiden edustat on kivettävä. | Områdena framför trapphusen ska stenläggas. |
| **Varastot ja kellarit** | **Förråd och källare** |
| Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen, lukuun ottamatta maantasokerroksen asunnoille kuuluvia varastoja. | Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras på markplansvåningen, med undantag för förråd som hör till markplansvåningens bostäder. |
| Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot on sijoitettava maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen. | Cykelförråd, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar ska placeras i markplanet eller i bostädernas omedelbara närhet. |
| **Kortteleiden yhteiset sisäpiha-alueet** | **Kvarterets gemensamma innergårdsområden** |
| Jokaisen asuinkorttelin sisäpihasta on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. | Varje bostadskvarters innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård som har ett gemensamt område för lek och vistelse. För gemensamma gård ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna. |

| | |
|---|---|
| Ulko-oleskelutiloista vähintään 5 % on katettava. | Minst 5 % av utrymmena för utomhusvistelse ska förses med tak. |
| Pihan kulkuyhteyksien tulee olla vettä läpäisevää pintaa. | Gårdens förbindelsen ska ha genomsläppliga ytbeläägningar. |
| Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on säilytettävä luonnonmukaisena ja tarvittaessa täydennysistutettava kasvillisuudeltaan monimuotoisesti. Pihoille on istutettava hyötykasveja ja suureksi kasvavia puita sekä pensaita. | De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska bevaras naturligt och vid behov planteras med varierande växtlighet. På gårdarna ska det planteras nyttoväxter och storvuxna träd samt buskar. |
| Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta huoneistokohtaisia pihoja. | Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas med undantag av bostadsvisa gårdarna. |
| Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. | På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning. |
| **Poikkeukset rakennusoikeudesta** | **Avvikelser från byggrätten** |
| Maantasokerrokseen saa kl-merkinnän edellyttämän rakennusalan lisäksi rakentaa pienliiketiloja, joissa myös asuminen on mahdollista. | I markplansvåningen får det utöver den byggnadsyta som krävs i kl-beteckningen byggas mindre affärslokaler, där också boende är möjligt. |
| Parveketiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. | Balkongutrymmen räknas inte in i byggrätten. |
| Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. | På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. |
| Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m² / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. | På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. |
| Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. | På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. |
| Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia. | De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum. |
| Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvusta huolimatta. | Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt och våningstalet som anvisats i planen. |
| Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. | Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. |
| **Sosiaalinen ja ekologinen kestävyys** | **Social och ekologisk hållbarhet** |
| Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:<br>- Talosauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi.<br>- Jokaisessa korttelissa on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone. Maantasokerroksen oleskelutilaan on oltava kulku kadulta, puistosta tai pihalta. | Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas för de boendes bruk:<br>- En gemensam bastu som har en balkong eller en avsvalkningsterrass.<br>- I kvarter ska minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende användas för byggande av ett gemensamt vistelseutrymme för alla boende i kvartet. Det gemensamma vistelseutrymmet får byggas utöver byggrätten. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum. Markplansvåningens visteldeutrymme ska ha en ingång från gatan, parken eller gården. |
| Lisäksi on toteutettava jokaisessa korttelissa vähintään kolme (3) seuraavista ratkaisuista paitsi korttelissa 23215 vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:<br>- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²<br>- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen<br>- monimuotoinen sadepuutarha<br>- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai<br>- tekniikoiden käyttö<br>- uusiutuvan energian tuotanto ja/tai hyödyntäminen<br>- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu | Utöver detta ska minst tre (3) av följande lösningar förverkligas byggnadsskedet i varje kvarter bortsett minst två (2) av följande lösningar i kvarten 23215:<br>- på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende<br>- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk<br>- en till sin biodiversitet mångsidig regnträdgård<br>- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller<br>- tekniker som binder kol<br>- produktion och utnyttjande av förnybar energi<br>- en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet |
| Yhteiskäyttötilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti kadun/ puiston puolelle, mikäli rakennusalan kl-rakennusoikeus sen mahdollistaa. | Lokalerna för gemensamt bruk ska huvudsakligen placeras mot gaten/parken, om byggnadsytans kl-byggrätt möjliggör detta. |
| **Hulevesien hallinta** | **Hanteringen av dagvatten** |
| Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. | För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårnarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och fuktionellt anknytas till dagvattenhanteringen. |

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen 2 pp / asunto
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden
- vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²
- lyhytaikainen huoltopysäköinti ja kotipalvelut 1 ap / 5 000 k-m²

Yllä mainitut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23218 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen huomioiden seuraavat poikkeukset:
Liikuntaesteisteisille varattua pysäköintiä varten tulee toteuttaa korttelissa 23215 yksi (1) pysäköintipaikka ja kortteleissa 23211-23215, 23217, 23219 ja 23220 kaksi (2) pysäköintipaikkaa.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelin rakennusalan sisään.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärän lisäksi on rakennettava seuraavat lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä palvelevat pysäköintipaikat:
- kortteleissa 23211, 23215, 23219 ja 23220 yksi (1) pysäköintipaikka
- kortteleissa 23212, 23213, 23214, 23217 kaksi (2) pysäköintipaikkaa

Lyhytaikaisen pysäköinnin paikat on sijoitettava korttelialueelle rakennusalan rajojen sisään ja/tai rakennusalan ja katualueen väliselle tontin osalle.

Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Kortteleihin sijoitettavat autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusmateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Liittyminen putkikeräysjärjestelmään tulee toteuttaa korttelikohtaisesti tonttijaosta riippumatta.

Jokaiselle korttelille saa osoittaa ainoastaan yhden kaukolämmön liityntäpisteen. Liityntäpisteen kautta tulee varmistaa korttelin kaikkien tonttien liityntämahdollisuus kaukolämpöverkkoon tonttijaosta riippumatta.

**Cykeltrafik och -parkering**

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas::
- boende 2 cp / bostad
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.

**Biltrafik och -parkering**

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- boende minst 1 bp / 130 m²-vy dock minst 1 bp per tre bostäder
- gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy
- service- och äffärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
- kortvarig serviceparkering och hemvård 1 bp / 5 000 m²-vy

Ovan nämnda parkeringsplatser ska placeras i den parkeringsanläggning som finns i kvarteret 23218 med beaktande av följande avvikelser:
I kvarteren 23215 ska ett (1) parkeringsplats och i kvarteren 23211-23215, 23217, 23219 och 23220 ska två (2).

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras inom kvarterets byggnadsyta.

Utöver minimiantalet bilplatser som ska byggas ska följande parkeringsplatser byggas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstens parkering:nimiantalet cykelplatser som ska byggas:
- i kvarteren 23211, 23215, 23219 ja 23220 ett (1) parkeringsplats
- i kvarteren 23212, 23213, 23214, 23217 två (2) parkeringsplatser

Parkeringsplatser för kortvarig parkering ska placeras på kvartersområde inom kvarterets byggnadsyta och/eller på tomtdelen mellan byggnadsyta och gatuområde.

När parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

De bilplatser som placeras i kvarteren får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kortvarig serviceparkering och parkering för hemvård får inte placeras på kvarterens innergårdar.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial ock takformar.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Till varje kvarter får endast en anslutningspunkt för fjärrvärme anvisas. Genom anslutningspunkten ska anslutningsmöjlighet till fjärrvärmenätet för alla kvarterets tomter säkerställas oberoende av tomtindelningen.

**AR**

**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**

**Julkisivut**

Rivitalojen ja kaupunkipientalojen julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti yhden asunnon mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin, aukotuksen sommittelun ja/tai yksityiskohtien suhteen.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten suunnittelussa on huomioitava mahdollisten katuvalaisimien ja liikenneopasteiden kiinnittäminen rakennusten julkisivuihin.

**Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.**

**Fasader**

Radhusens och de sammanbyggda stadsvillornas fasader ska vertikalt struktureras in i en bostad långa delar som avviker från varandra beträffande färg, material, öppningarnas utformning och/eller detaljer.

I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Vid planering av byggnader ska ta hänsyn infästningen av möjliga gatubelysningar och trafiksignaler till fasaderna av byggnader.

| | |
|---|---|
| Julkisivut tulee jäsentää enintään 10 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. | Fasaderna ska struktureras in i högst 10 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar. |
| **Katot** | **Tak** |
| Rakennuksissa tulee olla harjakatto. | Byggnaderna ska ha åstak. |
| Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:1. | Taklutningen ska vara 1:1,5 - 1:1. |
| Harjakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. | I det utrymme som bildas under åstaket ska utrymme placeras i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. |
| Harjakattopintoja tulee rytmittää kattoikkunoilla ja/tai -lyhdyillä. | Åstakens ytor ska varieras med takfönster och/eller takkupor. |
| Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja. | Takterasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen. |
| **Parvekkeet ja erkkerit** | **Balkonger och burspråk** |
| Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. | Balkongerna får inte stöttas upp från marken. |
| Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli, mutta ne eivät saa ylittää korttelialueen rajaa enempää kuin 1 metrin. | Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns, men de får inte överskrida kvartersområdets gräns med mer än 1 meter. |
| Ulokeparvekkeiden ja erkkerien alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta. | De utskjutande balkongernas och burspråkens undersida ska vara på minst 6 m avstånd från gatunivån. |
| Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti. | Balkongernas, passagernas och utsprångens synliga ytor ska behandlas så att de motsvarar fasadernas kvalitetsnivå. |
| Kadun puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain enintään 1,0 m ulkonevia ja 2,0 m leveitä pinnakaiteellisia parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita. | På de fasader som vätter mot gaten får endast placeras högst 1,0 m djupa och 2,0 m breda balkonger med spjälförsedda räcken och franska balkonger. |
| **Kivijalkakerrokset ja pihat** | **Stenfotsvåningar och gårdar** |
| Maantasokerroksen on oltava avoin, toiminnallinen ja kävelijälle virikkeellinen. | Markplansvåningen ska vara öppen, funktionell och stimulerande för gående. |
| Maantasokerroksessa on oltava pääsääntöisesti asuntoja, työtiloja, liiketiloja ja yhteistiloja. | Markplansvåningen ska huvudsakligen inrymma bostäder, arbetsutrymmen, affärslokaler och gemensamma utrymmen. |
| Asuntokohtaiset pihat saa aidata kasviaidalla. | Gårdarna för respektive bostad får inhägnas med häck. |
| Korttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. | Kvarters innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård som har ett gemensamt område för lek och vistelse. För gemensamma gård ska en enhetlig plan över gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna. |
| Ulko-oleskelutiloista vähintään 5 % on katettava. | Minst 5 % av utrymmena för utomhusvistelse ska förses med tak. |
| Pihan kulkuyhteyksien tulee olla vettä läpäisevää pintaa. | Gårdens förbindelsen ska ha genomsläppliga ytbeläägningar. |
| Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on säilytettävä luonnonmukaisena ja tarvittaessa täydennysistutettava kasvillisuudeltaan monimuotoisesti. Pihoille on istutettava hyötykasveja ja suureksi kasvavia puita sekä pensaita. | De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska bevaras naturligt och vid behov planteras med varierande växtlighet. På gårdarna ska det planteras nyttoväxter och storvuxna träd samt buskar. |
| Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. | Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. |
| **Sisäänkäynnit** | **Entréer** |
| Asuntoihin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Kadunpuoleisen sisäänkäynnin tulee olla pääsisäänkäynti. | Bostäderna ska ha entréer både från gården och gatan. En entré mot gaten ska vara en huvudentré. |
| Katualueen puolella sijaitseviin yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla pääsisäänkäynti kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. | Utrymmena för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en huvudentré från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar. |
| **Poikkeukset rakennusoikeudesta** | **Avvikelser från byggrätten** |
| Parveketiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. | Balkongutrymmen räknas inte in i byggrätten. |
| Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat, harrastetilat, säilytystilat, varastot, viherhuoneet, kierrätyshuoneet, kasvihuoneet ja talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. | Gemensamma utrymmen för de boende som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur, hobbyrum, förvaringsutrymmen, förråd, grönrum, återvinningsrum, växthus och ekonomibyggnader får byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen. |
| Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. | Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. |

**Sosiaalinen ja ekologinen kestävyys**

Rakennusvaiheessa on toteutettava vähintään yksi (1) seuraavista ratkaisuista:
- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö
- uusiutuvan energian tuotanto ja hyödyntäminen
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliutta edistävä ratkaisu

**Hulevesien hallinta**

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevedet on hallittava tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen 2 pp / asunto
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen 1 ap / asunto
- vieraspysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

Vieraspaikat tulee sijoittaa kortteliin 23218.

Asuntokohtaisen autopaikan saa sijoittaa tontille.

Pysäköintiä ei saa sijoittaa kortteleiden sisäpihoille.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusmateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Liittyminen putkikeräysjärjestelmään tulee toteuttaa korttelikohtaisesti tonttijaosta riippumatta.

**C**

**Keskustatoimintojen korttelialue.**

Rakennuksen on muodostetteva kaupunkikuvallinen maamerkki. Keimolantien ja Tikkurilantien risteystä on korostettava arkkitehtonisesti.

Maantasokerroksen liike- ja palvelutiloihin tulee olla pääsisäänkäynti kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. Maantasokerroksen julkisivun on oltava kävelijälle virikkeellinen.

Rakennuksen julkisivut on jäsenneltävä vertikaalisesti vähintään 20 metrin välein eri osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien suhteen.

Rakennuksen julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Ajo kortteliin 23218 on järjestettävä Onnenkivenkadulta.

Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiivisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.

Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä, ja tiloihin tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella. Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

**Social och ekologisk hållbarhet**

I byggnadsskedet ska minst en (1) av följande lösningar genomanföras:
- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol
- produktion och/eller utnyttjande av förnybar energiboende
- en annan grundad, innovativ lösning som främjar klimatneutralitet

**Dagvattenhanteringen**

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen ska hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårnarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och fuktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

**Cykeltrafik och -parkering**

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
- boende 1 cp / bostad
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.

**Biltrafik och -parkering**

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- boende 1 bp / bostad
- service- och affärslokaler 1 bp / 1500 m²-vy

Gästparkering ska placeras i kvarteret 23218.

Den bostadsvisa parkeringsplatsen får placeras på tomten.

Parkering får inte placeras på kvarterens innergårdar.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av byggnadsmaterial ock takformar.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

**Kvartersområde för centrumfunktioner.**

Byggnaden ska bilda ett landmärke med stadsbild. Käinbyvägens och Dickursbyvägens korsning ska

Affärs- och servicelokalerna i markplansvåningen ska ha en huvudentré från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar. Markplansvåningen ska vara stimulerande för gående.

Byggnadens fasader ska vertikalt struktureras in i 20 meter långa delar som avviker från varandra beträffande färg, material, öppningarnas utformning och/ eller detaljer.

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/ eller så ska fasaderna förses med fasadvegetation.

Körning till kvartet ska ordnas från Lyckostensgatan.

Väggarna i utrymmen som anvisats för parkering ska byggas så att de är kompakta upp till minst 3 meters höjd.

Strålkastarnas riktning ska beaktas så att ljuset inte stör bostadsrummen.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av blysningen och användningen av färger, och utrymmen ska ha fri passage.

Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska utrustas med möjlighet att ladda elbilar. Bilplatser som saknar möjlighet att ladda elbilar ska enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i markplansvåning.

| | |
|---|---|
| Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |
| Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m² | "Minimiantalet cykelplatser som ska byggas: service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy |
| Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: - palvelu- ja liiketilat 1ap / 60 k-m² | Minimiantalet bilplatser som ska byggas: - service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy |
| Pysäköintilaitoksen katolle tulee järjestää yleinen kulkuyhteys suoraan kadulta kuntoportain. | Till parkeringsanläggningens tak ska det ordnas en allmän förbindelse direkt från gatan via motionstrappor. |
| Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojan. | Ett skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen. |
| Kattotasolle ei saa sijoittaa autopysäköintiä. | Till parkeringsanläggningens tak får inte placeras bilparkering. |
| Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi luonnon monimuotoisuutta tukeva kasvikatto tai sitä tulee käyttää yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka. | Parkeringsanläggningen ska övertäckas. På parkeringsanläggningens tak ska ett grönt tak som stödjer naturens mångfald anläggas för fördröjning av dagvatten eller så ska det användas som utrymme för samvaro och motion. Lekplats ska anläggas på taket. |
| VP **Puisto.** | **Park.** |
| Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin. | Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt. |
| Onnenojanpuistossa on viivytettävä hulevesiä. | Dagvatten måste fördröjas i Lyckobäcksparken. |
| **Koko kaava-aluetta koskevat määräykset** | **Bestämmelser som gäller hela planområdet** |
| Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, kaupunkimaista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. | Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, urban, färggrann och den ska berika stadsbilden. |
| Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä. Rakennusten ja kortteleiden on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia. | Stadsrummet ska bilda en småskalig gångmiljö. Byggnaderna och kvarteren ska bilda en människovänlig och mångsidig stad. |
| Jokaisessa korttelissa on oltava rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten massoitteluissa, kattomuodoissa, väreissä, materiaaleissa, julkisivun sommittelussa ja yksityiskohdissa monimuotoisen kaupunkitilan saavuttamiseksi. | I varje kvarter ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas volymgestaltning, takformer, färger, material, fasadutformning och detaljer för att uppnå ett mångsidigt stadsrum. |
| Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Värisuunnitelman periaatteita on noudatettava. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilijatyöpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa. | I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Konst ska redan i initialskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. Principerna i detaljplanens färgplan ska följas. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. I planeringen av bostadskvarteren ska ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär delta och de ska utveckla och förverkliga ett konstkoncept i byggprojekten. |
| Korttelin vihertehokkuuden on täytettävä tavoiteluku 1,0 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,0 eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt för ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista. | Byggnadernasm fasader ska ha variation mellan olika våningar; den nedersta och översta våningen ska skilja sig från de övriga våningarna. |
| Kulkuaukkoja ja sisäänkäyntejä sekä niiden ympäristöä on korostettava valaistuksen, arkkitehtuurin ja taiteen keinoin. | Passager och entréer och omgivningen kring dem ska framhävas med hjälp av belysning, arkitektur och konst. |
| Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. | Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. |
| Painovoimaisen ilmanvaihdon vaatimat tekniset ratkaisut saa rakentaa kerrosluvusta huolimatta. | De teknsika lösningar som gravitationsventilation kräver får byggas utöver våningstalet. |
| Toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset on rakennettava toisiinsa kiinni tonttijaosta huolimatta. | På byggnadsytor som placerats fast i varandra ska byggnaderna byggas fast i varandra. |
| Yksikerroksisiin rakennusalan ulkopuolisiin rakenteisiin on rakennettava kasvikatto. | I konstruktioner med en våning som ligger utanför byggnadsytan ska det byggas gröntak. |
| Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille. | Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken. |
| Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta. | Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen. |

| | | |
|---|---|---|
| | Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi kortteleihin 23218, 21211 ja 23213 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 15 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa. | Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 15 m², för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för systemet för insamling via rörsystem (t.ex. kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas) ska placeras i kvartersområdena 23218, 21211 och 23213. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i. |
| | Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. | På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer. |
| | Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. | Vid planering av byggnader ska strävas efter koldioxidneutralitet under hela livscykeln. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras. |
| | Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. | I detaljplanområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas. |
| | Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan. | Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi om inte taket används för annan verksamhet. |
| | Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. | På gårdarna är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning. |
| -+-+- | **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
| ——— | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| — — — | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| —·—·— | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| ③ | **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.** |
| 23 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KIVISTÖ | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 23211 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| ONNENKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 3900 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 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.** |
| | **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| kl | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.** | **Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.** |
| vih | **Viher- tai kasvikatto.**<br>Alueelle on rakennettava viherkatto. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. | **Grön- eller växttak.**<br>I området ska ett gröntak anläggas. Gröntakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. |
| a | **Auton säilytyspaikan rakennusala** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil** |
| p | **Ohjeellinen pysäköimispaikka.** | **Riktgivande parkeringsplats.** |
| u | **Uloke** | **Utsprång** |

232600 *9/10*




**Portaille varattu alueen osa.**

Portaan yhteyteen tulee toteuttaa esteetön luiska.

**Del av område reserverad för trappor.**

En tillgänglig ramp ska genomföras i anslutning till trappan.




**Maanalainen pysäköintitila**

**Underjordiskt parkeringsutrymme**



**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**

Rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta vähintään 80 % on rakennettava nuolen osoittamaan rakennusalan rajaan kiinni.

**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**

Av byggnadens fasad mot gaten ska minst 80 % byggas fast i den gräns till byggnadsytan som anges av pilen



**Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.**

**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**



**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.**

**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**



**Rakennukseen jätettävä kulkuaukko**

Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään 4 metrin ja enintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita.

Rakennukseen jätettävään kulkuaukkoon tulee sijoittaa yksilöllinen valurautaportti, jolla sisäpiha on suljettavissa.

**Genomfartsöppning i byggnad**

Passager ska förverkligas så att de är minst 4 meter och högst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras.

En unik gjutjärnsgrind måste placeras i passagen så att innergården kan stängas.



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Alueelle kaavassa määrättyjen istutusten juuristot eivät saa vaurioittaa maanalaisia johtoverkostoja.

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Fast konstruktioner får inte placeras i området.

Rotsystemen hos planteringarna som fastställts för området får inte skada de underjordiska ledningsnätverken.



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**



**Katu.**

**Gata.**



**Pihakatu.**

**Gårdsgata.**



**Yleiselle jalankululle varattu alueen osa**

**För allmän gångtrafik reserverad del av område**




**Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa**

**För områdets interna gångtrafik reserverad del av område**




**Hulevesireitti.**

**Dagvattenled.**



**Istutettava alueen osa.**

Istutettava alue tulee säilyttää luonnomukaisena ja tarvittaessa täydennysistuttaa monimuotoisesti puilla ja pensailla.

Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle sijoittuvissa pensasistutuksissa tulee käyttää juurimattoa. Alueelle ei saa istuttaa puita.

**Del av område som skall planteras.**

Planteringsområdet skall bevaras naturligt och vid behov planteras med varierande träd och buskar.

Vid plantering av buskar i området som reserverats för en underjordisk ledning ska rotmatta användas. Träd får inte planteras i området.



**Ohjeellinen istutettava alueen osa.**

**Riktgivande del av område som skall planteras.**




**Ohjeellinen ulkoilureitti.**

**Riktgivande friluftsled.**



**Istutettava puu.**

**Träd som ska planteras.**



**Säilytettävä/istutettava puurivi**

**Trädrad som skall bevaras/planteras**



**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**

**Linje som anger takåsens riktning.**

| | | |
|---|---|---|
| | **Rakennettava aita.**<br>Aitojen, muurien ja muiden ulkorakenteiden on liityttävä rakennusten kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.<br>Aidan tulee olla 1,6 - 1,9 m korkea. | **Ett staket som ska byggas.**<br>Staket, murar och övriga utomhuskonstruktioner ska anknyta till byggnadernas övergripande arkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material.<br>Staket ska vara 1,6 - 1,9 m högt. |
| α = 35°-45° | **Kattokaltevuus.** | **Taklutning.** |
| +kl100 | **Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.** | **Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.** |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

| | |
|---|---|
| Kaupunkirakenne ja ympäristö<br>Stadsstruktur och miljö<br>Asemakaavoitus<br>Detaljplanering | Mittaus- ja geopalvelut<br>Mätning och geoteknik<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.<br>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.<br>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |
| {Allekirjoitus aluearkkitehti} | {Allekirjoitus kaupungingeodeetti} |
| | Allekirjoitettu sähköisesti |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__ | Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__ |

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

LIITE 1 Kortteli-luonnos 10.8.2023

# KIVISTÖN ONNENKIVI

## Asemakaavan tavoitteita kuvaava korttelilUonnos

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen.

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, kaupunkimaista, värikästä ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa. Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä. Rakennusten ja kortteleiden on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia. Jokaisessa korttelissa on oltava rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten massoitteluissa, kattomuodoissa, väreissä, materiaaleissa, julkisivun sommittelussa ja yksityiskohdissa monimuotoisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Alueen rakentamisessa tulee noudatta kaavan liitteenä olevaa taiteen konseptia ja värisuunnitelman periaatteita. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan kaavan liitteenä olevaa taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilijatyöpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Korttelin vihertehokkuuden on täytettävä tavoiteluku 1,0 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - korttelilUonnos - 10.8.2023

LIITE 1 Kortteli-
luonnos 10.8.2023

## Massoittelu

A-korttelit muodostuvat 3-7 kerroksisista julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja kerrosluvuiltaan vaihtelevista rakennuksen osista, jotka muodostavat eloisaa ja monimuotoista kaupunkiympäristöä. Korkeimmat rakennusosat sijoittuvat alueen reunoille ja rakentamisen korkeus laskee kaava-alueen keskiosan suntaan.

Asuinkerrostalojen katutilan puoleisen maantasokerroksen kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Asemakaavan osoittaman kerrosluvun lisäksi voi sisäpihan puolen maantasokerrokseen toteuttaa kaksikerroksisena. Asuinkerrostalojen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä. Kortteleissa 23217 ja 23220 Tikkurilantiehen rajautuvaan rakennusalaan saa sijoittaa sisäpihan puolelle avautuvan puolikerroksen johon saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta huolimatta.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

## Julkisivut

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; alimmaisen ja ylimmän kerroksen on poikettava muista kerroksista. Kulkuaukkoja ja sisäänkäyntejä sekä niiden ympäristöä on korostettava valaistuksen, arkkitehtuurin ja taiteen keinoin. Asuinkerrostalojen julkisivujen värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien on poikettava toisistaan kerroskorkeuden vaihtuessa tai vähintään 20 metrin välein. Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria. Kuudes ja seitsemäs kerros on oltava sisäänvedetty alempien kerroksien julkisivun pinnasta vähintään 1 metri. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava mahdollisten katuvalaisimien ja liikenneopasteiden kiinnittäminen rakennusten julkisivuihin.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - korttelilluonnos - 10.8.2023

LIITE 1 Kortteli-
luonnos 10.8.2023

## Katot

Rakennuksissa on oltava harja- tai satulakatto, niiden muunnos tai kasvikatto, kattopuutarha tai kattoterassi, tai edellä mainittujen yhdistelmä. Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Harja- tai satulakattopintoja tulee rytmittää kattoikkunoilla ja/tai -lyhdyillä. Yksikerroksisiin rakennusalan ulkopuolisiin rakenteisiin on rakennettava kasvikatto. Kattopinto- ja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan. Toiminnallisille kasvikatoille on järjestettävä esteetön kulkuyhteys. Ulko-oleskelutilojen on oltava osittain katettu.

## Parvekkeet

Parvekkeiden on oltava erillisiä. Parvekkeet eivät saa muodostaa yhtenäisiä vyöhykkeitä. Ulokeparvekkeet tulee sijoittaa vapaasti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Ulokeparvekkeiden ja erkkerien alapinnan tulee olla vähintään 6 m etäisyydellä katutasosta.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti. Kaikilla julkisivuilla tulee olla tuuletusparvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita. Kadun puoleisiin julkisivuihin saa sijoittaa vain enintään 1,0 m ulkonevia ja 2,0 m leveitä pinnakaiteellisia parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - korttelilluonnos - 10.8.2023

LIITE 1 Kortteli-
luonnos 10.8.2023

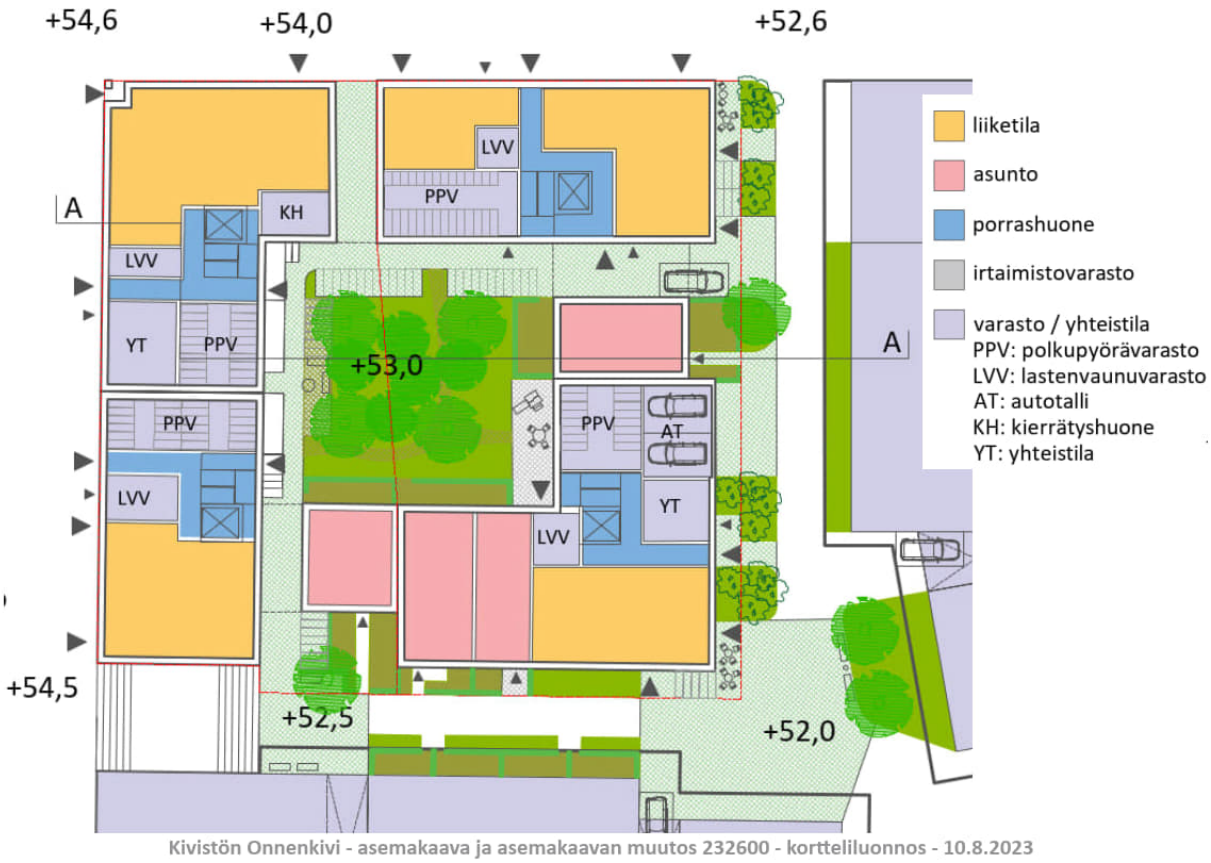
## Maantasokerros

Maantasokerroksen on oltava avoin, toiminnallinen ja kävelijälle virikkeellinen. Maantasokerroksessa on oltava asuntoja, työtiloja, liiketiloja ja yhteistiloja. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla pääsisäänkäynti suoraan ulkotilasta. Rakennusten ja katualueen väliset tilat on toteutettava asuntokohtaisina pääsisäänkäyntipihoina, liike- ja yhteistiloihin liittyvinä ulkotiloina tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. Tonteilta ja asuntokohtaisilta pihoilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon. Asuntokohtaiset pihat saa aidata kasviaidalla.

Sisäänkäyntejä on oltava vähintään 10 metrin välein ja niiden on oltava sääsuojattuja. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä. Porrashuoneiden on oltava läpikuljettavia. Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta/puistosta. Porrashuoneiden edustat on kivettävä. Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen, lukuun ottamatta maantasokerroksen asunnoille kuuluvia varastoja. Polkupyörä-, ulkoväline- ja lastenvaunuvarastot on sijoitettava maantasoon tai asuntojen välittömään läheisyyteen.

Kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään 4 metrin ja enintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Rakennukseen jätettävään kulkuaukkoon tulee sijoittaa yksilöllinen valurautaportti, jolla sisäpiha on suljettavissa.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - korttelilluonnos - 10.8.2023

LIITE 1 Kortteli-
luonnos 10.8.2023

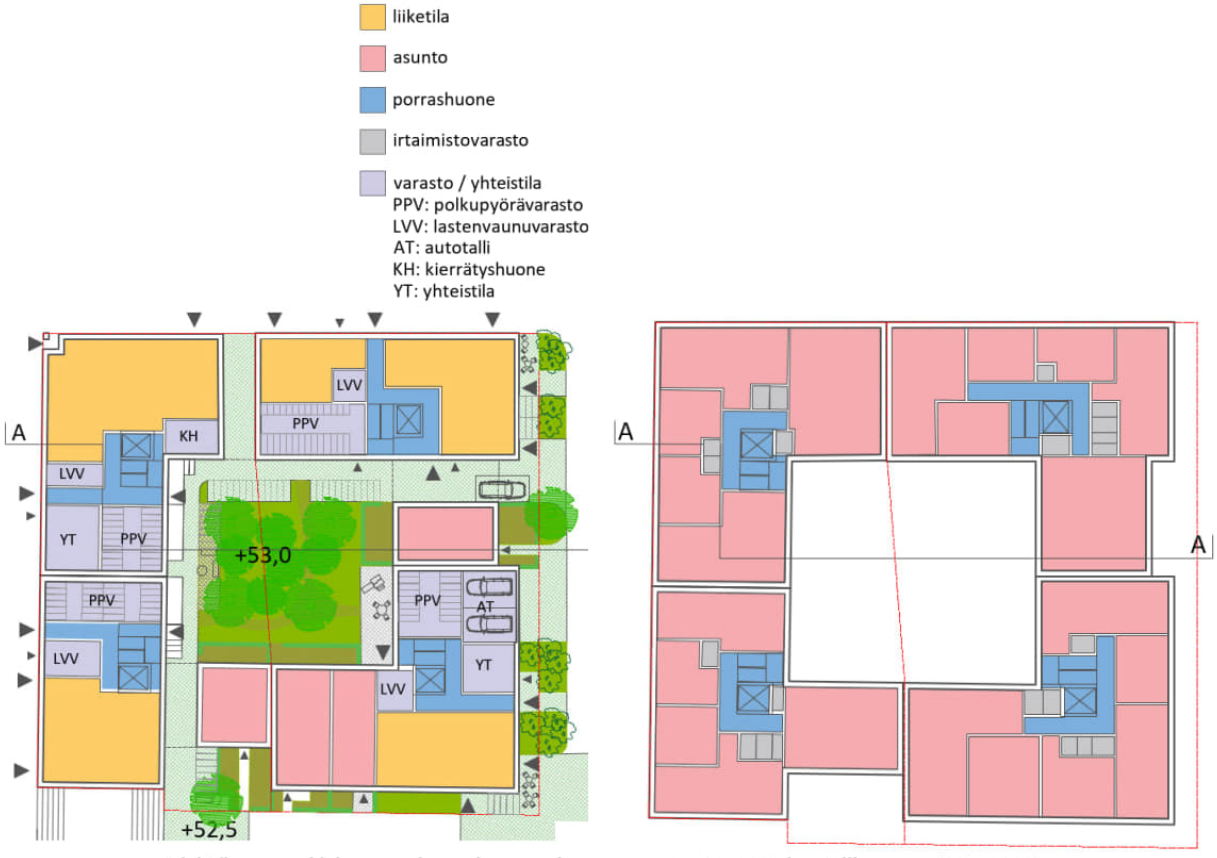
## Piha-alueet

Jokaisen asuinkorttelin sisäpihasta on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Ulko-oleskelutiloista vähintään 5 % on katettava. Pihan kulkuyhteyksien tulee olla vettä läpäisevää pintaa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on säilytettävä luonnonmukaisena ja tarvittaessa täydennysistutettava kasvillisuudeltaan monimuotoisesti. Pihoille on istutettava hyötykasveja ja suureksi kasvavia puita sekä pensaita.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta huoneistokohtaisia pihoja. Pihoille ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Istutettava alue tulee säilyttää luonnomukaisena ja tarvittaessa täydennysistuttaa monimuotoisesti puilla ja pensailla. Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle sijoittuvissa pensasistutuksissa tulee käyttää juurimattoa. Maanalaista johtoa varten varatuille alueille ei saa istuttaa puita.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - korttelilluonnos - 10.8.2023

LIITE 2 Pysäköinnin konsepti 18.8.2023

# KIVISTÖN ONNENKIVI

## Pysäköinnin periaatteet

Rakennuksen on muodostetteva kaupunkikuvallinen maamerkki. Keimolantien ja Tikkurilantien risteystä on korostettava arkkitehtonisesti.
Maantasokerroksen liike- ja palvelutiloihin tulee olla pääsisäänkäynti kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. Maantasokerroksen julkisivun on oltava kävelijälle virikkeellinen. Rakennuksen julkisivut on jäsenneltävä vertikaalisesti vähintään 20 metrin välein eri osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin ja/tai materiaalin, aukotuksen sommittelun ja yksityiskohtien suhteen. Rakennuksen julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.
Ajo kortteliin 23218 on järjestettävä Onnenkivenkadulta.
Pysäköintiin osoitettujen tilojen seinät tulee rakentaa tiivisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka. Ajovalojen suuntautumiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja.
Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä, ja tiloihin tulee olla esteetön kulku.
Pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella. Sähköauton latausmahdollisuutta vailla olevat autopaikat tulee olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.
Maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.
Pysäköintilaitoksen katolle tulee järjestää yleinen kulkuyhteys suoraan kadulta kuntoportain.
Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojan. Kattotasolle ei saa sijoittaa autopysäköintiä. Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitos on katettava. Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava puistomaista yhteisoleskelu- ja liikuntatilaa, jonka on oltava ympärivuorokautisesti käytettävissä ja jossa voidaan viivyttää hulevesiä. Katolle tulee toteuttaa leikkipaikka.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - pysäköinnin periaatteet - 18.8.2023

## Pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat:

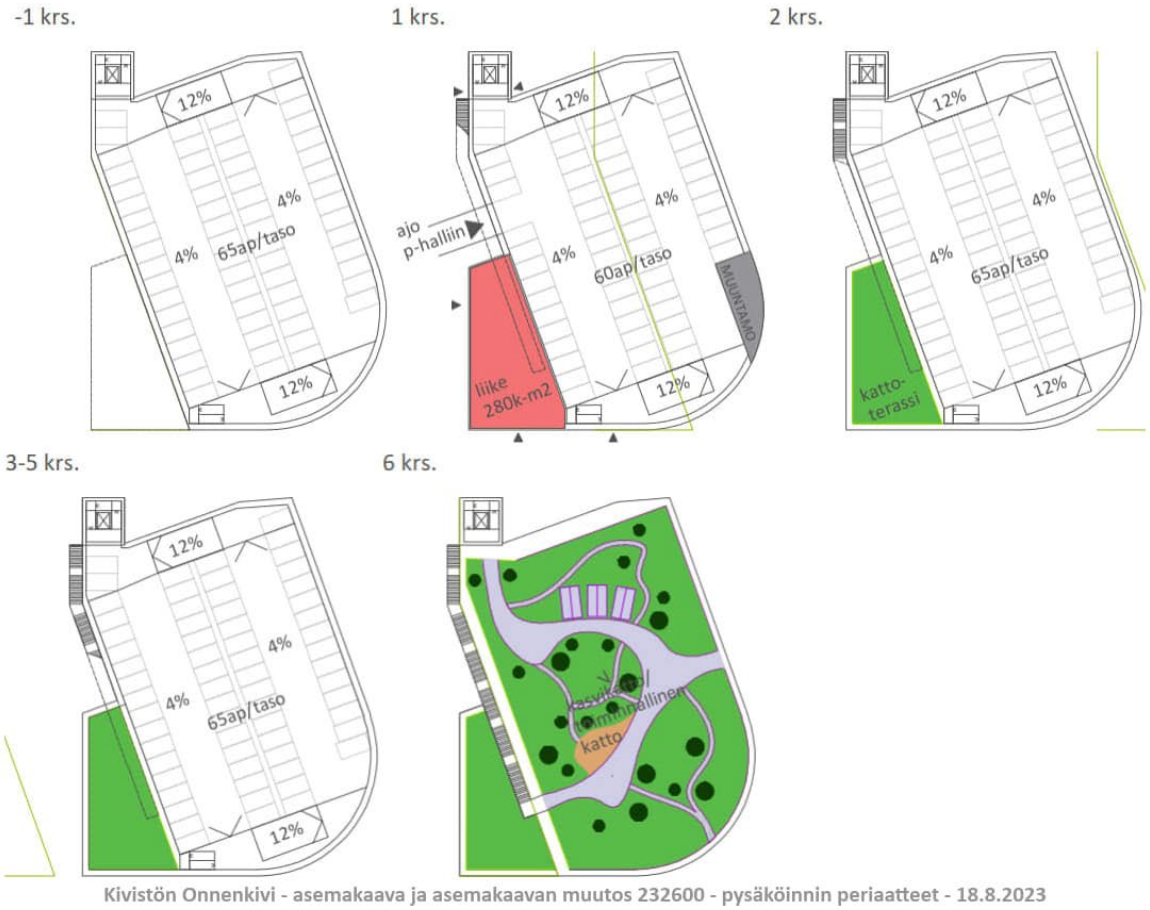
A-korttelialueet:
Asuminen 1ap/130kem2
Vieraspysäköinti: 1ap/1500kem2
Liike- ja palvelutilat: 1ap/60kem2
Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

AR-korttelialueet:
1ap/asunto
Vieraspysäköinti: 1ap/1500kem2

kortteli 23211: 52ap
kortteli 23212: 55ap
kortteli 23213: 60ap
kortteli 23214: 56ap
kortteli 23215: 7ap (AR-alueen asuntojen autopaikat tontilla)
kortteli 23216: 2ap (AR-alueen asuntojen autopaikat tontilla)
kortteli 23217: 65ap (AR-alueen asuntojen autopaikat tontilla)
kortteli 23219: 41ap (AR-alueen asuntojen autopaikat tontilla)
kortteli 23220: 29ap (AR-alueen asuntojen autopaikat tontilla)

Yhteensä: 367ap (vähennyksiä ei huomioitu)

Pysäköintihalliin mahtuu mitoituksellisesti noin 385ap viiteen maanpäälliseen kerrokseen ja ja yhteen maanalaiseen kerrokseen.



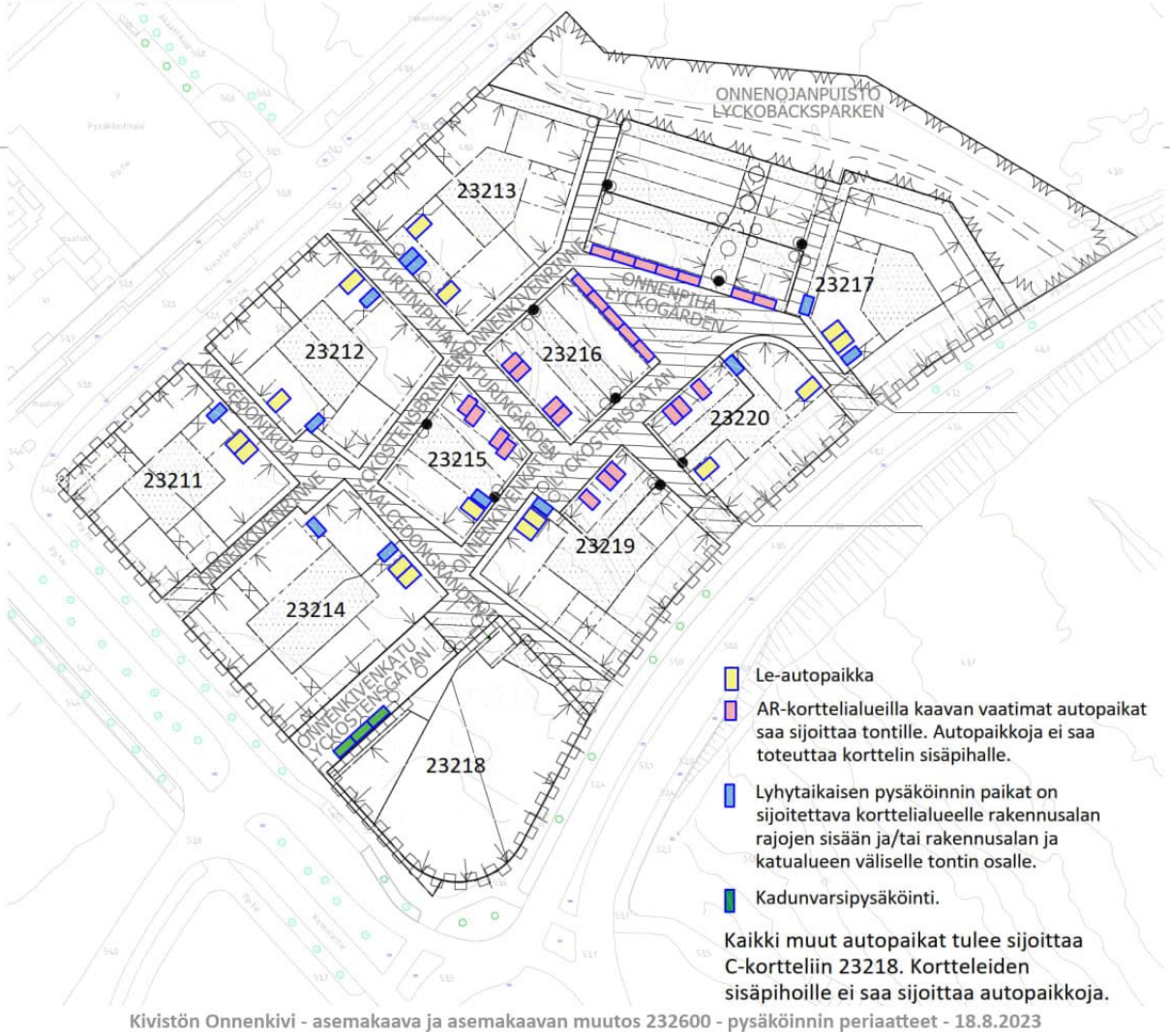

Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - pysäköinnin periaatteet - 18.8.2023

## Kivistön Onnenkiven pysäköintikonsepti

Kivistön Onnenkiven pysäköintipaikat sijoittuvat lähtökohtaisesti korttelissa 23218 sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. AR-korttelialueiden pysäköintipaikat sijoittuvat asunnon yhteyteen. Kortteleiden sisäpihoille ei saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoittuvat korttelialueelle rakennusalan sisään. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Lyhytaikaiseen huolto- ja kotipalvelupysäköintiin tarkoitetut pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle tonttijaosta riippumatta. Lyhytaikaiset pysäköintipaikat tulee sijoittaa korttelialueelle rakennusalueen rajan sisään ja/tai rakennusalueen ja katualueen väliselle tontin osalle.




Kivistön Onnenkivi - asemakaava ja asemakaavan muutos 232600 - pysäköinnin periaatteet - 18.8.2023

LIITE 3 Vihertehokkuus, viittelliset pihasuunnitelmat



LIITE 4 Vihertehokkuus, tuloskortit korttelit 23211-23215

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023

Osoite ja kaupunginosa: Kalsedoninkuja x Onnenkivenrinne, Kivistö

Kaavan numero ja kortteli: 232600/23211/A

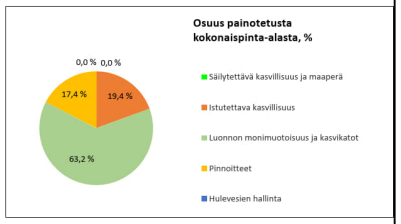
**Vihertehokkuuslaskelma**

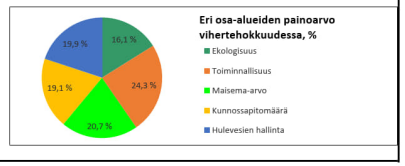
| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 1 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **7** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 8,6 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 8,6 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 9,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 11 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023

Osoite ja kaupunginosa: Kalsedoninkuja x Aventuriinipiha, Kivistö

Kaavan numero ja kortteli: 232600/23212/A

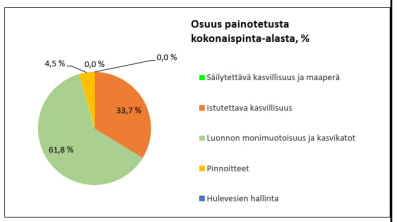
**Vihertehokkuuslaskelma**

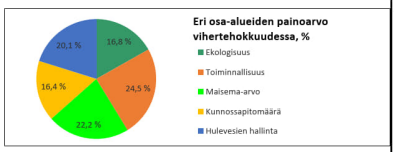
| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 1 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **6** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 9,4 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 9,4 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 10,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023

Osoite ja kaupunginosa: Aventuriinipiha x Onnenkivenrinne, Kivistö

Kaavan numero ja kortteli: 232600/23213/A

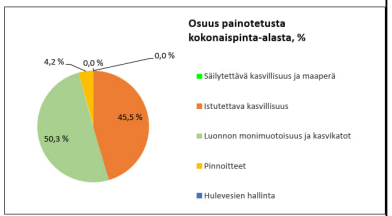
**Vihertehokkuuslaskelma**

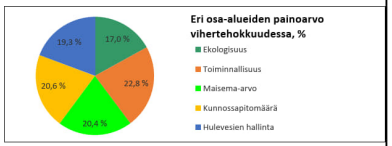
| Viher-tehokkuus | 1,1 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **9** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 10,0 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 10,0 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 10,0 | 0,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 7 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023

Osoite ja kaupunginosa: Kalsedoninkuja x Onnenkivenkatu, Kivistö

Kaavan numero ja kortteli: 232600/23214/A

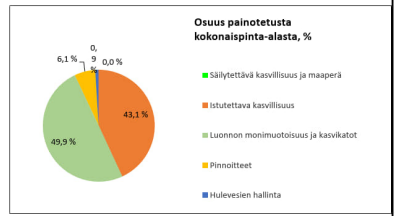
**Vihertehokkuuslaskelma**

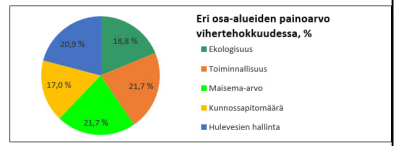
| Viher-tehokkuus | 1,1 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **8** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 8,7 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,6 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 8,7 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 11,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023

Osoite ja kaupunginosa: Kalsedoninkuja x Onnenkivenkatu, Kivistö

Kaavan numero ja kortteli: 232600/23215/A ja AR

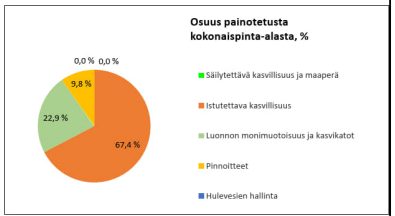
**Vihertehokkuuslaskelma**

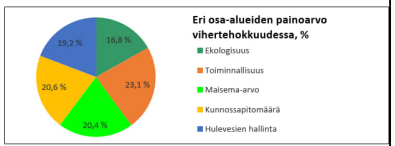
| Viher-tehokkuus | 1,5 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **8** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 3,9 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 3,9 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 4,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 9 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

LIITE 4 Vihertehokkuus, tuloskortit
korttelit 23216 - 23220

## Tuloskortti

Päivämäärä 11.8.2023
Osoite ja kaupunginosa Kalsedoninkuja x Onnenkivenkatu, Kivistö
Kaavan numero ja kortteli 232600/23216/AR

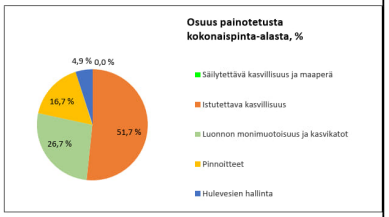
**Vihertehokkuuslaskelma**

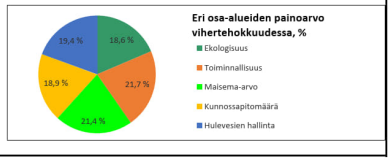
| Viher-tehokkuus | 1,4 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 4 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 4,4 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,6 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 4,4 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 4,6 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 0 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 15.8.2023
Osoite ja kaupunginosa Kalsedoninkuja x Onnenkivenkatu, Kivistö
Kaavan numero ja kortteli 232600/23217/A ja AR

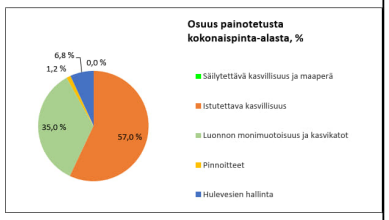
**Vihertehokkuuslaskelma**

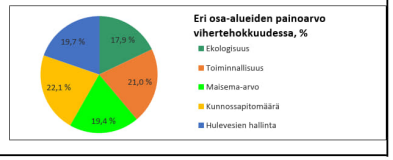
| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 4 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **11** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 19,7 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 19,7 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 20,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 10 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023
Osoite ja kaupunginosa Onnenkivenkatu x Kalsedoninkuja , Kivistö
Kaavan numero ja kortteli 232600/23218/C

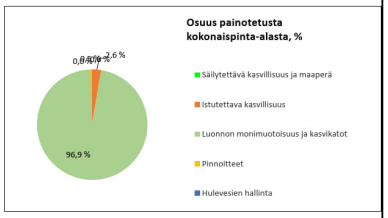
**Vihertehokkuuslaskelma**

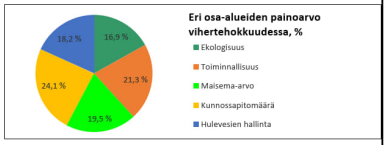
| Viher-tehokkuus | 2,3 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 0,8 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 2 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **5** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 0,0 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,2 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 0,0 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 0,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 11 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023
Osoite ja kaupunginosa Onnenkivenkatu, Kivistö
Kaavan numero ja kortteli 232600/23219/A ja AR

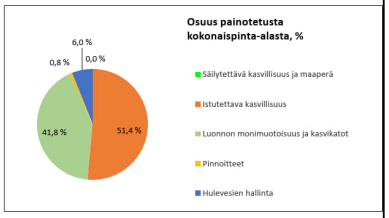
**Vihertehokkuuslaskelma**

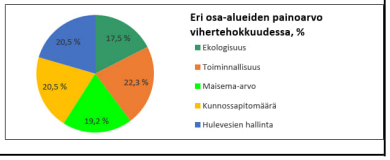
| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 3 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 9,6 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 9,6 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 10,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 8 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tuloskortti

Päivämäärä 2.8.2023
Osoite ja kaupunginosa Onnenkivenkatu x Onnenpiha, Kivistö
Kaavan numero ja kortteli 232600/23220/ A ja AR

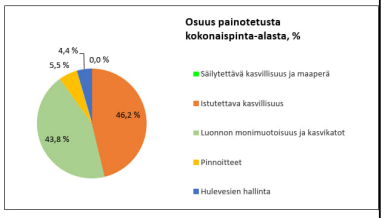
**Vihertehokkuuslaskelma**

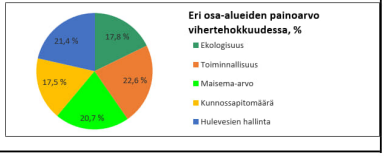
| Viher-tehokkuus | 1,2 |
|---|---|
| Tavoitetaso | 1,0 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 1 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **8** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 6,0 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,6 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 6,0 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 6,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 7 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

# Kivistön Onnenkiven asemakaava 232600 Taiteen konsepti

**TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA**
Koko Kivistön suuralueen visioksi 2042 on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistössä onnellisuus on kokonaisvaltaista hyvinvointia vehreässä, aktiivisessa ja elävässä ympäristössä. Kivistön keskustassa sekä ulkotilojen taide että yhdessä tehtävä taide kaikissa muodoissaan luovat alueelle kulttuurista identiteettiä ja edistävät asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.

**TAITEEN TEEMA ONNENKIVEN ALUEELLA**
Onnenkiven asemakaava-alueen taiteen teemana on korukivien (Aventuriini, Kalsedoni ja Onnenkivi) väritys ja kimallus. Korukivien taideteema näkyy Onnenkiven naapurustossa katutilassa mm. katukalustuksen, katukiveysten, valaistuksen ja kasvillisuuden sekä rakennusten värityksenä. Puistoalueilla taide ilmentyy monimuotoisena ympäristötaiteena ja taidevalaistuksena. Asuinkortteleissa taide näkyy kotiin saapumisen reiteillä esimerkiksi sisäpihoilla, sisäänkäynneissä, porrashuoneissa tai portikongeissa. Julkisissa rakennuksissa taide vahvistaa rakennuksen merkitystä kohtaamisen paikkana. Taide ja alueen iloinen väritys tekevät naapurustosta ainutlaatuisen paikan, asukkaiden omat tunnistettavat ja mielenpainuvat kotikulmat. Näin taide vahvistaa naapuruston paikallisidentiteettiä. Onnenkiven kortteleihin toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta.

**TAIDE ASEMAKAAVASSA**
Onnenkiven asemakaavan asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että alueen suunnittelussa tulee noudattaa taiteen konseptia. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: *Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Värisuunnitelman periaatteita on noudatettava. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti–taiteilijatyöpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.*

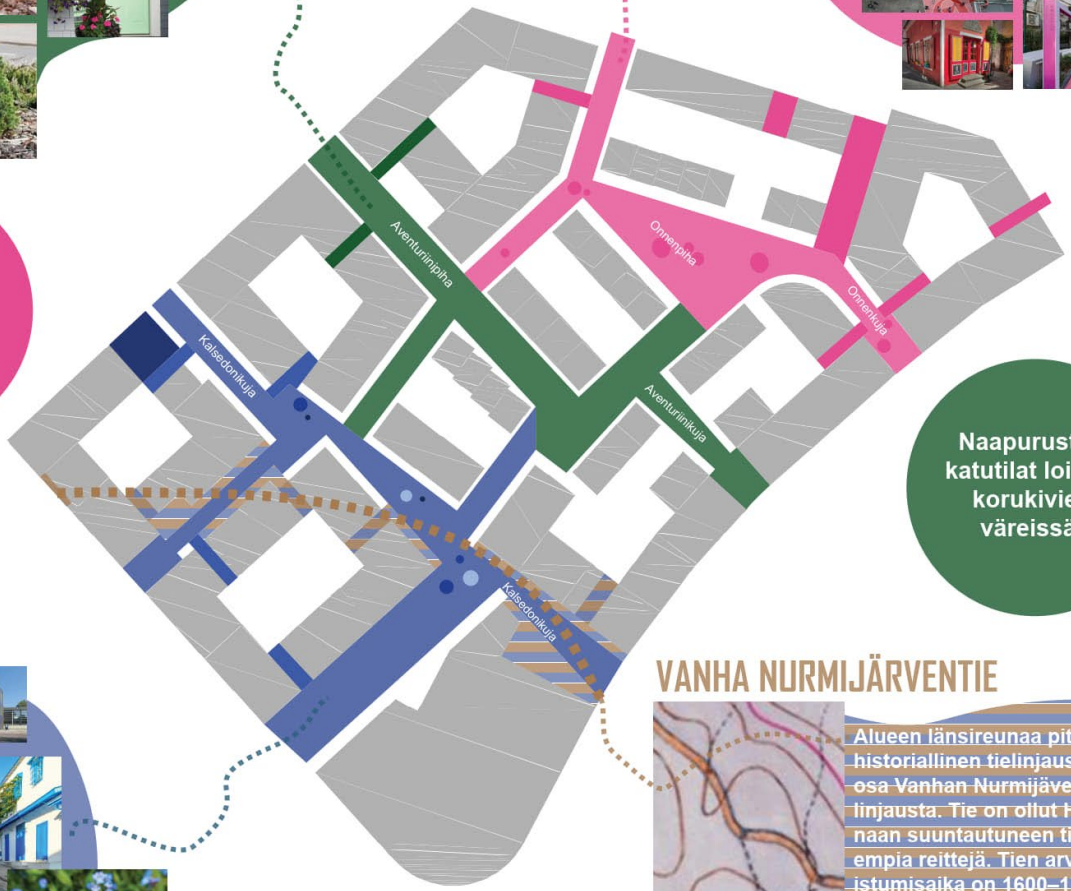
## AVENTURIINI



## ONNENKIVI



Naapuruston taiteen teemana korukivet!




Naapuruston katutilat loistaa korukivien väreissä!

## KALSEDONI



## VANHA NURMIJÄRVENTIE



Alueen länsireunaa pitkin kulkee historiallinen tielinjaus, joka on osa Vanhan Nurmijäventien linjausta. Tie on ollut Hämeenlinnaan suuntautuneen tien varhaisempia reittejä. Tien arvioitu valmistumisaika on 1600–1700-luku. Tielinjaus tulee merkityillä alueilla huomioida katujen ja kortteleiden taiteessa.

# Kivistön Onnenkiven asemakaava 232600 Taiteen konsepti Taiteen paikat

## ONNENOJANPUISTON YMPÄRISTÖTAIDE

**JULKINEN ULKOTILA: YMPÄRISTÖTAIDE PUISTOSSA**

Onnenojanpuisto jakautuu rakennettuun reunaan ja luonnonmukaiseen puiston osaan. Puisto on ympäristötaiteen paikka, jossa taide ilmentyy esimerkiksi taidevaloina, luonnonmonimuotoisuutta edistävänä taiteena ja taidesiltana.

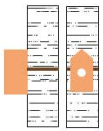


## VÄRIKÄS KATUTILA

**JULKINEN ULKOTILA: KATUKIVEYKSET, KATUKALUSTUS, KASVILLISUUS JA VALAISTUS**

Onnenkiven katutilan väritys saa inspiraationsa korukivistä, jotka toistuvat katujen nimistössä. Värejä toistetaan katukiveyksissä, kalustuksessa, kasvillisuudessa ja taidevaloissa. Katutila suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä.








## KATUGALLERIA JA TAIDEMUUNTAMOT

**JULKINEN TAIDE: JAKOKAAPIT JA MUUNTAMOT**

Kivistön keskustassa toteutetaan katugalleria sähkönjakeluverkon jakokaappeihin Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä. Alueen jakokaappeihin sijoitetaan taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta. Jakokaapit ovat teemoitettu sijaintinsa perusteella siten, että osassa kaappeja teemana on alueen nimistö, osassa alueen historia ja uusi toiminta. Lisäksi alueen sähkömuuntamot tullaan käsittelemään taiteen keinoin teeman mukaisesti.



## PYSÄKÖINTILAITOS

**HANKESIDONNAINEN TAIDE: PYSÄKÖINTILAITOS**

Pysäköintilaitoksen julkisivut ovat näkyvä elementti kaupunkiympäristössä. Julkisivujen tulee muodostaa mielenkiintoinen ja ympäristöön sopiva kokonaisuus, joka rikastuttaa kaupunkiympäristöä värityksellään ja yllätyksellisyydellään.



## ASUINKORTTELEIDEN TAIDE

Asuinkortteleiden taide vahvistaa asukkaiden paikallisidentiteettiä. Onnenkiven jokaisessa asuinkorttelissa tulee toteuttaa hankesidonnaista taidetta. Hankesidonnainen taide suunnittellaan rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.





# Kivistön Onnenkiven asemakaava 232600 Taiteen konsepti Värityssuunnitelma

**VÄRIEN KÄYTTÖ ONNENKIVESSÄ**
Onnenkiven naapurustossa tavoitellaan värikylläistä, leikkisää, pienimittakaavaista ja monimuotoista kaupunkia. Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä. Katujulkisivussa värin tulee vaihdella usein. Kaava-alueella tulee noudattaa tämän värityssuunnitelman periaatteita.

**RAKENNUKSEN VÄRITYKSEN PERIAATTEET**
Rakennuksen värityksen periaatteena on, että jokaisella rakennuksella tai rakennuksen osalla on oma tunnusomainen päävärinsä, joka näkyy rakennuksen julkisivussa sekä kadun että sisäpihan puolella. Asukas voi siis sanoa, että hänen kotinsa on esim. korttelin punaisessa osassa tai rakennuksessa. Rakennuksen maantasokerroksen julkisivun osan tulee erota värityksellään rakennuksen pääväristä, kuitenkin siten, että rakennuksen kaikki värisävyt sopivat yhteen. Julkisivun yksityiskohtien, kuten ikkunoiden puitteiden tai parvekkeiden tulee olla värityksellään tummia. Rakennuksen katon tulee olla tumma, värisävy voi vaihdella.



Onnenkiven rakennusten väripaletti. Rakennusten värityksen suunnittelussa tulee käyttää tätä väripalettia inspiraation lähteenä.



Periaatejulkisivu asemakaava-alueen värityksestä. Vierekkäsiten rakennusten tulee olla erivärisiä.

Korttelin maantasokerroksen värityksen tulee vaihtua usein, jotta kävely-ympäristöstä muodostuu monimuotoista ja mielenkiintoista.



Periaatejulkisivu Onnenkiven asemakaava-alueen värityksestä. Rakennuksen tulee jakautua vertikaalisesti vähintään kolmeen eri väriseen osaan: kivijalkakerrokseen, julkisivuun ja kattoon.

LIITE 6 Viherkonsepti

## KAUPUNKIPIENTALOT



Aventuriinipihan, Onnenkivenkadun ja Onnenpihan reunoilla on kaupunkipientaloja, jolla on vehreät pihat sisäpihan suuntaan. Pihoilla suositaan hedelmäpuita ja kaupunkiviljelyä

**VEHREÄ ONNENKIVI ILMENTÄÄ METSÄISTÄ KIVISTÖÄ!**



## VEHREÄ KATUTILA

Metsäisen Kivistön identiteettimaisema tuodaan Kivistön keskustan kaupuntiloihin koettavaksi



## VIHERALUE VP

### ONNENOJANPUISTO

Onnenojanpuisto jakautuu rakennettuun reunaan ja luonnonmukaiseen puiston osaan.

Kivistön keskustassa koetaan urbaaneja luontoelämyksiä metsäisillä viheralueilla

## ETUPUUTARHAT



Kortteleiden ja rajapinnassa on etupuutarhat, jotka tuovat vehreyttä katutilaan ja oman puolijulkisen tilan ensimmäisen kerroksen asuinnoille ja sisäänkäynneille

## VEHREÄT KASVIKATOT



## VEHREÄT SISÄPIHAT

Olemassa olevan maapohjan ja puuston säilyttäminen, hyötykasvit sekä Metsäisen Kivistön ilmentäminen

Jokaisen korttelin sisäpihalla säilytetään vähintään kolme olemassa olevaa puuta.

Metsäisen Kivistön identiteettimaisema luodaan Kivistön keskustan kaupuntiloihin koettavaksi

11 § **Asemakaavan muutos 002464 ja tonttijaon muutos, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Pakkala / SP**

VD/7385/10.02.04.00/2020
SP/JOR/ASA/TTA/VIK

**Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Rälssitiellä, Tasetiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla ja Osuustiellä muuttamalla osia korttelialueesta ja puistoalueesta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3., 19.9. sekä 2.11.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. 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-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.**

**Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä. Uusia liittymäkieltoja lisätään ja ajoyhteyksiä muutetaan. Teollisuus- ja liiketilarakennusten korttelialueilta poistetaan huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Lisäksi annetaan sisäilman ilmanlaatuun sekä pilaantuneen maan selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosasta 51 Pakkala ja osat kortteleista 52128 ja 52300 sekä katualueita kaupunginosasta 62 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialuetta (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP)

**Tonttijaon muutos** koskee kortteleita 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320, 52128 ja 52300.

**Alue sijaitsee** Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosissa, Aviapoliksen suuralueella. Alueeseen kuuluu Osuustien katualuetta Silvastintien risteyksestä etelään, Väinö Tannerin tien katualuetta Osuustien risteyksestä itään, Tasetien katualuetta Rälssitien risteykseen sekä Rälssitien katualuetta Äyritielle saakka.

**Maanomistus**

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvat katualueet sekä kiinteistön 92-423-36-0. Muut korttelit ovat yksityisessä omistuksessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt:

- 92-51-200-3: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 20-23
- 92-51-200-10: Kiinteistö Oy Silvastintie 1
- 92-51-200-12, 92-51-200-13, 92-51-200-14: Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1
- 92-51-200-7, 92-51-200-9: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 6
- 92-51-205-1, 92-51-206-1: Yrityspuiston Autopaikat Oy
- 92-51-303-6: Kiinteistö Oy Vantaanportin Seisake
- 92-51-303-9, 92-51-303-10, 92-51-318-1: Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus
- 92-51-314-50: Fingrid Oy
- 92-51-320-3: Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8
- 92-52-300-8: Kiinteistö Oy Vantaan Äyri
- 92-52-128-8: Kiinteistö Oy Plaza Rondo
- 92-52-128-7: Kiinteistö Oy Plaza Largo

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

**Yleiskaava**
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C. Kaava-alueen itäosassa Tasetien eteläpuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja Kehä III:n pohjoispuolella on monipuolinen työpaikka-alue (TP). Osuustien, Väinö Tannerin tien ja Rälssitien suuntaisesti kulkee raitiotie. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan kestävän kasvun vyöhykkeelle. Rälssitien suuntaisesti etelästä pohjoiseen kulkee virkistysalueyhteys. Osuustien suuntaisesti kulkee pyöräliikenteen baana. Väinö Tannerintien ja Lentoasematien risteykseen on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

**Asemakaavamuutos**

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla, Tasetiellä sekä Rälssitiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. 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-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022, 19.9.2022 ja 2.11.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmien tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

Ajoneuvoliittymäkieltoja muutetaan kortteleissa 51200, 51205, 51206 ja 51303. Teollisuus- sekä liiketilakortteleista on poistettu kiinteistön huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Osalle

kortteleita 51200 ja 51303 on annettu pilaantuneen maaperän selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyvä määräys. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla on annettu sisäilman ilmanlaatuun liittyvä määräys. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Pakkalan asemakaavamuutoksen alueelta 002464 saatiin 3 mielipidettä.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Aviapoliksen alueen yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskevat verkkotilaisuudet on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022 sekä 15.11.2022.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 2.3.2023 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 2.3.-24.3.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 2.3.2023 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 2; 9.3. ja 20.3.2023. Tänä aikana ei vastaanotettu puheluita. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin 2.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 17**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002464 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies / Vantaan ratikka: Pakkala,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Suvi Karhu kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on syytä äänestää, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Hakala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) ja 2 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu). Asian käsittelyä jatkettiin.

**Päätös:**
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että jäsenet Janne Hartikainen ja Suvi Karhu jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:
”MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.
Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä.”

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 9 kappaletta.

Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut sekä Vantaan energia toivat lausunnoissaan esille, että kaava-alueella sijaitsee maanalaisia johtoja ja putkia, jotka on huomioitava kaavamuutoksessa. Lisäksi HSY huomautti, että korttelin 51303 koilliskulmassa sijaitsee yleinen vesijohto, jonka maanalaista putkea varten varatun alueen sijainti ja leveys tulee kaavassa tarkistaa.

Helsingin seudun liikenne lausui, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkeille on varattu riittävästi tilaa ja että kevyenliikenteen kulkuyhteydet niille ovat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät, myös esteettömien reittien tulee olla mahdollisimman lyhyet. Lisäksi sujuvat yhteydet Jumbo-Flamingon kauppakeskukseen tulee turvata ja tehdä kulkuväylistä kauppakeskukseen selkeämmät. Lisäksi HSL esitti, että rakentamisen aikaiset häiriöt liikenteelle ja liikkumiselle tulee minimoida.

Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta, mutta toi esille, että selostuksessa on vanhentunutta tietoa maakuntakaavasta. Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, ettei kaava-alueella ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kaupunginmuseo lausui, että Jumbon ja Flamingon sekä HKScan Finland Oy:n rakennukset on inventoitu ja todettu rakennusperintöarvioiltaan vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo toi esille, että osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu muuntamorakennus, joka tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksessa ja suojellun rakennuksen tiedot on lisättävä kaavaselostukseen.

Fingrid lausui, että kaavamuutosalueella sijaitsee Fingridin 400kV voimajohto ja Tammiston sähköasema. Voimajohto on otettava huomioon ratikan suunnittelussa ja Fingridin kanssa tulee tehdä yhteistyötä jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan ELY-keskus toi esille, että korttelissa 51303 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, Jumbon kauppakeskus, jonka asemakaavamerkintä tulisi olla KM. Uudenmaan ELY-keskus lausui, että korttelin 52300 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräystä tulisi myös tarkentaa siten, että kaavamääräyksissä määriteltäisiin liike- ja toimistokerrosalan keskinäiset suhteet. Lisäksi esitettiin, että kaavassa annettaisiin yleismääräys ilmanlaadun hallinnasta. Uudenmaan ELY-keskus muistutti, että kaavasta on pyydettävä Tukesin lausunto. Lisäksi ELY-keskus toi esille kaavoituksen ja liikenteen ilmastovaikutukset. ELY-keskus totesi, että kaavaratkaisussa tulisi tuoda esille keinoja, jolla rakentamisen ja liikenteen päästöjä voisi vähentää.

Tukes toi esille lausunnossaan, että HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteissa voi syntyä sellaisia ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat laitosalueen ulkopuolelle ja jotka voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

**Tehdyt tarkistukset**
Saatujen lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan. Korttelin 51303 tontin 13 kaavamerkinnäksi on muutettu KM. Lisäksi samaisella tontilla sijaitsevan maanalaisen putken aluevarausta on siirretty ja laajennettu.
Kaavakarttaan on lisätty puuttuneet ajoneuvoliittymäkiellot.

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

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen korjausten vuoksi. Lisäksi selostuksessa on päivitetty maakuntakaavaa koskeva kappale, lisätty tiedot Fingridin ja Carunan sähköverkoista sekä esitetty lähtötiedoissa osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsevan rakennusperintökohteen tiedot ja vaikutusten arvioinnissa esitetty kaavan vaikutukset siihen.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 11**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.9.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002464 sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala ja 52 Veromies/ Vantaan ratikka: Pakkala.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Pekka Virkamäki kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta on syytä äänestää, ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Ahokas, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Norrena, Merelä, Mutanen, Hakala, Suni, Tamminen, Åstrand, Karhunen, Eklund) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Asian käsittelyä jatkettiin.

**Päätös:**
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että jäsenet Janne Hartikainen, Pekka Virkamäki ja Suvi Karhu jättivät asiaan seuraavan eriävän mielipiteen:
”MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.
Selostettu vuorovaikutus menettely ja tilaisuudet koskevat Ratikan kaavarunko –nimistä dokumenttia, joka ei ole MRL:n tuntema suunnitelma. Sinä ei ole määritelty nyt kysymyksessä olevaa kaavaa riittävän tarkkarajaisesti, että asukkaat ja muut oikeudenhaltijat olisivat voineet ottaa kantaa tai vaikuttaa sen valmisteluun MRL:n edellyttämällä tavalla. Kaava on tullut vireille virheellisessä järjestyksessä.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 5.9.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.9.2023
- Lausunnot ja vastineet 5.9.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 302 8958
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002464

Päiväys
Datum

5.9.2023

Vantaan kaupunki

# Vantaan ratikka: Pakkala

Vanda stad

# Vandaspåran: Backas

## Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 51, PAKKALA
Kortteli 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 51314 ja 51320 sekä katu- ja liikennealueet.

Kaupunginosa 52, VEROMIES
Osat kortteleista 52128 ja 52300 sekä katualueet.

## Tonttijaon muutos

Kortteli 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 52128, 52300, 51314 ja 51320.

## Ändring av detaljplanen

Stadsdel 51, BACKAS
Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 51314 och 51320 samt gata- och trafikområden.

Stadsdel 52, SKATTMANS
Delar av kvarteren 52128 och 52300 samt gatuområden.

## Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 52128, 52300, 51314 och 51320.

1:2000

1:2000

---

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Lähe- ja toimintokohteenomaisten korttelialue.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien aiheuttamien sisältöhaittojen osalta asumisen ja muiden oleskelutilojen sijoittaminen sisäilmaltaan ulkoilmaa heikompaan kohteeseen on estetty. Rakennusten nattiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennevyöhykkeistä.

**Korttelia 51320 koskevat määräykset:**

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä palju- tms. vaatteita- erikoistavaran kaupan, kuten autoraitio-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Myymälätilojen ohessiliikenteen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliömetriä.

Myymälätilojen tarvitsema aula- ja postutomistilja saa rakentaa ilman, että tällä laskelman myymälätilojen rakennusoikeuksien, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliömetriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutilojen varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Kellarikerroksen saa rakentaa myös osaksi ja niihin jotkuina kulkutella rakennusoikeuden laskea.

Kellarikerroksiin saa sijoittaa päiväkotitoimintoineen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliömetriä.

Kätilön saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin tilityvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuurin osoituksiksi.

Tontin rajalle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuurin tulee olla kaulbaalisen korkeatasoista ja lennokasta.

Uusi hotellirakennus tulee tehdä ulkoasemiltään kaarevaksi.

Uudessaan julkisivut tulee tehdä kuorisenäirakenteena. Värin tulee olla raikkaan punainen.

Uudessaan katon tulee olla vihreä.

Rakennusluparavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä.

Maantiesaadaan avoimen rakennuksen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset. Siinä tulee käyttää mielenkiintoisia rakennusmateriaaleja ja -värejä kuin julkisivuissa.

Rakennuksen aatasta ja sitä tulee hyödyntää hahavoin ohjaamisessa osana pihavalotaitetta.

Rakennuksen ja sen lähiympäristön materiaalien, värien ja muotien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia.

Mainostaitteiden sijoittamisja ja rakentelssa tulee erityisesti olla huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Mitkään rakenteet tai tekniset eviät saa ylittää korkeustasoa + 64.2 (N 2000).

Tiheä- ja ylimmän kerryksen yhteydet tulee tehdä selkeiksi.

Pihamaetasalueen tulee olla korkeatasoikasta. Taselien ja Rakteiden puolella tulee pääosin käyttää kivimateriaalia.

Piha-alueen kevyen liikenteen yhteydet tulee tehdä selkeiksi.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Meluhuhuvinteiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkukuoren ääneneristyskyvyn $D_{nT,w}$ tulee olla vähintään 30 dB, kun $L_{ekv}$ on 55 dB ja $L_{max}$ on 70 dB sekä vähintään 38 dB. Ääneneristyksyn $D_{nT,w}$ lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtokoneen tulee varustaa säätötä suojaavan suodattimella.

Alueelle tulee laatia huoltosuunnitelma. Alueella tulee järjestää huoltoreitin yhdyto ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmismäärät on 880 kpl. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta. Taksien odotuspaikat tulee osoittaa tontille.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 100 kpl. Polkupyörien tulee olla sadesuojattu. Vähintään puolet paikoista tulee olla runkolukittuksen mahdollistavia. Työntöväylän tulee varata säältä suojaisen pyöräkatoksen.

**Korttelia 51303 koskevat määräykset:**

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuksen rakentaa jätankuilua ja oleskelua palvelevia tiloja, jotka tulee niihin tilityvine laitteineen huolitella osoitetun kerrosluvun tai kerrosalan estämättä saa rakennuksen ullatolle rakentaa kokous-, sosiaali-, varasto- yms aputiloja.

Rakennuksen julkisivujonnan ja veskalon leikkauskohdan ylimmän kohkeusaseman yläpuolelle saa kohota hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita, valokattoja, tormiaisia osia sekä muita rakennetta tarvittavia teknisiä kertorurvalisuusmääräykset huoneiden.

Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Liike- ja toimistohuoneiden ulukuvuren ääneneristyskyteliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmismäärät:
Huoltoasemat: 1 autopaikka/50 k-m²
Liikehuoneistot: 1 autopaikka/30 k-m²
Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m²

**Korttelia 52300 koskevat määräykset:**

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakentelden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoikasia.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m från områdets gräns**

**Kvartersområde för affärs- och kontorsgrupper.**

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

**Bestämmelser som gäller i kvarter 51320:**

BYGGANDE OCH STADSBILD

På området får placeras ett hotell.

Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller sådan för- och specialvaruhandel som kläder, skor, utrymme, som t.ex. för båt-, gärn-, möbler-, trädgårds- eller lantbruksaffär.

Butiksytor med användningsändamålsutrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.

Entréhall och utgångar som behövs för butiksloka ra får byggas utan att de räknas till butiksloka ranas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.

Högst 30 % av kortens byggnadsrätt får användas för idrottsändamål och högst 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får lokaler för publika ändamål placeras förutsatt samtliga utgångar leder till gatunivån.

Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för husbolagsändamål på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.

Det får utöver våningsnivån också byggnas tekniska utrymmen, vika tillsammans med de användningar som tidigt sig till dessa, på ett sätt som arkitekturen bevaras.

Den branmur som byggs på tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandvattenmur.

Arkitekturen ska genomgående vara högklassig och innovativ.

Den nya hotellbyggnaden ska byggas så att återvändgatans har en svängd form.

Fasaderna på din nya delen ska byggas som en slutvåggskonstruktion. Färgen ska vara klarröd

Taket får utöver våningsytan och byggnäten byggas tekniska utrymmen, vika tillsammans med de användningar som tidigt sig till dessa, på ett sätt som arkitekturen bevaras.

Arkitektur

Fasaderna ska vara klarröda.

Fasaderna ska byggas som slutvåggskonstruktion.

Taken ska vara gröna.

Byggnadssättet måste man sammanställa en utredning över byggnadens inverkan på stadsbilden även under ogynstig mörka tider.

Byggnadens bottenvåningsyta som är öppet i markplanet ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav. I det ska användas mångsidiga och välgestaltbehandlade och -färg material.

Byggnadsförbud ska belysas och genom stymy av återstående utrymtjas som en del av gårdsbebyggelsen.

Byggnadens fasader inklusive markkonstruktioner, staket och murar ska vara högklassiga till sin arkitektur.

Vid planering av reklamanläggningar och dessas konstruktioner ska särskild hänsyn till stadsbildsaspekter tas inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån + 64.2 (N 2000).

Gårdsmaterialen ska vara högklassiga. Mot Bälarevägen och Fiskhamnsgatan ska huvudsakligen användas naturstenar.

Gårdsområden såsom gång- och cykeltrafikområden ska göras fullgo ora.

**MILJÖSTÖRNINGAR**

Ljudisoleringen av, mot vägtrafikbuller i innerkrampningsmarmte samt underkrampning- och ytterkrampningsmarmte för bostadsrum är 30 dB samt i kontors- och arbetslokalerna ytterväxt minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 28 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på sätt avstånd från förorenningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med filtrikskigt effektiva filter.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. På området skall ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

**PARKERING**

Minimantalet bilplatser är 880 bp. Bilplatserna för platsens oberoende av tomtens gränser. På tomten ska anvisas värmplatser för taxibilar.

Minst 100 st. tättbyggliga cykelplatser ska reserveras. Cykelplatserna ska vara väderskyddade. Minst hälften av platserna ska förses med möjlighet till rambelysning. För de anställda ska reserveras tillräckligt med cykelparkeringsplatser i gavaklokga.

**Bestämmelser som gäller i kvarter 51303:**

BYGGANDE OCH STADSBILD

Utöver den i planen anvisade byggnadsrätten får i byggnaderna byggas områden för förgängare och tekniska utrymmen, vika tillsammans med de, som tidigt sig till det i planen anvisade våningsytan eller våningsvolym det hindar får på byggnadernas vindar byggas mötes-, sociali- och lagerrum och andra hjälputrymmen.

Maskinrum för hissar och ventilation, tjuotak, tornliknande delar samt andra små konstruktioner får skjuta upp över den högsta nivån vid byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt, med bestämde av flygsäkerhetsmässiga skäl.

På området ska planteras träd och buskar.

**MILJÖSTÖRNINGAR**

Affärs- och kontorsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 30 dB och tomtels 35 dB.

PARKERING

Minimantalet bilplatser:
Servicestation: 1 bilplats/50 m²-vy
Affärslokaler: 1 bilplats/30 k-m²
Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy

**Tomtindelningen ska ändras.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtymisen sisätiloihin. Rakennusten nattiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennevyöhykkeistä.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkeatasoikasia materiaaleja.

Rakennukset saa rakentaa tontinrajaan ja toisiinsa. Yhteisalueita pitkäjaksoisilla kiimi.

Rakennusoikeuden estämättä voidaan kellarikerrokseen sijoittaa pääkäyttötarkoituksen liittyviä varasti- ja arkoistiloja.

Alueen tontteille 9 ja 10 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kellarikerroksen, jonka pinta-ala saa olla enintään huoltosuh-, varasto- ja kouluttelitoja 250 krs-m².

Alueella saa 2/3 ylimmän kerroksen alasta käyttä kerrosalan luettavaksi tiiaksi.

Ylimpään kerrokseen saa rakentaa teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa rakentaa vaikuttaretsia asiatilaa rakennusoikeuden lisäksi.

I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorsgrupper, specialvaruhandel, dagligvaruhandelsbutiker, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, småföretal, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen.

Ihkvarteringsutrymmena får uppgå till högst 16 000 m²-vy.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får i byggnaderna byggas områden för förgängare och tekniska utrymmen, vika tillsammans med de utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen tillåts inte med i fastställandet av bl- eller ytyttetalen.

I kvartenet ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras.

**BYGGNADER**

Utmed Fiskhamnsgatan ska man med byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik.

Byggnadernas entréer ska tydligt gå att urskilja med hjälp av fakkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan.

Taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad.

Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Utrymmena för sohartering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringshuset ska till sin arkitektur ankrysta till kvarterets arkitektur.

**FASADER**

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt effektfulla och ska ha en arkitektonisk högkvalitet. De ska placeras så att de skiljer sig åt genom att skapa omväxlande fasadmiljöer.

Markplansfasaderna utmed Fiskhamnsgatan får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Fullskenglaste mellangolv ska kopplat till de lägre nivåerna och med förster över hela höhmet.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Planskilda fasader, särskilt återvänd och norrut, ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt bidrar en del av bostadskvarteren och parkområdet.

En separat plan ska presenteras över fasadernas och gårdens belysning i anslutning till bygglovet.

Exempelbyggnaden ska följas med av fasadritningarna medel.

**GÅRDAR**

I samband med det första projektet ska en enhetlig kvartersplan göras upp för kvartersområdet som uppdateras vid behov vid varje byggnadsarbete.

För kvarteret ska en plan över gården utarbetas där grönoffentlighetens ska ha minimitalet 0,8.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

De delar av gårdarna som förses med planteringar ska hållas av hög rivis och innehålla ett stort antal planteringar. Växter som tommmar under olika årstider ska användas i planteringarna. Det är omrkting för de planteringar som ska utföras på bjälplaser (på bjälklag).

Friluftsdelen ska på ett naturligt sätt ankryta till det planterade området.

Asfalt får användas endast på körvägar.

**MILJÖSTÖRNINGAR**

Förstörjning av dagvattnet ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokalernas ytterhöljde ska vara minst 30 dB(A). I fasaden mot Ring III ska ljudisoleringen mot väg-spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 32 dB(A). I fasaden mot Ring III och Fiskhavsgen ska bullerskyddad mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i bostadens ytterhöljde vara minst 42 dB(A). I hotellet kan ljudisoleringskravet för kontorslokaler tillåtas när det gäller endast rum av rikvarteringsrum.

Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i ytterhöljet hos hotellets vikvarteringsrum ska vara minst 32 dB(A). I fasaden mot Ring III och Fiskavsgen ska bullerskyddad mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i hotellets ytterhöljde vara minst 42 dB(A). I hotellets fasader mot Ring III och Fiskavsgen ska bullerskyddad mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 45 dB(A) I hotellet kan ljudisoleringskravet för kontorslokaler tillåtas när det gäller endast rum av rikvarteringsrum.

Ersättningsluftan ska tas från innergårdens sida.

**PARKERING**

Minimantalet cykelplatser:
Kontor: 1 cp/80 m²-vy
Hotell: 1 cp/60 m²-vy
Uppleveisecentrum: 1 cp/60 m²-vy
Minimantalet bilplatser:
Kontor: 1 bp/50 m²-vy
Hotell: 1 bp/200 m²-vy
Uppleveisecentrum: 1 bp/65 m²-vy

Parkeringsplatser för gäster ska placeras ovanför garage.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**

Vid planering av byggnader måste förskiftighet iaktas för att förhindra bestående av förorenings från omgivande luft inomhus. Friskluftintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Utöver den i planen anvisade byggnadsrätten får i byggnaderna byggas områden för förgängare och tekniska utrymmen, vika tillsammans med de, som tidigt sig till det i planen anvisade våningsytan eller våningsvolym det hindar får på byggnadernas vindar byggas mötes-, sociali- och lagerrum och andra hjälputrymmen.

Maskinrum för hissar och ventilation, tjuotak, tornliknande delar samt andra små konstruktioner får skjuta upp över den högsta nivån vid byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt, med bestämde av flygsäkerhetsmässiga skäl.

På området ska planteras träd och buskar.

Områden får placera stora detaljhandelsenheter i Åsvendonmarkas med MBL/ 716 (1999) och området får placeras högst två dagligvarehandels storenheter.

Affärs- och kontorsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 30 dB och tomtels 35 dB.

Minimantalet bilplatser:
Servicestation: 1 bilplats/50 m²-vy
Affärslokaler: 1 bilplats/30 k-m²
Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy

**Kvartersområde för kontorsbyggnader.**

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

**BYGGANDE OCH STADSBILD**

Högkvalitativa material måste användas i byggnadernas fasader.

Byggnaderna får byggas ända fram till tomtgränsen och mot med varandra med en enhetlig gavelvägg.

I källarvåningen kan placeras förskols- och arbvutrymmen i anslutning till huvudanvändningsändamålet utan att byggrätten utgör ett hinder.

På tomterna 9 och 10 i området får utöver byggrätten uppföras en källarvåning med en sammanlagd våningsyta för förskols- och arbetsutrymmen som begränsar personalen 250 m²-vy.

På området får 2/3 av den översta våningens yta användas som utrymme som räknas in i våningsytan.

I den översta våningen får utöver byggrätten, byggas tekniska utrymmen.

På området får, utöver byggrätten, byggas en enkelhall med glasgavel.

Aluella saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ravintoloita, kahviloita, myymälöitä, julkisia palveluja, pienvarastotiloja, yleisiä ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Majoitustilojaa saa olla enintään 16 000 k-m².

Aluelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitystilojaa, hissejä, varo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten katkisin kerroksin. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelin tulee sijoittua tarvittavat kiinteistönumantsmot.

**RAKENNUKSET**

Rätsiden varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katoolen, sisäänvietojen ja valaistuksen avulla, varsinkin jihan puolella.

Kattomaisemaan tulee muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuus, viides julkisivu.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintitilojen tulee arkkitehtuuriltaan liittyä kortteln arkkitehtuuriin.

**JULKISIVUT**

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella eteläsuuntaa muuntelemalla julkisivun ilmettä mahdollisimman paljon.

Rätsiden varrella olevat rakennusjulkisivut eivät saa olla umpimaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rätsiden puoleiset rakennus- ja aivaulutilana kulman yli ikkunoin.

Kalkkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja.

Pysäköintitalokkeen julkisivujen varsinkin tilain ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka edistää liittyy osalta asuinkortteleita ja puistoa.

Julkisivujen ja pihan rakentamisessa tulee esittää erittinen suunnittelua rakennusosien yhteydessä.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkeatasoisia materiaaleja.

**PIHAT**

Ensimmäisen hankkeen yhteydessä on esitettävälle laadittava yhtenäinen korttelisuunnitelma, jota tarvittaessa päivitetään toteutamisen jokaisessa vaiheessa.

Korttelin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa viherhehkuloiden vähimmäisalvun tulee olla 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tulee sijoittaa tarvittaessa penkkejä.

Ulkoalueiden tulee liittyä luontevasti istutettuihin alueisiin.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreitteiä.

**YMPÄRISTÖHÄIRIÖT**

Alueella tulee järjestää huhevasen viivytys ennen niiden johtamista yleiseen huleveejärjestelmään.

Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristyskyvyn tie-, rattolio- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristyskyvyn tie-, rattolio- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristyskyvyn tie-, rattolio- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rätsiältä hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan tie-, rattolio- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dB(A). Hotellissa, muiden kuin majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyysvaatimuksia.

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta.

**PYSÄKÖINTI**

Polkupyöräpaikkojen vähimmismäärät:
Toimitot: 1 cp/80 k-m²
Hotelli: 1 cp/60 k-m²
Elämyskeskus: 1 cp/60 k-m²

Autopaikkojen vähimmismäärät:
Toimistot: 1 ap/ 60 k-m²
Hotelli: 1 ap/ 200 k-m²
Elämyskeskus: 1 ap/ 65 k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tontipiiosta riippumatta.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähkölaturilla latauspisteillä.

Maastopysäköinnin on oltava nurmikkoa tai vastaavaa puolläpisevää materiaalia.

**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien aiheuttamien sisältöhaittojen osalta asumisen ja muiden oleskelutilojen sijoittaminen sisäilmaltaan ulkoilmaa heikompaan kohteeseen on estetty. Rakennusten nattiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikennevyöhykkeistä.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuksen rakentaa jätankuilua ja oleskelua palvelevia tiloja, jotka tulee niihin tilityvine laitteineen huolitella osoitetun kerrosluvun tai kerrosalan estämättä saa rakennuksen ullatolle rakentaa kokous-, sosiaali-, varasto- yms aputiloja.

Rakennusten julkisivujonnan ja veskalon leikkauskohdan ylimmän kohkeusaseman yläpuolelle saa kohota hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita, valokattoja, tormiaisia osia sekä muita rakennetta tarvittavia teknisiä kertorurvalisuusmääräykset huoneiden.

Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

**Korttelialueen kerrosalaa saa käyttää seuraavasti:**

Kerrosmerroista saa liikerakennusten ja toisiinsa Yhteisalueita pääsyreeiällä kiimi.

Rakennusoikeuden estämättä voidaan kellarikerrokseen sijoittaa pääkäyttötarkoituksen liittyviä varasti- ja arkoistiloja.

Alueella saa 2/3 ylimmän kerroksen alasta käyttä kerrosalan luettavaksi tiiaksi.

Ylimpään kerrokseen saa rakentaa teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa rakentaa vaikuttaretsia asiatilaa rakennusoikeuden lisäksi.

På området får högst 200 m²-vy av tomtens byggrätt användas för affärsverksamhet i vänningen på markplan.

Aluelle voidaan rakentaa työtevoyetehuoltotiloja 1900 krs-m².

Aluelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Korttelialueelta saa tehdä yhteys pysäköintitalolta, jossa luke esittää liiketaitaa kaeviltiaoua, pinnottaet ja korkeustasot.

Rakennusten pääsisäänkäyntien ja ajovalojen valaisite tomtirvalle tulee sijoittua pulta.

Tormistoitojen ja valaisurien höjdaten työtöjen suunnitelmat skall vara till tabellerkenten valuan on tre arbetsdygnen.

**PYSÄKÖINTI**

Autopaikkojen vähimmismäärästä:
Liiketilat: 1 autopaikka/ 35 m²-vy
Toimistot: 1 autopaikka/ 50 k-m²

Asukspark saa sijoittaa tomtirvalle estämättä. Autopaikat saadaan sijoittaa kerroksin rakennusoikeuden estämättä.

Pysäköintialueet on istutettava.

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Rakennusten korkeus saa olla enintään 16 metriä.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyypitse estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutuksella. Istutuksen tulee olla riittävän tiheä ja sen tulee yleisesti alueeseen sekä ympäristöön nähdyvalla vaikutelmaltaan.

Autopaikkojen vähimmismäärästä:
Kontor: 1 autopaikka/50 k-m²
Teollisuus, varasto: 1 autopaikka/150 k-m²

**Yleinen pysäköintialue.**

Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

**Autopaikkojen korttelialue.**

Korttelia 51318 koskevat määräykset:

Aluelle on istutettava puita ja pensaita.

Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa kaavaan merkityn asemakaavan lisäksi varastoja ja teknisiä tiloja rakennusta ensimmäisen varsinaisen kerroksen alapuolelle.

Korttelia 51303 koskevat määräykset:

Rakennusoikeudella varustetulle rakennusalalle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa liike- ja palvelutiloja enintään kaksi kerrosta käsittävän osan verran.

Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarakauppoja.

Autopaikkojen vähimmismäärästä:
Liike- ja palvelutilat: 1 autopaikka/50 k-m²

Korttelia 51205 ja 51206 koskevat määräykset:

Korttelialueen osat on jäsennettävä monipuolisin istutuksin.

Korttelialueella tulee istuttaa vähintään kolmen metrin levyinen puita tiin, että puiden latvukset on vähintään osin kappaleita tulaisin alkavan tontin 1000 m² a kohti.

Tontin rajalle on istutettava puita ja pensaita tai gräsmen mellan tomterna.

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on huolehdittava ympäristön riittävästä valaistuksesta ja voimapitoisia. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huolto- ja kiinteistönhoitotiloja sekä tiloja, jotka palvelevat alueen asiampersonal palvelevia.

Erityisestä tulee huomioida näkymät Kehä III:n, Taselien ja Veromien pientalosaluiksen suuntiin.

Rakentamalla jätehiili tulee tilla ottaa pensaita ja istutuksia niiden ympäröimiseksi muiksen puita.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla punaliien tai tiiatien värisiä.

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat korkeatasoisen ja arkkitehtuuriltaan ja valaistuksellaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

RAKENNETTAVUUS-ANTA

STAKET SOM SKA BYGGAS

Aluelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta ja yksi osittain. Vyema upplirtön sett ska beaktas.

Staketet ska vara av metall. Staketets ytskikt ska ha en enhetlig färgsättning.

Aldan värn bala vara vidsträckta ämnen.

Aldan polsprojektionen bala skaltlyta vakoelementti.

Metlan gatuområdet och staketet ska tröd och bauske planteras grupvis.

Strävan är att de befintliga stora tallarna i området ska kunna bevaras genom att byggnaderna placeras på ett lämpligt avstånd från dem.

**YMPÄRISTÖHÄIRIÖT**

Ulkukuoren ääneneristyskyvyn $D_{nT,w}$ tielikenne- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ja toimistotilojen vähintään 28 dB.

Huleveitä investoitaessa ennaisjaasesti tuotilla Siten, että hulevesiä ei aiheudu haitta. Mikäli huleveisä on johdettava tontilla pois, on niiden kulkua viivytettävä.

**PYSÄKÖINTI**

Autopaikkojen vähimmismäärät:
Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m²

Huollon pysäköintipaikkojen tarve määritellään kohdekohtaisesti.

**Kaupunginosan raja.**

**Kortteln, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

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

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Rasi merkinnän päällä osoittaa merkinnän pääaiheiksi.**

**Kaupunginosan numero.**

**Kaupunginosan nimi.**

**Korttelin numero.**

**Katun, tien, katualueiden, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

**Rakennuksen sivuliiman ylimmän kohdan korkeusasema.**

**Rakennuksen julkisivujonnan ja veskalon leikkauskohdan ylin korkeusasema.**

**Rakennusala.**

**Rakennusala, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suoryksikköä.**

**Rakennusala, jolle saa sijoittaa mielenkiintoa pohtoainen jakelusaeman.**

**Alue sähkyspalkan rakennusala.**

På området får högst 200 m²-vy av tomtens byggrätt användas för affärsverksamhet i vänningen på markplan.

Aluelle voidaan rakentaa työtevoyetehuoltotiloja 1900 krs-m².

Aluelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Korttelialueelta saa tehdä yhteys pysäköintitalolta, jossa luke esittää liiketaitaa kaeviltiaoua, pinnottaet ja korkeustasot.

Rakennusten pääsisäänkäyntien ja ajovalojen valaisite tomtirvalle tulee sijoittua pulta.

Tormistoitojen ja valaisurien höjdaten työtöjen suunnitelmat skall vara till tabellerkenten valuan on tre arbetsdygnen.

**PYSÄKÖINTI**

Autopaikkojen vähimmismäärästä:
Liiketilat: 1 autopaikka/ 35 m²-vy
Toimistot: 1 autopaikka/ 50 k-m²

Asukspark saa sijoittaa tomtirvalle estämättä. Autopaikat saadaan sijoittaa kerroksin rakennusoikeuden estämättä.

Pysäköintialueet on istutettava.

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Rakennusten korkeus saa olla enintään 16 metriä.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyypitse estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutuksella. Istutuksen tulee olla riittävän tiheä ja sen tulee yleisesti alueeseen sekä ympäristöön nähdyvalla vaikutelmaltaan.

Autopaikkojen vähimmismäärästä:
Kontor: 1 autopaikka/50 k-m²
Teollisuus, varasto: 1 autopaikka/150 k-m²

**Yleinen pysäköintialue.**

Alueelle on istutettava puita ja pensaita.

**Autopaikkojen korttelialue.**

Korttelia 51318 koskevat määräykset:

Aluelle on istutettava puita ja pensaita.

Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa kaavaan merkityn asemakaavan lisäksi varastoja ja teknisiä tiloja rakennusta ensimmäisen varsinaisen kerroksen alapuolelle.

Korttelia 51303

# 002464 Vantaan ratikka: PAKKALA

## PAKKALA JA VEROMIES




KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002464. 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

**Asemakaavan muutos**:

Korttelit 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320 sekä katu- ja liikennealueita kaupunginosasta 51 Pakkala ja osat kortteleista 52128 ja 52300 sekä katualueet kaupunginosasta 52 Veromies.

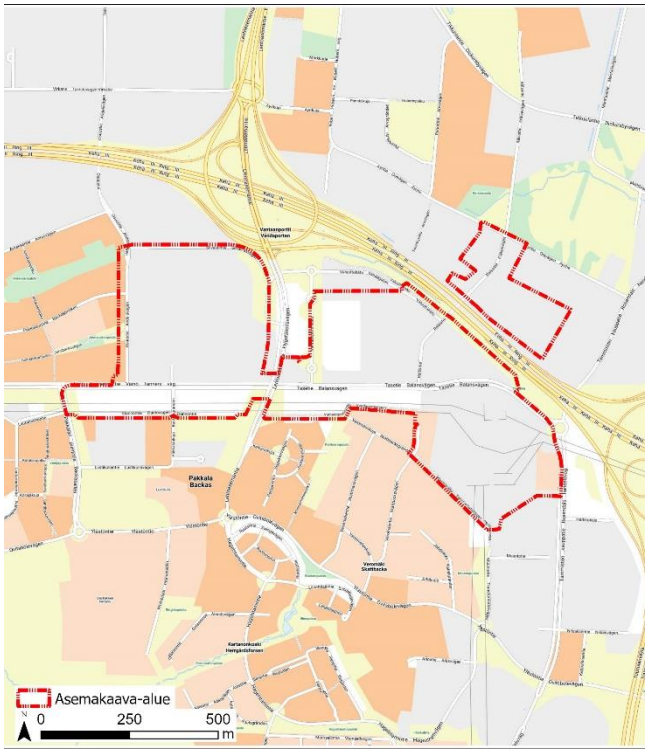
**Tonttijaon muutos**:

Korttelit 51200, 51205, 51206, 51318 ja osat kortteleista 51303, 51314, 51320, 52128 ja 52300.

Asemakaavamuutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

**Kaavan laatija:** Anna Sarikaya, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
anna.sarikaya @vantaa.fi, puh. 050 302 9028
Tea Taponen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
tea.taponen @vantaa.fi, puh. 040 483 9054

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




*Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kaupunkikartalla.*

Suunniteltava alue sijaitsee Pakkalan ja Veromiehen kaupunginosissa, Aviapoliksen suuralueella. Alueeseen kuuluu Osuustien katualuetta Silvastintien risteyksestä etelään, Väinö Tannerin tien katualuetta Osuustien risteyksestä itään, Tasetien katualuetta Rälssitien risteykseen sekä Rälssitien katualuetta Äyritielle saakka. Kaava-alueeseen kuuluu kadunvarren kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

**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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 Pakkalan kaava-aluetta 002464 koskevaa palautetta.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) ja 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 4.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.-12.4.2022, 19.9.2022 ja ne esiteltiin 19.10.-1.11.2022 sekä 2.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11.-13.12.2022. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 6.4.2022 ja 15.11.2022 (koko ratikan linja).
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 2.3.2023 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 2.3.-24.3.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 9.3. ja 20.3.2023. Kaavamuutosalueen 002464 maanomistajille on lisäksi lähetetty 2.3.2023 kirje, jossa on kerrottu kaavan esittämästä ratkaisusta sekä ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide valmisteluaineistosta. Valmisteluaineistosta vastaanotettiin 2 mielipidettä.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.5.-2.6.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 14 kappaletta ja vastaanotettiin 9 kappaletta. Muistutuksia ei saatu.
- Saatujen lausuntojen perusteella asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
    - Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu.
    - Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi.
- Lisäksi asemakaavaehdotukseen lisättiin puuttuneet liittymäkiellot.
- Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
    - Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty.
    - Selostuksen lähtötietoihin sekä vaikutusten arviointiin on lisätty kulttuuriympäristöä käsitteleviin kappaleisiin osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsevan suojellun muuntamorakennuksen tiedot.
    - Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 6**
**2. Lähtökohdat ..... 8**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 8
2.2 Suunnittelutilanne ..... 14
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 23**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 23
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 24
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 34
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 34**
4.1 Kaavan rakenne ..... 34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 36
4.3 Aluevaraukset ..... 36
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 38
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 50
**5. Asemakaavan toteutus ..... 50**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 50**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 52**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 54**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavan seurantalomake 14.6.2023
- Asemakaavakartta ja -määräykset 5.9.2023

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

- Ramboll Oy (19.9.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Osuustie välillä Antaksentie-Väinö Tannerin tie, Osuustie 58674-2.
- Ramboll Oy (2.11.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Väinö Tannerin tie välillä Osuustie-Lentoasemantie, Väinö Tannerin tie 58673-1.
- Ramboll Oy (2.11.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Tasetiellä välillä Lentoasemantie-Rälssitie, Tasetie 58670-1.
- Ramboll Oy (2.11.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Rälssitiellä välillä Tasetie- Kehä III, Rälssitie 58668-1.

- Sweco (4.3.2022). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset Rälssitiellä välillä Kehä III-Äyritie, Rälssitie 58668-2.
- 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. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- 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
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- 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
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- 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 läntisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Sweco, 23.5.2022.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 1.3.2023.
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022.
- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla, Tasetiellä ja Rälssitiellä muuttamalla osia korttelialueista ja puistoalueesta katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3., 19.9. sekä 2.11.2022 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. 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-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

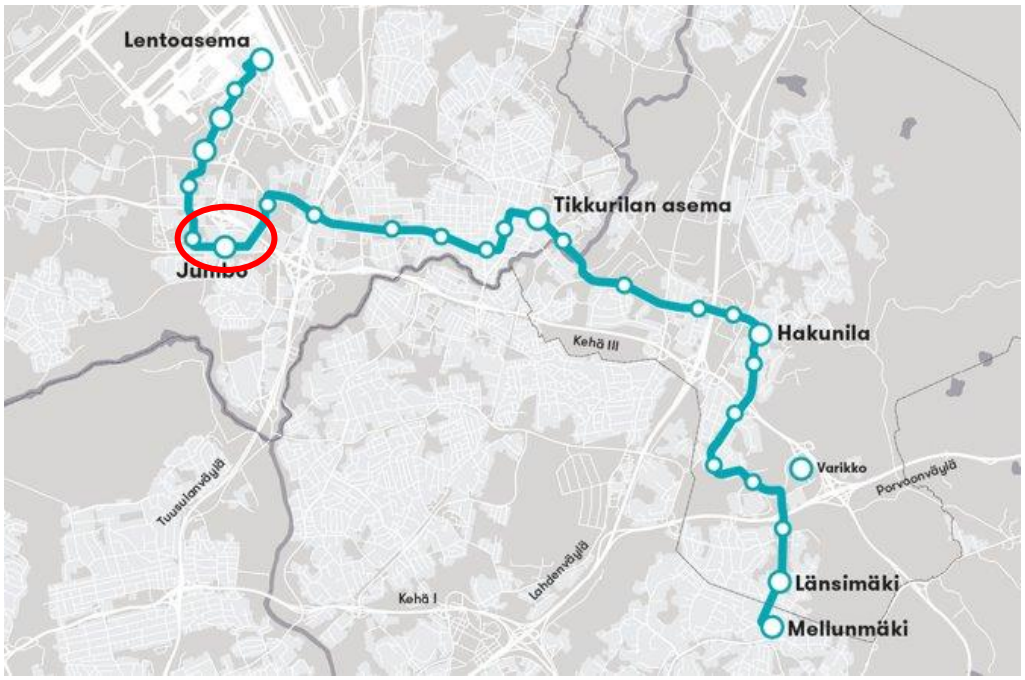
Kortteleihin 51200, 51205, 51206, ja 51303 osoitetaan uusia liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä muutetaan korttelissa 51200. Lisäksi Osuustien varrelle Pakkalanrinteen kohdalle osoitetaan liittymäkielto. Teollisuus- ja liiketilarakennusten korttelialueilta poistetaan huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla on annettu sisäilman ilmanlaatuun liittyvä määräys. Korttelissa 51303 on annettu pilaantuneen maan selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyvä määräys. Muilta osin korttelialueet säilyvät ennallaan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

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

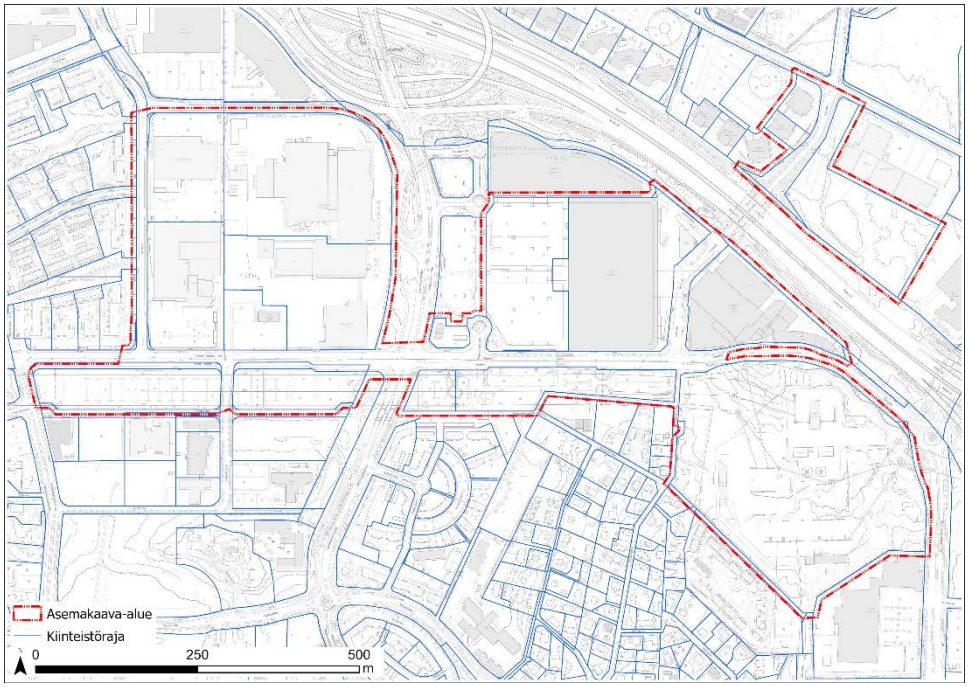
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 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 näkyy kuvassa punaisella rajattuna.*



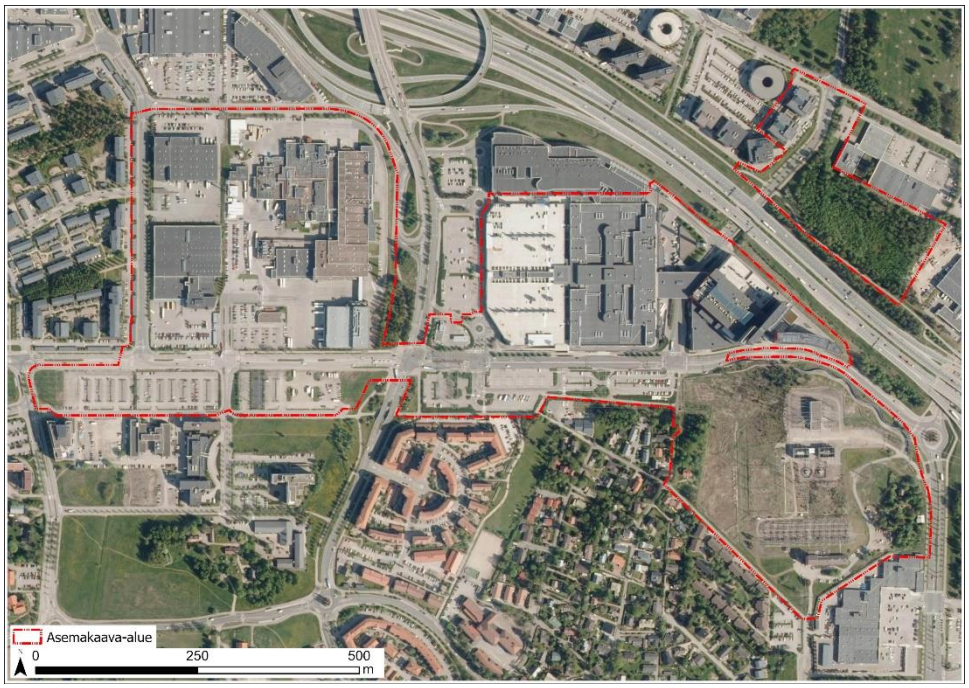

*Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Tikkurilan asemalta länteen. Helsingin kaupungin raja on lähimmillään noin 150 metrin etäisyydellä. Alueelta on Helsinki-Vantaan lentoasemalle alle viisi kilometriä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria.




*Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Alueen maisemaa hallitsevat Väinö Tannerin tien pohjoispuolelle sijoittuvat massiiviset liikerakennukset sekä näiden eteläpuolelle sijoittuvat laajat pysäköintialueet. Kaava-aluetta pohjoisessa halkovan Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuu puustoinen ja rakentamatta jäänyt kiinteistö. Suunnittelualueen maisemamerkkinä toimivat Kauppakeskus Jumbo sekä Flamingon viihdekeskus.

**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*).

Kaava-alueelta ei tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Asemakaavamuutosalue ei kuulu luontoselvityksessä rajattuihin lepakoiden käyttämiin alueisiin eikä alueelle sijoitu lahokaviosammaleen ydinalueita.

**Vesistöt ja vesitalous**

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettua tai päällystetty asfaltilla. Kaavamuutosalueelta hulevedet laskevat osin Kirkonkylänojaan ja osin Sandbackanojan kautta Krakanojaan. Sekä

Kirkonkylänoja että Krakanoja on määritelty vesilain mukaisiksi pienvesistöiksi. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

**Maaperä**
Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa: Lentoasemantien länsipuoli on pääosin savikkoa; itäpuolella on isompia alueita savikkoa, täyttöä, moreenia ja kalliota.

Pohjaveden pinta on havaittu yhdessä yli 20 v. vanhassa mittauspisteessä n. 1,5 m syvyydessä maanpinnasta.




*Kuva 5. Maalaji- ja pohjatutkimuskartta.*

**Rakennettavuus maaperän suhteen**
Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

**Topografia**

Katualue ja rakennetut alueet ovat pääosin melko tasaisia. Kaava-alueen korkein kohta sijoittuu kaava-alueen itäosaan, jossa maanpinta kohoaa noin 33 metriin merenpinnan yläpuolelle. Kaava-alueen matalin kohta sijoittuu Osuustien ja Väinö Tannerin tien risteyksen tuntumaan, jossa maanpinta jää noin 22 metriin merenpinnan yläpuolelle.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Runsaasta rakentamisesta johtuen Pakkalan väestö on kasvanut vuoden 1990 jälkeen runsaasti. 1990-luvun alussa asukkaita oli alle 400, vuoden 2015 alussa asukkaita oli lähes 10 000. Vuoden 2020 lopussa Pakkalassa asui noin 10 300 asukasta. Pakkala onkin nykyisin väestömäärältään Vantaan neljänneksi suurin kaupunginosa. Alle kouluikäisten osuus on yksi Vantaan suurimmista ja 65 vuotta täyttäneiden osuus on pienempi vain Veromiehen kaupunginosassa. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

Uudisrakentamisen myötä asukasluku on viime vuosina selvästi kasvanut Veromiehen kaupunginosassa. Vuoden 2015 alussa asukkaita oli 562 ja väestömäärä on lähes tuplaantunut viidessä vuodessa ollen, vuoden 2020 lopulla 1 078 asukasta. Tulevaisuudessa väestömäärä kasvaa entisestään ja alueella ennustetaan asuvan yli 1 500 asukasta vuonna 2025. Veromiehen väestörakenne on varsin poikkeuksellinen. Missään muualla Vantaalla 7–15-vuotiaiden ja yli 64-vuotiaiden osuus ei ole yhtä matala. Väliin jäävän ikäluokan (16–64-vuotiaat) osuus on puolestaan muita kaupunginosia korkeampi. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

Koko Aviapoliksen suuralueella asui vuoden 2020 lopussa 20 023 ihmistä. *(Vantaan väestö 2020/2021)*

#### Asuminen

Suunnittelualueelle ei sijoitu asuinrakennuksia.

#### Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen merkittävin palvelukeskittymä on Kauppakeskus Jumbo. Kauppakeskuksen lisäksi alueella sijaitsee useita muita kaupallisia palveluja ja palvelualojen yrityksiä sekä teollisuusyrityksiä.

Suuralueena Aviapolis on Vantaan merkittävin työpaikkakeskittymä. Vantaan kaupunginosista Veromies on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä. Vuonna 2019 siellä oli yhteensä 15 463 työpaikkaa, joista miltei puolet oli kaupan alalla. Pakkalassa työpaikkoja oli vuonna 2019 yhteensä 6 763, joista useampi kuin joka kolmas on kaupan alalla. *(Vantaa alueittain 2015)*

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on Pakkalan ja Veromiehen kaupallisten palveluiden ja teollisuuden aluetta. Lähimmät asuinalueet Veromiehenkylä ja Veromäki rajautuvat kaava-alueeseen etelässä ja lännessä. Kaupunkikuva on rakennettua ympäristöä ja rakennuskanta koostuu liike- ja teollisuusrakennuksista. Suunnittelualueen maisemamerkkinä toimivat Kauppakeskus Jumbo sekä Flamingon viihdekeskus.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Kaava-alueella, osoitteessa Muuntotie 7, sijaitsee asemakaavalla suojeltu Tammiston muuntoasemarakennus. Rakennuksesta on suojeltu julkisivujen ja vesikaton lisäksi osa arvokkaimmista sisätiloista. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Backas Elannon suurtilan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sijoittuu alle 200 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta etelään.

Kortteleissa 51303 sekä 51320 sijaitsee kauppakeskus Jumbo, siihen liityvine parkkitaloineen ja viihdekeskus Flamingo hotelleineen, sekä korttelin lounaisnurkassa pikaravintola. Korttelissa 51200 sijaitsee HKscan Finland Oy:n teollisuusrakennuksien kokonaisuus. Näistä rakennuksista

ennen vuotta 2000 rakennetut on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa ja niiden rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi.

**Virkistys**

Kaavamuutosalueelle sijoittuu osa Elannonpuistoa. Osuustien länsipuolen asuinalueen jälkeen alkaa laajempi virkistysalueverkosto sekä yhteydet Krakanojan virkistysalueelle.

**Liikenne**

Autoliikenne

Tasetie, Väinö Tannerin tie, Lentoasemantie ja Rälssitie ovat alueen pääkatuja. Alueelta on yhteydet Kehä III -väylälle Lentoasemantien kautta.

Julkinen liikenne

Aviapoliksen juna-asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päästä alueelta. Julkisella liikenteellä sinne pääsee Jumbosta reilussa kuudessa minuutissa. Lentokentälle aikaa kuluu noin 10 minuuttia julkisen liikenteen kulkuvälineillä. Tikkurilan juna-asemalle aikaa kuluu noin 15 minuuttia. Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Tasetiellä ja Rälssitiellä sijaitsee useita paikallisliikenteen bussipysäkkejä.

Kävely ja pyöräily

Rälssitietä, Lentoasemantietä, Tasetietä ja Väinö Tannerin tietä kulkee pääpyöräreitti.

**Vesihuolto**

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 74 ja ylin on noin + 84. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitos-kohtalausunnossa.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkoston kautta Kirkonkylänojaan sekä Sandbackanojaan.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle. Kaukolämpökaapelit kulkevat kaava-alueen pohjoisosassa Äyritietä pitkin, Rälssitietä pitkin, kaava-alueen eteläosassa Tasetien eteläpuolella ja Väinö Tannerintien pohjoislaitaa, sekä Osuustietä pitkin.

**Sähköverkko**

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Osuustietä, Väinö Tannerintietä, Tasetietä sekä Rälssitietä pitkin.

Asemakaava-alueella sijaitsee Tammiston sähköasema sekä Väinö Tannerin tien ja Tasetien suuntaisesti Fingridin 400 kV voimajohtoja ja Caruna Oy:n 110 kV voimajohtoja.

**Ympäristöhäiriöt**

Liikennemelu

Kaava-alue sijaitsee lentomelun lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55dB).

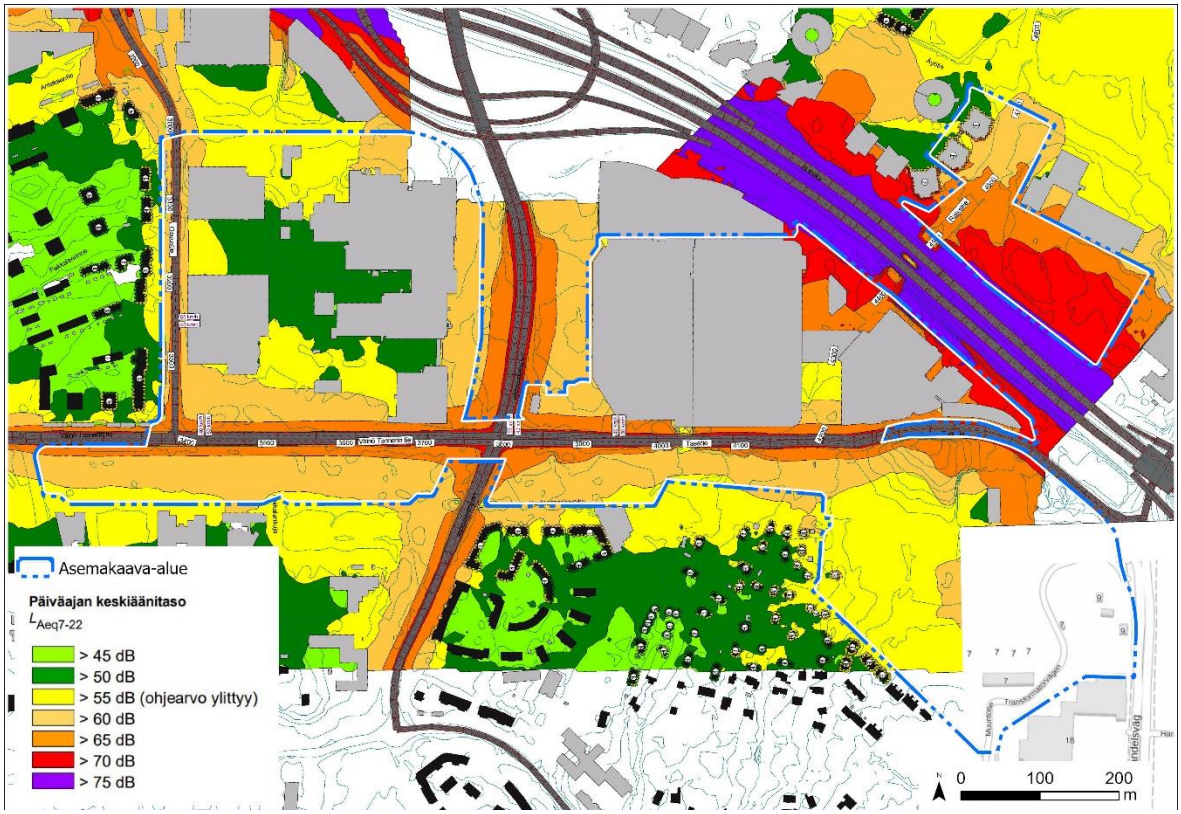
Vantaan raitioradan meluselvityksen (*Sitowise 1.3.2023*) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä on Kehä III ja Lentokentäntie. Tasetien ja Väinö

Tannerintien tiemelu päiväaikaan nousee 65–70 dB:n ja Rälssitien ja Osuustien päivämelu 60–65 dB:n paitsi aivan Kehä III läheisyydessä.

Osuustien länsipuolella paaluvälillä 2900–3400 on asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Kohteessa on lasitettuja parvekkeita kadulle päin ja oleskelualueet ovat rakennusmassojen suojaisalla puolella. Kadun puolella asuinrakennusten ja kadun välissä on tonttiaitoja ja autokatoksia, jotka torjuvat jonkin verran melua. Nykytilanteessa päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat osittain oleskelupihoille, mutta keskiäänitasot eivät pääosin ylitä oleskelualueiden ohjearvoa 55 dB päivällä tai 50 dB yöllä.

Tasetien eteläpuolella paaluvälillä 3800–4000 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 90 metrin etäisyydellä Tasetiestä. Oleskelualueet ovat rakennusmassojen suojaisalla puolella. Nykytilanteessa päiväajan melun yli 55 dB alueet eivät ulotu oleskelupihoille.

Tasetien eteläpuolella paaluvälillä 4000–4200 on omakotitaloja ja paritaloja lähimmillään noin 90 metrin etäisyydellä Tasetiestä. Oleskelualueita on myös kadun puolella. Nykytilanteessa melun ohjearvot ylittävät alueet ulottuvat noin 150 metrin etäisyydelle Tasetiestä. Lisäksi melua kantautuu koillisesta ja idästä päin Kehä III:n ja Tuusulanväylän (kt 45) suunnalta. Tuusulanväylän ja Kehä III:n melulla on suuri vaikutus alueen melutilanteeseen. Kehä III on lähimmillään 400 metrin etäisyydellä ja Tuusulanväylä noin 700 metrin etäisyydellä ja niiden eritasoliittymäalue noin 600 metrin etäisyydellä.



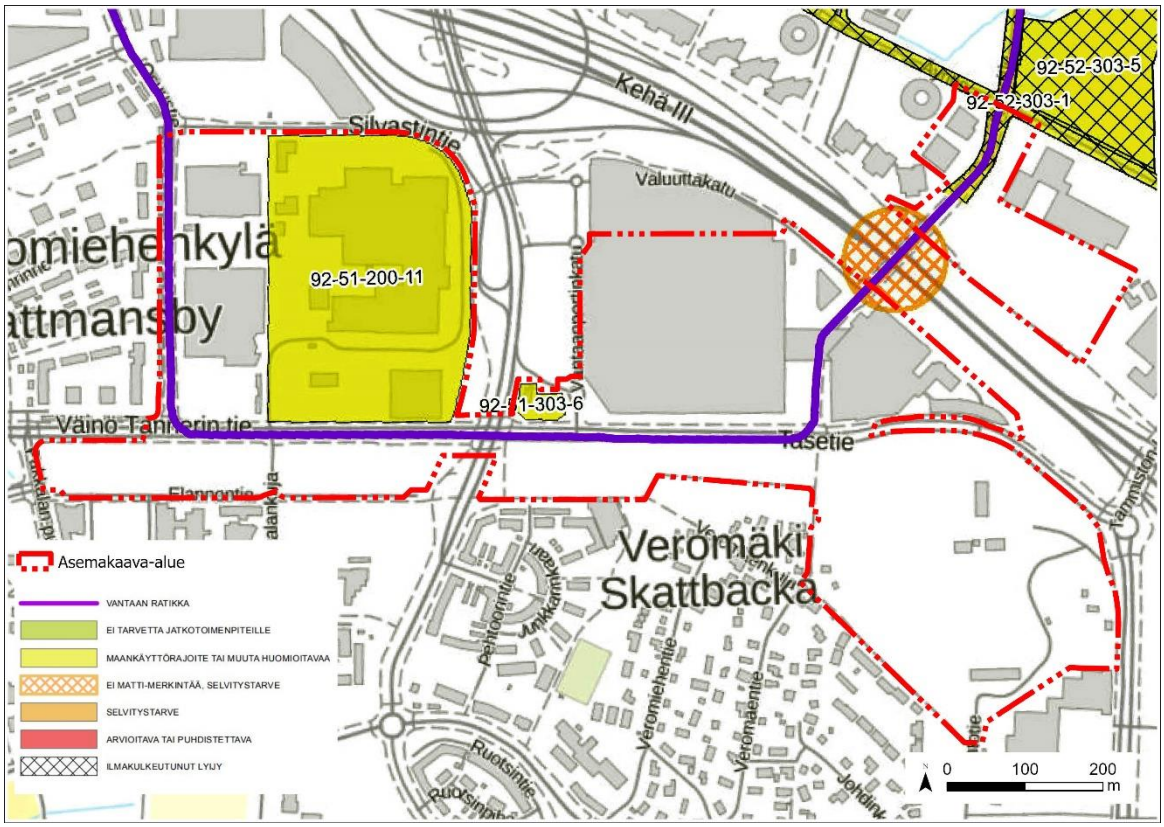

*Kuva 6. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 1.3.2023). Kaava-alueen rajaus on esitetty kuvassa sinisellä katkoviivalla.*

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.

Kiinteistöllä 92-51-200-11 toimii HK Ruokatalo Oy:n elintarviketeollisuusrakennus. Kiinteistöllä toimii mm. kattilalaitos, joka tuottaa (maakaasulla) höyryä ja kaukolämpöä tuotantolaitoksen tarpeisiin. Varapolttoaineena on kevyt polttoöljy. Alueella tapahtunut kondensaattoriräjähdys 1980-luvun alkupuolella, jolloin piha-alueelle pääsi PCB:tä. Kiinteistöllä 92-51-303-5 toimii ABC:n jakeluasema. Rälssitien katualueen maaperän pintakerroksen epäillään saastuneen lähistöllä sijainneen Bera Oy:n tehtaan ilmalevitteisestä lyijystä.




*Kuva 7. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää. (Golder Associates Oy 2020). Kaava-alueen rajaus on esitetty kuvassa punaisella.*

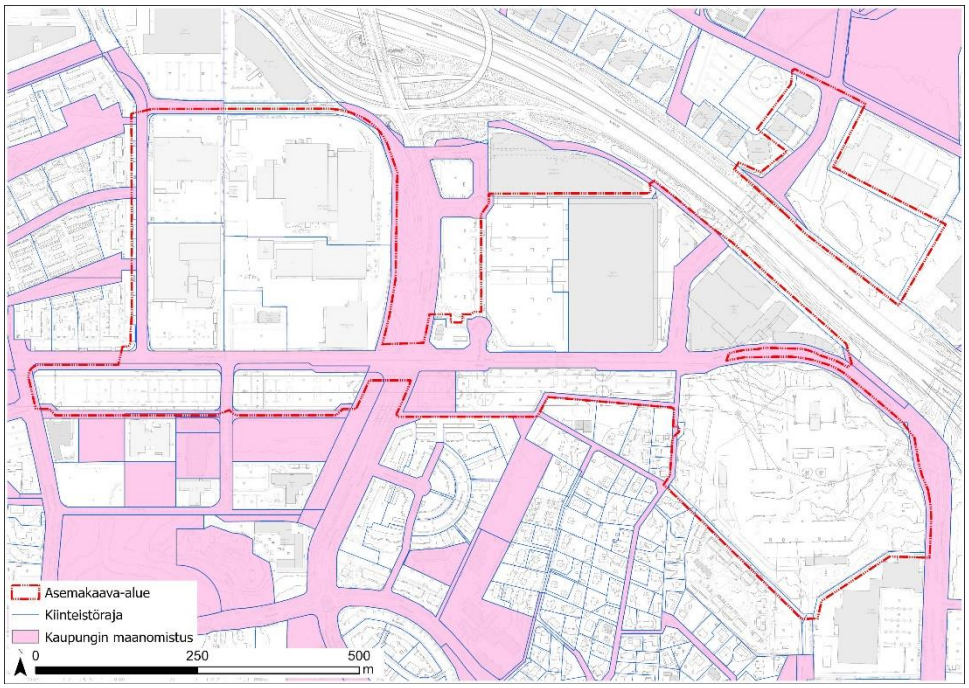
### 2.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueelle sijoittuvat katualueet sekä kiinteistön 92-423-36-0. Muut korttelit ovat yksityisessä omistuksessa.

Yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt:

- 92-51-200-3: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 20-23
- 92-51-200-10: Kiinteistö Oy Silvastintie 1
- 92-51-200-12, 92-51-200-13, 92-51-200-14: Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1
- 92-51-200-7, 92-51-200-9: Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 6
- 92-51-205-1, 92-51-206-1: Yrityspuiston Autopaikat Oy
- 92-51-303-6: Kiinteistö Oy Vantaanportin Seisake
- 92-51-303-9, 92-51-303-10, 92-51-318-1: Kiinteistö Oy Vantaanportin Liikekeskus
- 92-51-314-50: Fingrid Oy
- 92-51-320-3: Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8

- 92-52-300-8: Kiinteistö Oy Vantaan Äyri
- 92-52-128-8: Kiinteistö Oy Plaza Rondo
- 92-52-128-7: Kiinteistö Oy Plaza Largo




*Kuva 8. Kaupungin maanomistus vaaleanpunaisella.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

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 uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton

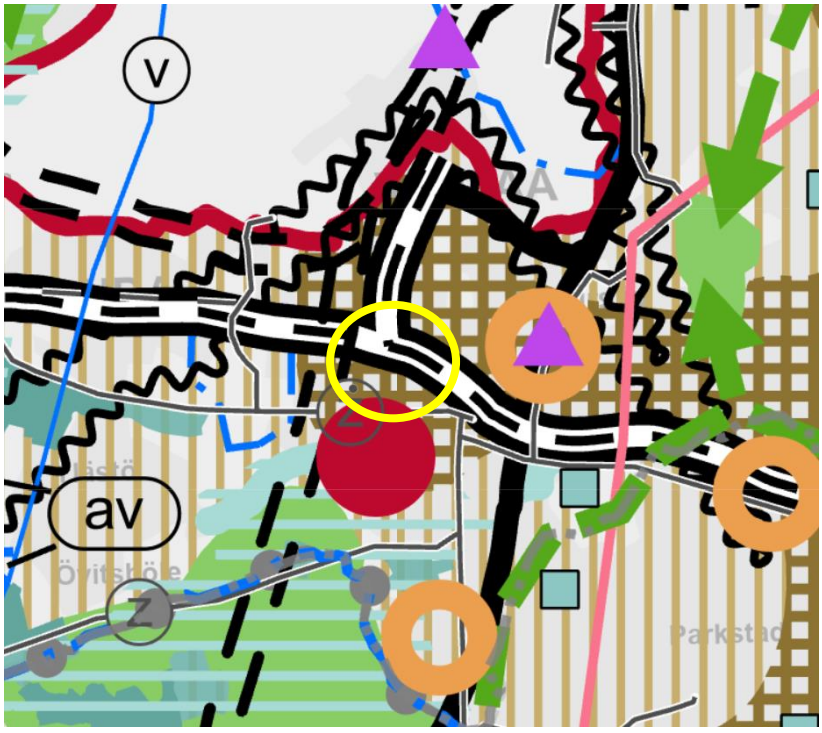
Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

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 maakunta-kaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämis-vyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea rasteri). Suunnittelumääräysten mukaan vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Kaava-alueen halkoo Kehä III:n valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie. Kaava-alueen länsipuolella kulkee etelä-pohjois-suuntaisesti Lentoradan liikennetunnelin ohjeellinen linjaus (musta katkoviiva).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

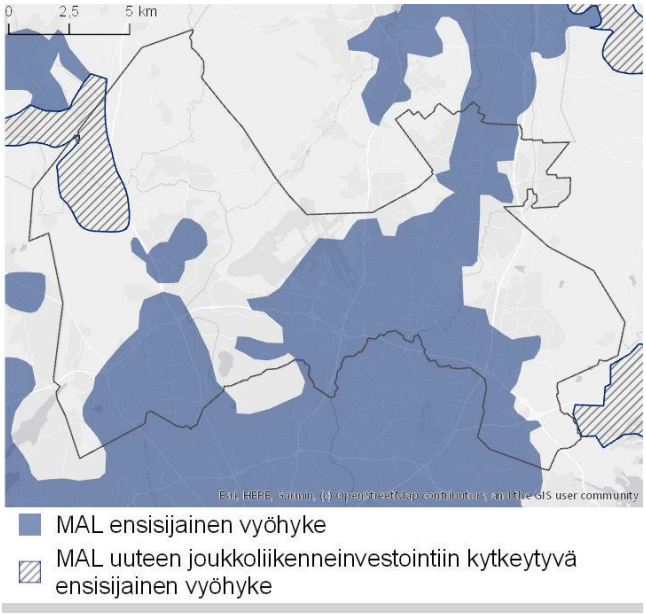



*Kuva 9. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella soikiolla.*

**MAL 2019 -suunnitelma**

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein HSLn 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 tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä,

houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville 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.

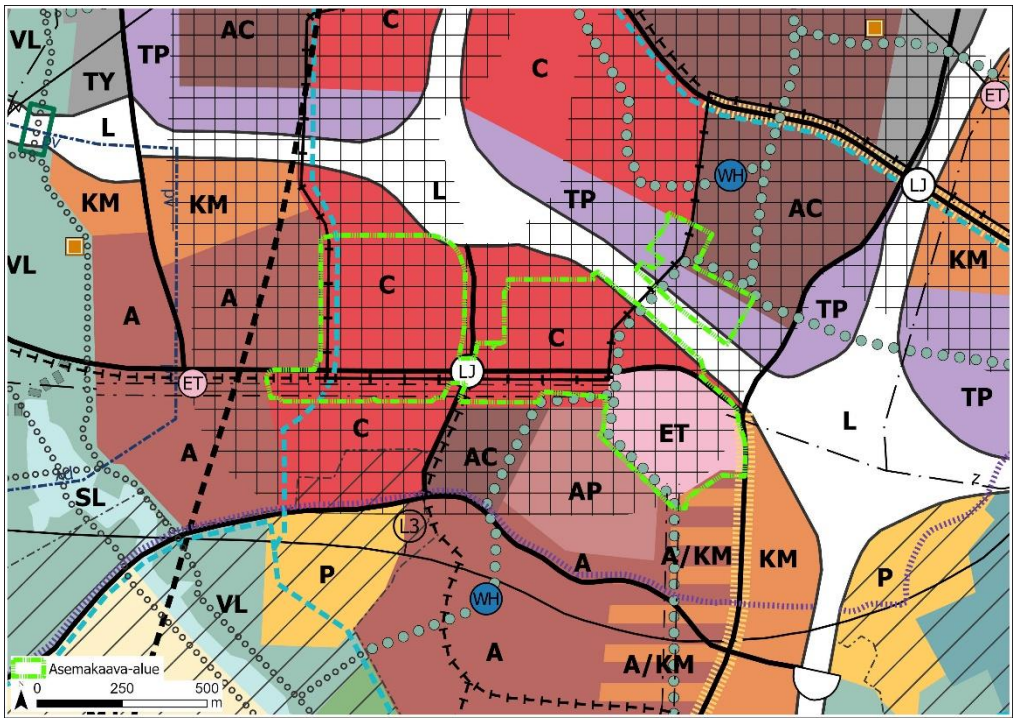



*Kuva* 10. *Ote MAL 2019 -suunnitelmasta*.

**Yleiskaava 2020**

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualueen länsiosa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C. Kaava-alueen itäosassa Tasetien eteläpuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja Kehä III:n pohjoispuolella on monipuolinen työpaikka-alue (TP). Osuustien, Väinö Tannerin tien ja Rälssitien suuntaisesti kulkee raitiotie. Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan (ruudukko). Rälssitien suuntaisesti etelästä pohjoiseen kulkee virkistysalueyhteys (sininen palloviiva). Osuustien suuntaisesti kulkee pyöräliikenteen baana (sininen katkoviiva). Väinö Tannerintien ja Lentoasematien risteykseen on osoitettu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.




*Kuva* 11. *Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2020.*

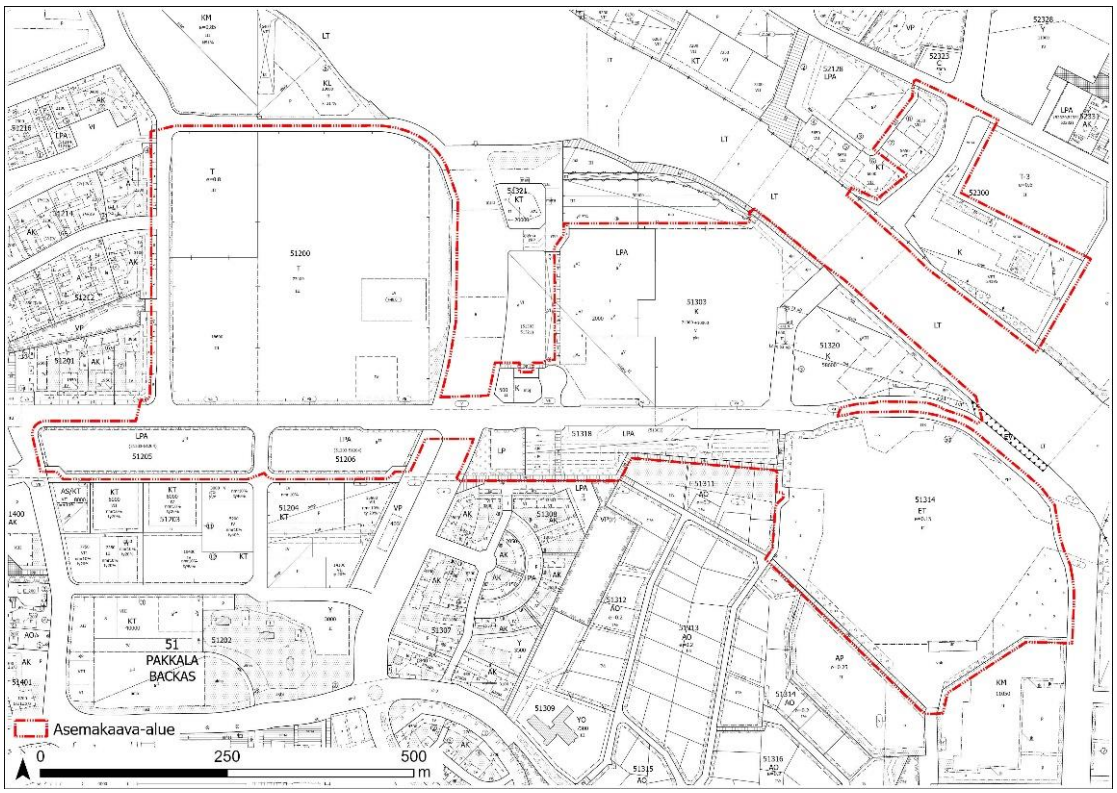
**Asemakaava**

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), toimistorakennusten korttelialuetta (KT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaava ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaavan muutos korttelit 51203–51206 ja katualueita, 000872 (YM 13.8.1990)
- Asemakaavan muutos korttelit 51300–51303 ja 51318, sekä suojaviher-, pysäköinti-, katu- ja liikennealueet, 000786 (YM 10.4.1992)
- Asemakaavan muutos korttelit 51204–51206, osa korttelia 51203 sekä puisto- ja katualueita, 000940 (YM 30.4.1992)
- Asemakaavan muutos Pakkalankujan katualue, 001140 (KH 1.2.1993)
- Asemakaavan muutos korttelit 51200 ja 51207 sekä katu- ja liikennealueita, 001136 (KH 10.5.1993)
- Asemakaavan muutos kortteli 52128 ja osa korttelia 52300 sekä katualuetta, 001180 (KV 28.2.2000)
- Asemakaavan muutos korttelit 51303, 51318 ja 51321, sekä katu- ja liikennealueet, 001447 (KV 11.12.2000)
- Asemakaavan muutos kortteli 51200 sekä katualuetta, 001516 (KH 26.11.2001)
- Asemakaavan muutos osa korttelia 51314 ja katualueita, 001679 (KV 30.9.2002)
- Asemakaavan muutos osa korttelia 51303 sekä katualueet, 001822 (KV 21.6.2004)
- Asemakaavan muutos kortteli 51320 sekä katualuetta, 001857 (KV 18.4.2005)
- Asemakaavan muutos kortteli 52128, 001816 (KH 27.3.2006)

- Asemakaavan muutos kortteli 51320 sekä katu- ja erityisalueet, 002194 (KV 20.4.2015)
- Asemakaavan muutos osa korttelia 51314, 002236 (KV 14.12.2015)
- Asemakaavan muutos osa korttelia 52300 ja katualuetta, 002420 (KV 12.4.2021)




*Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta.*

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

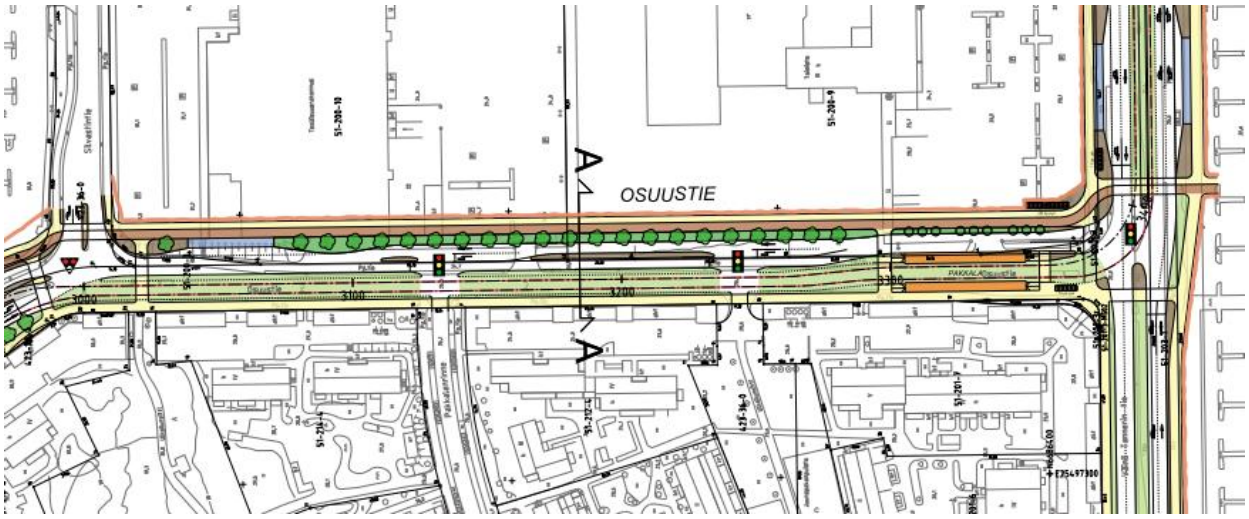
**Muut päätökset ja suunnitelmat**

**Ratikan yleissuunnitelma**

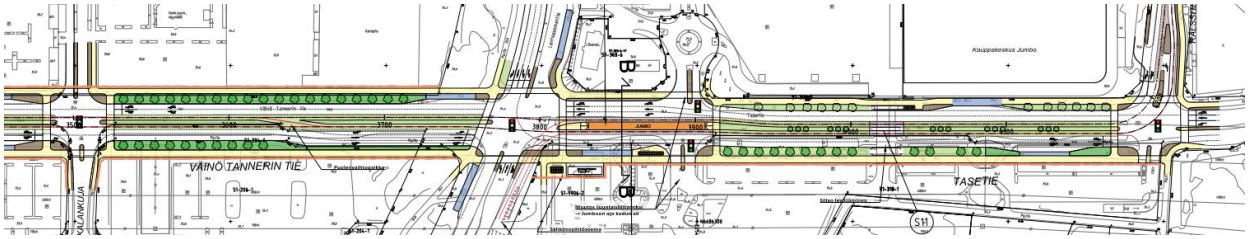
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.

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,

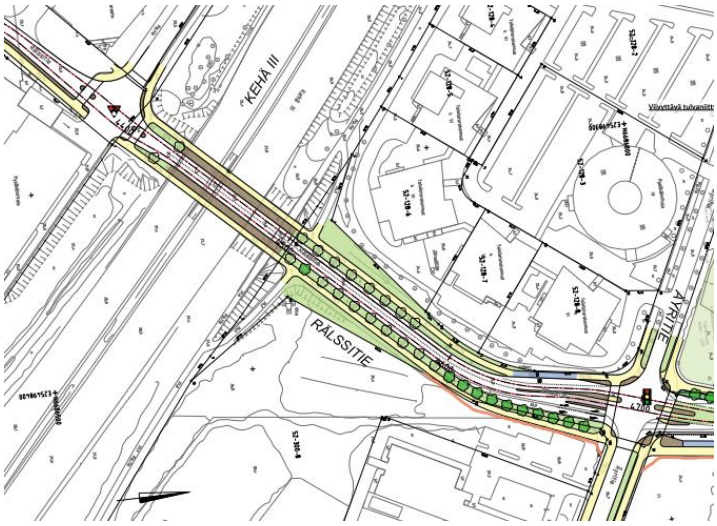
maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.




*Kuva* 13. *Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Osuustiellä (WSP Finland 2019). Raitiotien pysäkki on merkitty oranssilla ja bussipysäkit sinisellä.*




*Kuva* 14. *Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Väinö Tannerin tiellä ja Tasetiellä. (WSP Finland 2019). Raitiotien pysäkki on merkitty oranssilla ja bussipysäkit sinisellä.*




*Kuva 15. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Rälssitiellä (WSP Finland 2019).*

**Katu- ja puistosuunnitelmat**

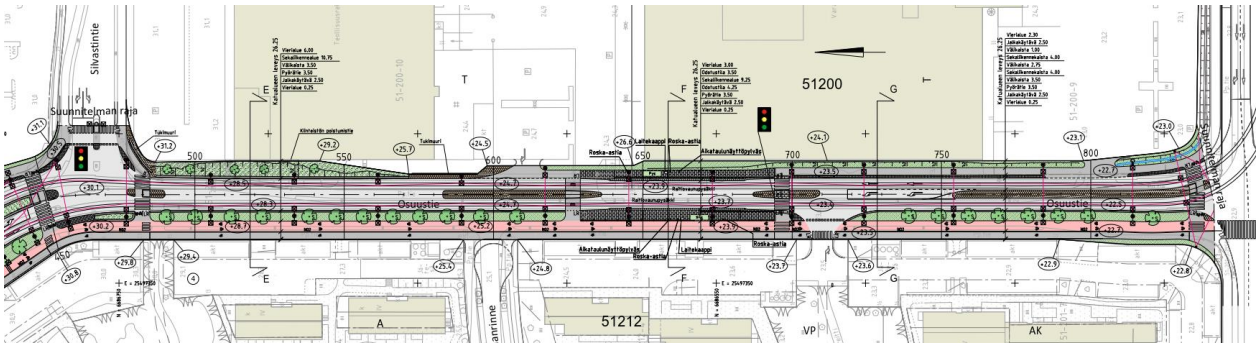
Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan 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 liikennejärjestelyt 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 2021–2023 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

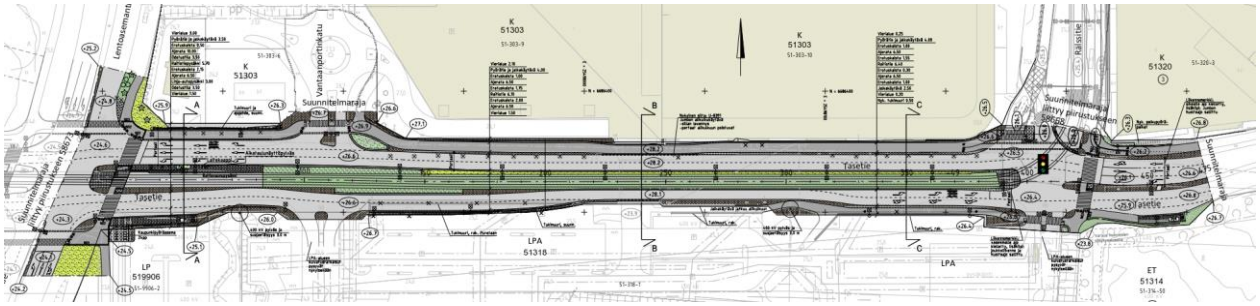
Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Aviapoliksen suuralueella. Pakkalan alueelle sijoittuvat katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat 4.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.-12.4.2022, 19.9.2022 ja ne esiteltiin 19.10.-1.11.2022 sekä 2.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11.-13.12.2022.



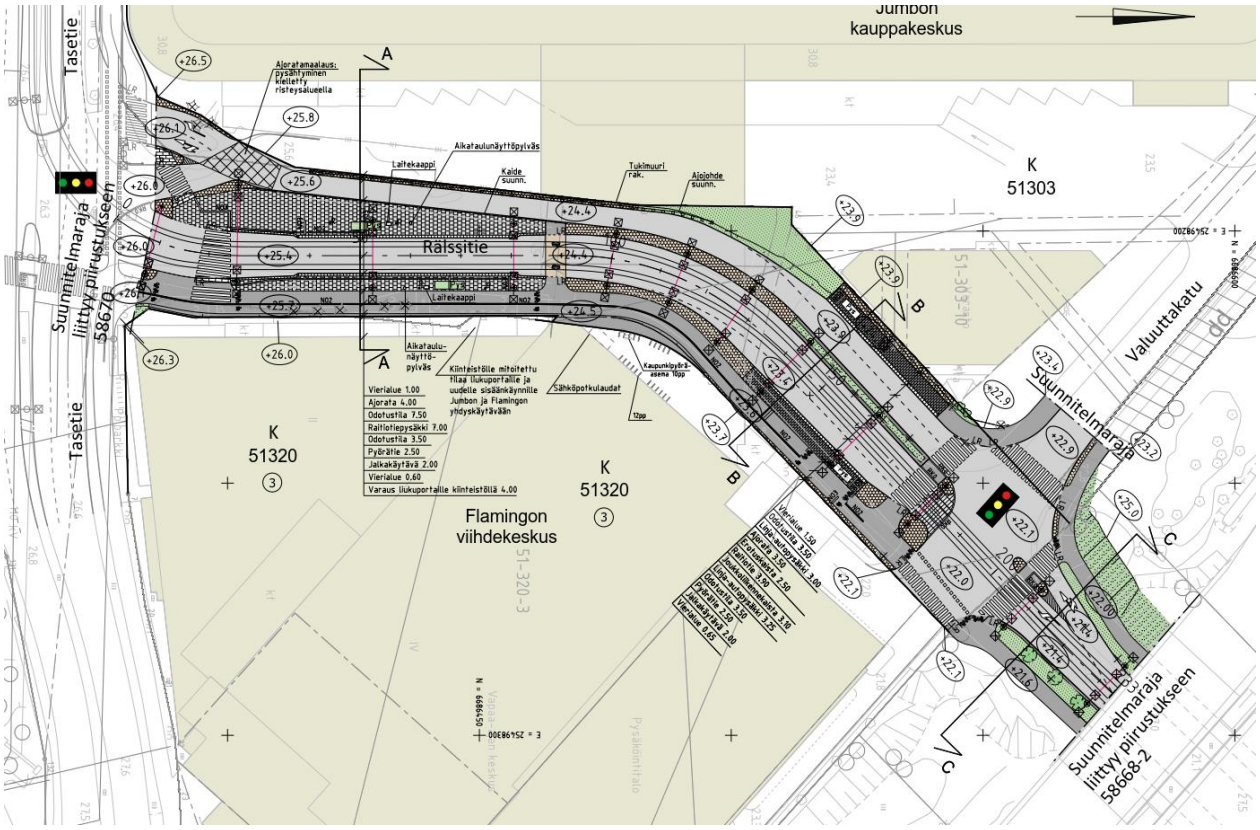

*Kuva 16. Osuustie välillä Antaksentie-Väinö Tannerin Tie (Ramboll, luonnos 19.9.2022)*




*Kuva 17. Väinö Tannerin Tie välillä Osuustie-Lentoasemantie (Ramboll, luonnos 2.11.2022)*




*Kuva 18. Tasetie välillä Lentoasemantie-Rälssitie (Ramboll, luonnos 2.11.2022)*




*Kuva 19. Rälssitie välillä Tasetie-Kehä III (Ramboll, luonnos 2.11.2022)*




*Kuva 20. Rälssitie välillä Äyritie-Tikkurilantie (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 ratikkakaupungista, 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 maankäyttösuunnitelmaa. 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, kuten taloudelliset vaikutukset.

Tavoitteena on, että kaavarunko voidaan hyväksyä vuoden 2023 kevään aikana.

**Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet**

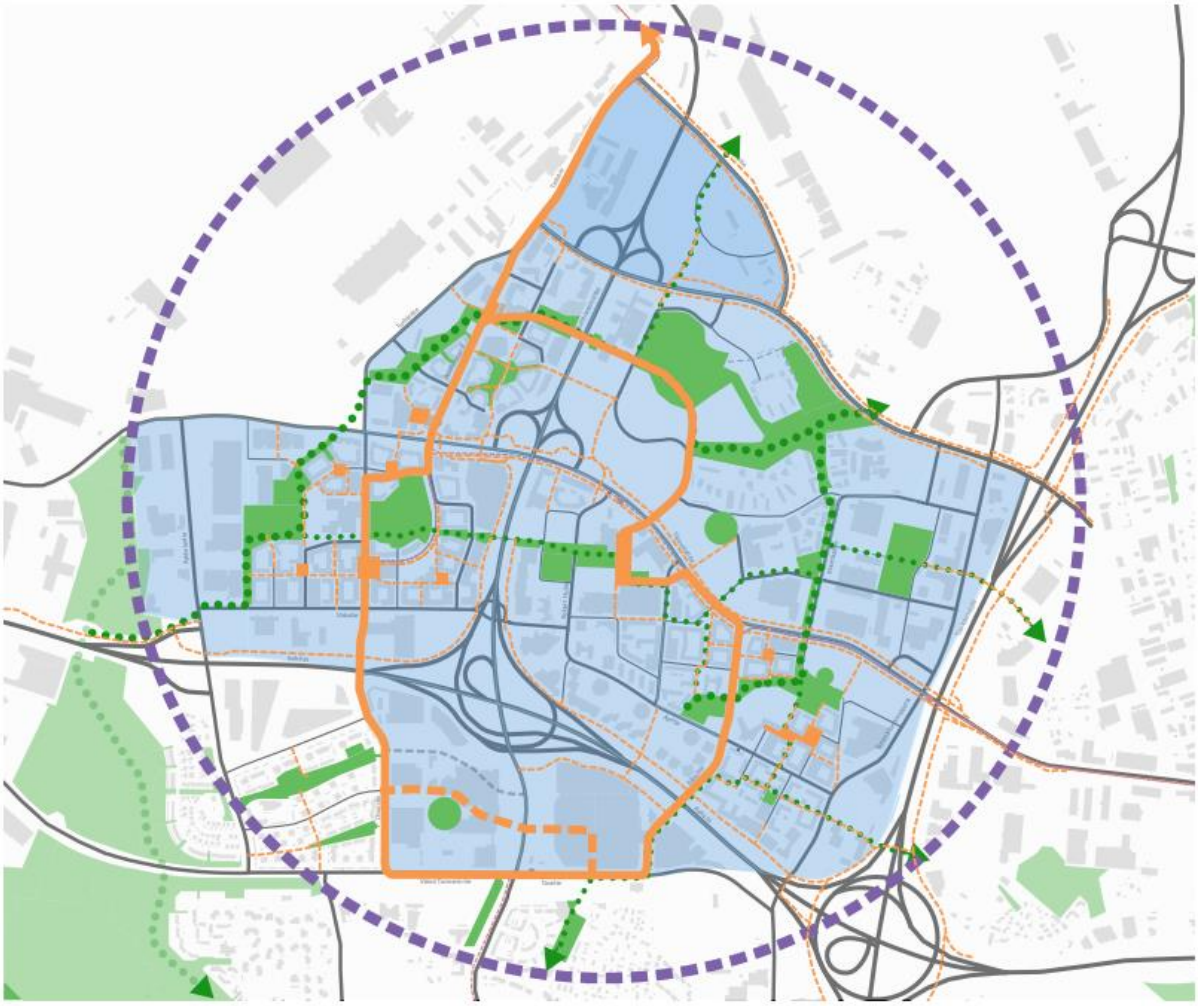
Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet laaditaan Veromiehen ja PohjoisPakkalan alueelle. Suunnitteluperiaatteet ovat tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan konkreettisesti asemakaavoituksen osalta. Aviapolis muuntuu seuraavien vuosikymmenien kuluessa logistiikkapainotteisesta alueesta vilkkaaksi lentokenttäkaupungiksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista, palveluja ja kulttuuria. Suunnittelualueen asukasmäärä on vielä vähäinen, mutta tavoitteena on jopa 25 000 uutta asukasta Veromieheen ja Pakkalan pohjoisosaan.

Solmukohtana Aviapolis on saavutettavuudeltaan ylivoimainen sekä globaalisti että paikallisesti. Helsinki-Vantaan lentokenttäaluetta kehitetään entistä suuremmaksi ja kansainvälisemmäksi. Se on maailman ainoa lentokenttä, jolta voi tulevaisuudessa kävellä suoraan kotiin. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka parantavat kestävän kehityksen mukaisia liikkumistapoja ja helpottavat siirtymisiä.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet työ käsittää neljä osaa:

1. Kiehtova kaupunki kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tavoitteena on paikan hengeltään omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.
2. Käveltävä kaupunki keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun.
3. Vihreä kaupunki jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta.
4. Resurssiviisas kaupunki esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia, jonka kautta maankäytön suunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon.
5. Työssä laaditaan suunnitteluperiaatteita koko laajalle Veromiehen ja Pohjois-Pakkalan sekä Jumbon alueille osa-alueineen. Työn tuloksena helpotetaan asemakaavojen laadintaa ja annetaan aihioita tai valmiita ratkaisuja asemakaavamääräyksille.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet on tarkoitus hyväksyä vuoden 2023 alussa.



*Kuva 21. Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatetyön eri osiot kaaviomaisesti kartalla: Kiehtova kaupunki (sin.), käveltävä kaupunki (oranssi), vihreä kaupunki (vihreä) ja resurssiviisas kaupunki (violetti ympyrä kuvaa koko aluetta). Osuustie – kaava-alueen rajaus on esitetty keltaisella ympyrällä. Lähde: Vantaan kaupunki 2022*

# 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 jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Tämä asemakaavamuutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa numeron 002464.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.5.-2.6.2023 välisenä aikana.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2023.

## 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)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. 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 ja päivitettiin 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Pakkalan asemakaavamuutoksen alueelta 002464 saatiin 3 mielipidettä.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (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.

Kaikille avoin ratikan kevätinfo järjestettiin 6.4.2022 ja syysinfo 15.11.2022 (koko ratikan linja).

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 2.3.2023 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 2.3.-24.3.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 2.3.2023 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 2; 9.3. ja 20.3.2023. Tänä aikana ei vastaanotettu puheluita. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin 2.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet**

M38:

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot. Kaava-alueella kulkee 110 kV ilmajohtomme Tammisto-Tolkinnkylä (TM-TKY). Johtoalueelle (johtovälillä TM-TKY johtoalue 12m + 2x 10m) ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi. Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheissa Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös luonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa. Muuta huomautettavaa. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

M45:

LSO Osuuskunta (jäljempänä ”LSO”) lausuu Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen seuraavaa:

Taustaksi LSO toteaa, että se on pääomistaja HKScan Oyj:ssä, jonka konserniin kuuluvat Vantaan Pakkalan alueella liiketoimintaa harjoittavat HKScan Finland Oy ja Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1, sekä se omistaa Vantaan Pakkalan alueella myös kiinteistön (kiinteistötunnus 92-51-200-1).

LSO viittaa HKScan Finland Oy:n ja Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1:n tammikuussa 2021 asiasta antamaan lausuntoon ja katsoo yhtiöiden lausunnossaan esittämien Vantaan ratikan kehitysehdotusten olevan olennaisen tärkeitä alueen elinkeinotoiminnan ja työllisyyden sekä niiden kehittämisen kannalta.

M87:

HKScan Finland Oy omasta ja Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1:n puolesta (jäljempänä myös "HKScan") lausuu Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen seuraavaa:

HKScan Finland Oy tuottaa Vantaan Pakkalassa sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 92- 51-200-11), osoitteessa Väinö Tannerin tie 1, lihavalmisteita, jauhelihaa ja valmisruokia. Lisäksi kiinteistöllä toimii HKScanin logistiikkakeskus, joka palvelee pääkaupunkiseudun lisäksi koko Suomea. HKScan Finland on vuokrannut kiinteistön maapohjan tytäryhtiöltään Kiinteistö Oy Väinö Tannerin Tie 1:ltä. Kiinteistöllä työskentelee päivittäin lähes 750 työntekijää ja toimihenkilöä tuotannossa ja logistiikassa sekä johto- ja asiantuntijatehtävissä, mukaan lukien HKScan-konsernin tehtävät.

HKScan pitää tärkeänä Pakkalan alueen joukkoliikenteen kehittämistä myös raitiotieyhteyksin. Osailistumis-ja arviointisuunnitelmassa kuvattu Vantaan ratikan linjaus HScanin kiinteistön ja tuotantolaitoksen eteläpuolelta Väinö Tannerin tietä pitkin on HKScanin näkemyksen mukaan tarkoituksenmukainen. HKScan pitää myös tärkeänä, että ratikan pysäkkejä sijoitetaan HKScan tuotantolaitoksen välittömään läheisyyteen kohtuulliselle kävelyetäisyydelle. Lisäksi Väinö Tannerin tien ratikkalinjauksissa ja liikennejärjestelyissä tulee ottaa huomioon myös HKScanin logistiikkakeskuksen toiminnasta johtuva rekkaliikenne alueella liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi, esimerkiksi liikennevaloin ja kaistajärjestelyin.

**Vuorovaikutusmateriaalista saadut mielipiteet (tiivistettynä)**

**M1:**

Rälssitien raitiotien ja pysäkin suunnittelussa tulee huomioida Jumbon nykyisen lastauspihan huoltoliikenne sitä heikentämättä. Raskaille ajoneuvoille tulee varata riittävät mahdollisuudet kääntymisiin lastauspihalle ja sieltä ulos. Suunnitelmissa on huomioitava kauppakeskukselle erittäin tärkeä huoltoliikenne ja sen liittyminen katuverkkoon.

Tasetien raitiotien ja ratikkapysäkin osalta huomioitava sujuva yhteys kauppakeskukseen myös henkilöautoliikenteellä. Liikenteen sujuvuutta tulee tarkastella kokonaisuutena ja huomioitava, erityisesti kaupan sesonkien aikana, vilkas henkilöautoliikenne kauppakeskukseen ja sieltä pois.

Tasetien alla oleva sisäänajo kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen tulee säilyttää (merkintä ajoneuvoliittymäkiellosta Tasetiellä).

Kaavaehdotuksessa tulisi vielä tarkistaa
1. esitetyt ajoneuvoliikenteenliittymäkiellot Tasetielle ja Rälssitielle, jotka voivat näkemyksemme mukaan poissulkea tiettyjä liikenne- ja logistiikkaratkaisuja,
2. mikä vaikutus lähes kaikkien tonttinumerointien muutoksella on
3. huoltoaseman ja Jumbon rakennusalojen käyttötarkoitus merkintöjen termien muutosten vaikutukset
4. tonttien pinta- alojen muutoksista syntyvät vaikutukset (mahdollisesti tontinalaan sidotut kustannusten jakosopimukset, kiinteistövero yms.

*Kaavoittajan vastine:*

*Katusuunnitelman mukaan Valuuttakadun eteläpuolelle sijoittuu bussipysäkki. Bussipysäkin eteläpuolelle ja ylikulkusillan välillä olevalla alueella nykyään sijaitseva liittymä ei lopputilanteessa voi enää sijaita sillä paikalla, sillä liittymiä Rälssitielle muodostuisi liian tiuhaan ja turvallisuus kärsisi. Siitä syystä kyseinen liittymä on suljettu kaavaehdotuksessa. Lastausalueelle ja sieltä poistumiseen on varattu kaksi liittymää Rälssitiellä. Liittymät ovat suunniteltu etelästä pohjoiseen suuntautuvalle huoltoliikenteelle, niin että ajoneuvo poistuu Valuuttakadun kautta, kuten alueen nykyinen huoltoliikenne toimii.*

*Tasetien alla oleva sisäänajo kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen on lisätty asemakaavaehdotukseen kaavan selkeyttämiseksi. Ajoneuvoliittymäkielto koskee maanpäällistä katu- ja korttelialuetta.*

*Tonttinumeroita on tarpeen muuttaa, koska tonttien ulottuvuudet muuttuvat kaavamuutoksen esittämän pinta-alamuutoksen myötä. Alueelle tehdään uudet tonttijaot.*

*Huoltoaseman ja Jumbon kaavamääräysalojen merkinnät on tarkistettu korjattu vastaamaan voimassa olevaa kaavaa nro 001447.*

*Tonttien rakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutoksista huolimatta.*

**M2:**

Pidämme raitiotieyhteyden saamista alueelle tärkeänä, ja haluamme omalta osaltamme olla myötävaikuttamassa hankkeen onnistumiseen. Ratikan ja Rälssitien jatkosuunnittelun yhteydessä toivoisimme kuitenkin tutkittavan uuden pysyvän kunnallistekniikan liitospisteen sijoittamismahdollisuutta oheisessa liitteessä esitettyyn paikkaan.

Liitteessä on myös tutkittu lunastuksen vaikutusta tontille 8 suunniteltujen hankkeiden toteutettavuuteen sekä pääasiassa viereiselle, Kiinteistö Oy Äyritie 4:n omistamalle, kiinteistölle 92-52-300-7 suunnitellulle asuinrakentamiselle (kaavaluonnos).

*Kaavoittajan vastine:*

*Grand Wing Auramo asemakaavaluonnoksen laatimisen aikaan tiedossa oli Vantaan ratikan tarvitseman katualueen osalta ratikan yleissuunnitelman mukaiset katualuerajaukset. Katualuerajauksia on tarkennettu suunnittelun edetessä. Vantaan ratikan Pakkalan asemakaavaehdotuksessa nro 002464 on esitetty tarkistetut katualuevaraukset. Katualue laajenee hieman yleissuunnitelmaan verrattuna tällä alueella. Grand Wing Auramo -asemakaavaluonnosten alueelta laaditaan myöhemmin asemakaavamuutosehdotus, jossa myös otetaan nämä tarkennetut katualuevaraukset huomioon.*

*HSY ottaa kantaa liitospisteiden sijoitteluun. Ratikan asemakaavamuutosten tavoitteena on osoittaa kunnallistekniikka, koskien vesi- ja viemäriputkia sekä muita maanalaisia kaapeleita, katualueelle. Asemakaavamuutoksessa 002464 Vantaan ratikka Pakkala on katualueen varauksessa huomioitu maanalaisten putkien ja kaapeleiden sijoittuminen uudelle katualueelle.*

**Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.5.-2.6.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 14 kappaletta ja vastaanotettiin 9. kappaletta. Muistutuksia ei saatu.

Elisa Oyj:
Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa. Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

*Kaavoittajan vastine:*
*Maanalaiset kaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.*

HSY:
Tontin 51303/13 koilliskulmassa sijaitsee yleinen vesijohto, jäte- ja hulevesiviemäri, joita varten on asemakaavaan merkitty johtokuja. Johtokujan leveys ja sijainti tulee muuttaa vastaamaan putkien sijaintia.

Asemakaavan muutosalueella on raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia laajalti siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

*Kaavoittajan vastine:*
*Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu.*

Vantaan Energia:
Asemakaavan alueella sijaitsee Tasetien ja Väinö Tannerin tien suuntaisesti Carunan ja VES:n 110kV ja Fingridin 400kV suurjänniteilmajohtoverkkoa. Näiden osalta tulee pyytää verkkoyhtiöiltä risteämälausunnot.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*Kaavoittajan vastine:*
*Risteämälausunto on pyydetty katusuunnitelmasta. Katusuunnitelmasta saatu risteämälausunto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.*
*Maanalaiset putket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.*

HSL:
Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkeille on varattu riittävästi tilaa ja että kevyenliikenteen kulkuyhteydet niille ovat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät, myös esteettömien reittien tulee olla mahdollisimman lyhyet.

Jumbon ympäristö on tunnistettu merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Alue on koettu hankalasti hahmotettavaksi kokonaisuudeksi joukkoliikenteen käyttäjien taholta. Yhteistyötä tuleekin tehdä viihdekauppakeskus Jumbo-Flamingon kanssa, jotta kevyenliikenteen yhteydet eivät katkea vastuualueiden vaihtuessa ja opastus saadaan myös jalankulkijoille toimivaksi, jotta kestävät liikkumismuodot olisivat nykyistä houkuttelevammat.

Rakentamisen aikaiset häiriöt joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuuteen on minimoitava.

Uudenmaan liitto:
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

*Kaavoittajan vastine:*
*Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty.*

Vantaan kaupunginmuseo:
Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kortteleissa 51303 sekä 51320 sijaitsee kauppakeskus Jumbo, siihen liittyvine parkkitaloineen ja viihdekeskus Flamingo hotelleineen, sekä korttelin lounaisnurkassa pikaravintola. Korttelissa 51200 sijaitsee HKscan Finland Oy:n teollisuusrakennuksien kokonaisuus. Näistä rakennuksista

ennen vuotta 2000 rakennetut on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa ja niiden rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi.

Kaava-alueella, osoitteessa Muuntotie 7, sijaitsee asemakaavalla suojeltu Tammiston muuntoasemarakennus. Alueen asemakaava on astunut voimaan vuonna 2015 ja kaavatyön yhteydessä teetettiin rakennushistoriaselvitys muuntoasemarakennuksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa on huomioitu museon esittämät suojelutavoitteet ja annettu muuntoasemalle asianmukaiset suojelumääräykset koskien siinä tehtäviä korjaus-, muutos ja lisärakennustöitä. Nykyinen suojelumerkintä määräyksineen on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ajantasainen ja ne tulee siirtää uuteen asemakaavaan sellaisenaan.
Kaavamuutosehdotuksessa ei suojelua ole huomioitu ja tältä osin asemakaava ei täytä MRL 54 §:ssä mainittuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta. Rakennuksesta tulee lisätä maininta kaavaselostuksen kohtaan "Rakennettu kulttuuriympäristö" (s.10) sekä vaikutusten arvioinnin kohtaan "Kulttuuriperintö" (s. 37), joissa mainitaan virheellisesti, että kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita.

*Kaavoittajan vastine:*
*Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa on esitetty muuntamorakennus suojelumerkinnällä ja siihen liittyvien suojelumääräyksin. Selostuksesta on puuttunut lähtötiedoista tiedot suojellusta muuntamorakennuksesta. Selostusta on korjattu tältä osin lähtötietoja ja vaikutusten arvioinnin kulttuuriympäristöä koskevissa kappaleissa.*

Fingrid
Asemakaava-alueella on Fingridin 400 kV voimajohtoja sekä Tammiston sähköasema.

Fingrid ei antanut lausuntoa tämän asemakaavan luonnosvaiheesta maaliskuussa 2023. Olemme kuitenkin lausuneet kaavarungon 15.1.2021 ja 6.7.2022 (Ratikan kaavarunko YK0049). Muistutimme esimerkiksi siitä, että kantaverkon voimajohtojen maakaapelointi olisi äärimmäisen poikkeuksellinen ratkaisu ja se edellyttäisi laajoja teknistaloudellisia tarkasteluja sekä tapauskohtaista arviointia kantaverkkoyhtiön kanssa. Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Fingrid on antanut risteämälausuntoja mm. Tammiston länsipuolisista ratikan osuuksista. Raitiotien ja voimajohtojen yhteensovituksessa saattaa ilmetä haasteita (mm. voimajohdosta indusoituvat jännitteet ja voimajohdon maadoitusjännitteet, etäisyysvaatimukset), joten keskustelu ja yhteensovitus ratkaisuista kannattaa aloittaa hyvissä ajoin ja tarkentaa sitä vaiheittain. Vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.

Asemakaavaselostuksessa ei ole mainittu Fingridin voimajohtoja lainkaan. Meiltä saa tarvittaessa tietoa voimajohdon lunastuksesta asemakaavoitusta varten, mutta Fingridin voimajohdot sijoittuvat yhteiselle voimajohtoalueelle Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Caruna Oy:n voimajohtojen kanssa. Koska Fingridin voimajohdot ovat keskellä, muilla toimijoilla on keskeinen tieto voimajohtoalueen laajuudesta.

Asemakaavassa käsitellään Fingridin Tammiston sähköasema, koska kiinteistöön kohdistuu pieniä muutoksia (tontin pienentyminen, rakennusoikeuden merkintä ja tonttinumero). Tulkitsemme, että muutoin vanhaa asemakaavaratkaisua ei avata ja kaavamääräyksiä ei muuteta. Fingridillä ei

ole huomauttamista asiasta, mutta Fingrid odottaa kaupungin yhteydenottoa kiinteistöjärjestelyjen suhteen.

*Kaavoittajan vastine:*
*Ratikka on tarkoitus toteuttaa akkukäyttöisenä Väinö Tannerin tiellä sekä Tasetiellä, jossa Fingridin ja muiden toimijoiden ilmajohdot vaikuttavat. Akkukäyttöisyydellä vähennetään sähköjännitteiden muodostumista ilmakaapeleiden ja ratikan sähkölinjojen välillä. Tarkemmat tekniset ratkaisut tehdään ratikan jatkosuunnittelussa.*

*Fingridin Tammiston sähköaseman tontista muutetaan pieni osa tonttia katualueeksi. Samalla muutetaan tonttinumeroa ja muutetaan rakennusoikeuden merkintä tehokkuusluvusta rakennusoikeusluvuksi. Muutoksella ei ole vaikutusta tontin rakennusoikeuden määrään. Muilta osin tontilla säilyy aiemmin voimassa olleet määräykset ja merkinnät.*

*Fingridin voimajohtoalueella sijaitsee nykytilanteessa jo pysäköintialueita. Fingrid on tehnyt pysäköintialueen sijoittamisesta voimajohtoalueelle omat sopimuksensa alueiden maanomistajien kanssa.*

*Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
Kaavamerkintöjen ajantasaisuus
Korttelissa 51303 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, Jumbon kauppakeskus. ELY-keskus tuo esiin, että vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueen asemakaavamerkintä on KM. Jumbon osalta asemakaavamerkintä- ja määräys on syytä muuttaa vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja vähittäiskaupan sijainninohjauksen nykyisiä MRL säännöksiä.

Korttelin 52300 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen Kaavamääräys on myös tarkennettava rakennusoikeuden ollessa yli 24000 k-m2. Vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m2 myymälä. Kaavamääräyksellä on syytä määritellä liike- ja toimistokerrosalan keskinäiset suhteet.

Ilmanlaadun hallinnasta on annettu määräyksiä kortteleittain, selvyyden vuoksi kaava-alueen ympäristö huomioiden on syytä harkita yleismääräyksen käyttämistä.

Seveso-konsultointivyöhyke
Korttelissa 51200 sijaitsee lupalaitos, jolla on 0,5 km konsultointivyöhyke (Seveso). Asemakaavamuutoksesta on pyydettävä Tukesin lausunto, mikäli sitä ei ole vielä pyydetty.

Ilmastovaikutukset
Uudenmaan maakunnan ja Vantaan kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä on liikenteen päästöjä vähennettävä runsain ja tehokkain keinoin. Yksi keskeisimmistä keinoista on kestävän liikenteen palvelutason parantaminen, johon myös Vantaan ratikka osaltaan tähtää. Haasteena kuitenkin on, että suurien rakennushankkeiden ilmastohyödyt saadaan vasta pidemmällä aikavälillä, sillä rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat tavanomaisesti suuret. Tämän takia on erityisen tärkeää, että rakentamisen päästöjä vähennetään kyseisessä hankkeessa. Rakennuslupavaiheessa ja toteutuksessa on varmistettava, että kaava-aineistossa esiin tuotuja keinoja,

kuten vähäpäästöisempää sementtiä todellisuudessa käytetään hankkeessa. Lisäksi on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä kulkumotoja käyttäen. On vielä todettava, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu todennäköisesti lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia, eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista.

*Kaavoittajan vastine:*
*Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi.*

*Korttelissa 52300 ei ole sallittu sijoitta vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten merkintää ei ole tarpeen muuttaa. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-. esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m2.*

*Ilmanlaadun hallinnasta ei ole tarvetta antaa yleismääräystä, sillä määräys ei koske teollisuuskortteleita.*

*Tukesilta on pyydetty lausunto asemakaavaehdotuksesta.*

*Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 44.*
*Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat.*

*Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin.*

*Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiöistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Pakkalan ja Jumbon kauppakeskuksen alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle joukkoliikenteen kautta paranee. Kauppakeskuksen läheisyyteen sijoittuu ratikan pysäkki. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi.*

*Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät muun muassa erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat. Resurssiviisaus, turvallisuus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo*

*huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.*

Tukes:
Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukes on antanut 30.3.2023 (nro 2126/03.00.02/2023) lausunnon ratikkaa koskevasta kaavamuutoksesta nro 002461, eikä Tukesilla ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon: HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteissa voi syntyä sellaisia ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

*Kaavoittajan vastine:*
*Kaavassa on annettu sisäilman laatuun liittyvä määräys K-, KT- ja KM -korttelialueille; Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.*

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset**
Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistuksien vuoksi ja selostuksen tekstiä on päivitetty. Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty. Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla. Kaavaselostuksen kohtaan 2.1.3 ja 4.4.1. on avattu kulttuuriympäristöä koskevissa kappaleissa osoitteessa Muuntotie 7 sijaitsevan suojellun muuntamorakennuksen tiedot ja kaavan vaikutukset kyseiseen rakennukseen. Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu. Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi. Kaavaehdotuksesta puuttuneet lainvoimaisen kaavan mukaiset ajoneuvoliittymäkiellot on lisätty kaavakarttaan. Osuustien varrelle Pakkalanrinteen kohdalle sekä osin korttelin 51200 kohdalle on lisätty liittymäkiellot. Liittymäkiellot ovat Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnoksien mukaiset.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

**Viranomaisyhteistyö**

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa 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, kestävyyden 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 kestävän 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 vähähiilisyyteen tähtääviä 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

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 katuympäristölle. Kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan tilavaraussuunnitelmista. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Aviapoliksen suuralueella. Pakkalan kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 4.3.2022, 19.9.2022 ja 2.11.2022. Katusuunnitelmaluonnokset toimivat osaltaan myös asemakaavan valmistelumateriaalina.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

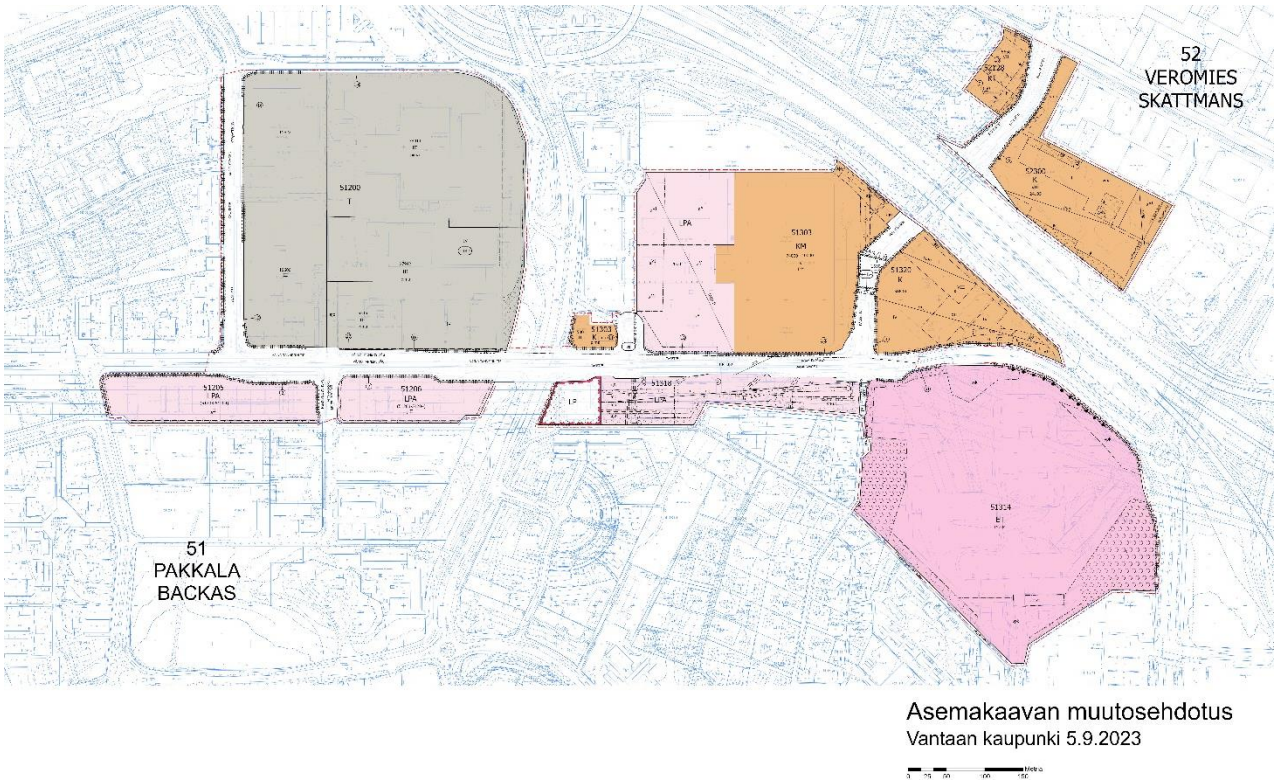
## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla, Tasetiellä sekä Rälssitiellä muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 4.3.2022, 19.9.2022 ja 2.11.2022 valmistuneisiin katusuunnitelmien tilavarauksiin. Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 2999 m².

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), toimistorakennusten korttelialueita (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), puistoaluetta (VP), autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) osin katualueeksi. Tehokkuusluvuilla osoitetut rakennusoikeudet muutetaan kerrosalaneliömetreiksi, jotta tonttien kokonaisrakennusoikeus ei muutu kiinteistöjen pinta-alojen muutosten myötä.

Ajoneuvoliittymäkieltoja muutetaan kortteleissa 51200, 51205, 51206 ja 51303. Lisäksi Osuustien varrella Pakkalanrinteen kohdalle on lisätty ajoneuvoliittymäkielto. Teollisuus- sekä liiketilakortteleista on poistettu kiinteistön huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys. Osalle kortteleita 51200 ja 51303 on annettu pilaantuneen maaperän selvittämiseen ja puhdistamiseen liittyvä

määräys. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla on annettu sisäilman ilmanlaatuun liittyvä määräys. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.




*Kuva 22. Kuva kaavamuutosehdotuksesta.*

### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on kaavamuutoksessa muutettu rakennusoikeusluvuksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-aloista riippumatta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 46,9 ha m². Rakennusoikeutta on yhteensä 304 202 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä toimistorakennusten korttelialuetta (K, KM ja KT) kaava-alueella on yhteensä noin 9,75 ha. Rakennusoikeus on yhteensä 178 595 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) on yhteensä noin 13 ha. Rakennusoikeus on yhteensä 107 823 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) alueita on yhteensä 10,5 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 15 784 k-m².

Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on yhteensä noin 7,2 ha. Rakennusoikeutta on 2000 k-m².

Liikennealueita on yhteensä 13,6 ha m². Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 6033 m².

Virkistysalueiden (VP) määrä pienenee kaavamuutoksen myötä 115 m²

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen 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 kaupunkitilan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), toimistorakennusten korttelialueesta (KT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T), yleisestä pysäköintialueesta (LP), autopaikkojen korttelialueista (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) sekä katualueista. Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualuetta laajennetaan korttelialueelle.

### 4.3.1 Korttelialueet

**K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Korttelialueen 51303 osa tontista 92-51-303-6 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tontin Lentoasemantien puoleiseen reunaan on lisätty merkintä suojeltavasta puusta. 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 11.

Korttelialueen 51320 osa tontista 92-51-320-3 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Uusi tonttinumero on 4.

Korttelialueen 52300 osa tontista 92-52-300-8 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 9.

**KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Korttelialueen 51303 osa tontista 92-51-303-10 on muutettu katualueeksi ja merkintä on muutettu KM:ksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Väinö Tannerin tien ja Rälssitien varteen on lisätty ajoneuvoliittymäkieltomerkintä. Rälssitien etelä- ja pohjoisosien liittymät säilyvät ennallaan. Tontilla sijaitseva maanalaisen putken merkintää on siirretty ja levennetty. 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.

**KT, toimistorakennusten korttelialue**

Korttelialueen 52128 osa tontista 92-52-128-8 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeuden määrä ei muutu. 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. Määräys, joka on mahdollistanut korttelialueelle kiinteistön huoltohenkilökuntaa varten enintään kahden asunnon rakentamisen, on poistettu. Uusi tonttinumero on 10.

Korttelialueen 52128 osa tontista 92-52-128-7 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeuden määrä ei muutu. 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. Määräys, joka on mahdollistanut korttelialueelle kiinteistön huoltohenkilökuntaa varten enintään kahden asunnon rakentamisen, on poistettu. Uusi tonttinumero on 9.

**T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**

Korttelialueen 51200 osa tontista 92-51-200-9 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Huoltoasuntojen rakentamisen salliva määräys on poistettu. Uusi tonttinumero on 15.

Korttelialueen 51200 osa tontista 92-51-200-10 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeuden merkintä muuttuu, mutta rakennusoikeus pysyy samana. Määräys, joka mahdollistaa tontille kaksi kiinteistön tai laitoksen huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentamisen on poistettu. Uusi tonttinumero on 16.

Korttelialueen 51200 osa tontista 92-51-200-12 on muutettu katualueeksi. Korttelikohtainen rakennusoikeus on muutettu tonttikohtaiseksi. Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Tontin länsireunaan on osoitettu ajoyhteys (ajo) tontille 18. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Määräys, joka mahdollistaa tontille kaksi kiinteistön tai laitoksen huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentamisen on poistettu. Uusi tonttinumero on 17.

Korttelialueen 51200 osa tontista 92-51-200-13 on muutettu katualueeksi. Korttelikohtainen rakennusoikeus on muutettu tonttikohtaiseksi. Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Tontin Väinö Tannerin tien puoleiselle rajalle on lisätty ajoneuvoliittymäkielto. Ajo tontille on osoitettu tontin 17 länsiosan kautta. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Määräys, joka mahdollistaa tontille kaksi kiinteistön tai laitoksen huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentamisen on poistettu. Uusi tonttinumero on 18.

Korttelialueen 51200 tontin 92-51-200-14 korttelikohtainen rakennusoikeus on muutettu tonttikohtaiseksi. Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Määräys, joka mahdollistaa tontille kaksi kiinteistön tai laitoksen huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentamisen on poistettu. Uusi tonttinumero on 14.

**LP, yleinen pysäköintialue**

Korttelialueen 51318 osa tontista 92-51-9906-2 on muutettu katualueeksi.

**LPA, autopaikkojen korttelialue**

Korttelialueen 51205 osa tontista 92-51-205-1 on muutettu katualueeksi. Tontin Väinö Tannerin tien rajalla olevaa ajoneuvoliittymäkieltomerkintää on laajennettu koskemaan myös Pakkalankujan puoleista rajaa. Uusi tonttinumero on 2.

Korttelialueen 51206 osa tontista 92-51-206-1 on muutettu katualueeksi. Väinö Tannerin tien puoleiselle rajalle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Uusi tonttinumero on 2.

Korttelialueen 51303 osa tontista 92-51-303-9 on muutettu katualueeksi. Tontin Tasetien puoleiselle rajalle on lisätty merkintä ajoneuvoliittymäkiellosta. Ajo maanalaiseen pysäköintilaitokseen on osoitettu maanalaisella ajoyhteydellä Tasetien alta. Uusi tonttinumero on 12.

Korttelialueen 51318 osa tontista 92-51-318-1 on muutettu katualueeksi. Uusi tonttinumero on 2.

**ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue**

Korttelialueen 51314 osa tontista 92-51-314-50 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeuden merkintä muuttuu, mutta rakennusoikeus pysyy samana. Uusi tonttinumero on 51.

### 4.3.2 Muut alueet

**Katualueet**

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 4.3.2022, 19.9.2022 ja 2.11.2022 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Osalle korttelialueiden rajoja on osoitettu katusuunnitelmaluonnosten perusteella ajoneuvoliittymäkieltomerkintä. 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 hyväksyttyjen 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 kestävän 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 asuntokysyntä 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. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Aviapoliksen alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 1 500 000 $m^2$ ja Pakkalan alueella 400 000 k-$m^2$. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle 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**

Asemakaavamuutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta.

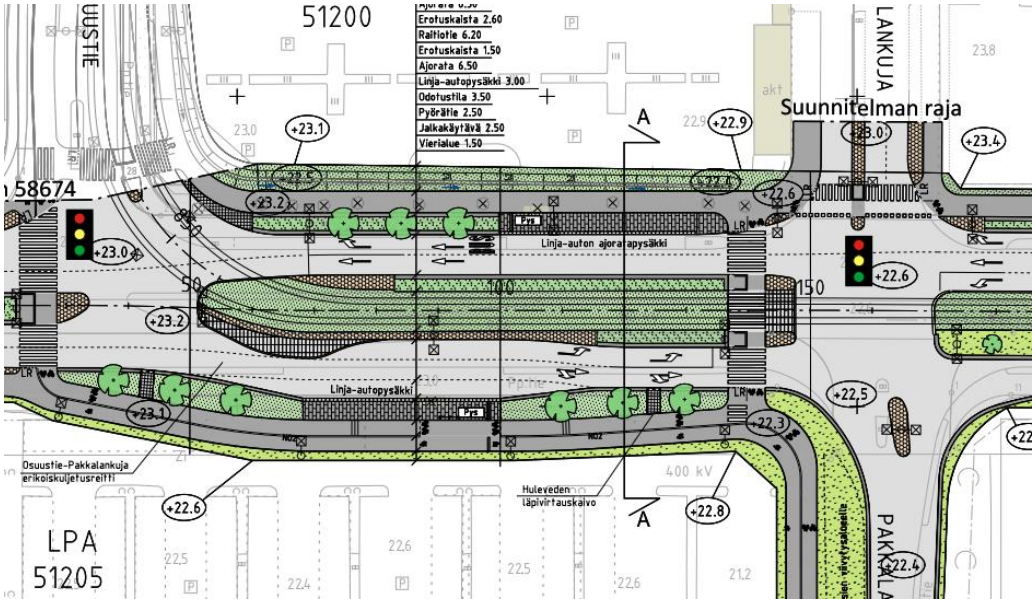
Raitiotien toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen niin paljon kuin mahdollista sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin *(Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020)* mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.



*Kuva 23. Raidealueen esimerkkitoteutus. Kuva Design Manual: Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 2020).*

Alustavien katusuunnitelmaluonnosten *(Sweco 4.3.2022, Ramboll 19.9.2022 ja Ramboll 2.11.2022)* perusteella katualuetta levennetään Osuustiellä, Väinö Tannerin tiellä, Pakkalankujalla, Tasetiellä sekä Rälssitiellä. Kaava-alueelle sijoittuu kolme raitiovaunupysäkkiä. Kaavamääräysten mukaan, mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. Osuustien ja Silvastintien, Osuustien ja Juunspakanpolun, Osuustien ja Väinö Tannerin tien, Väinö Tannerin tien ja Pakkalankujan, Rälssitien ja Valuuttakadun sekä Rälssitien ja Äyritien risteykset muuttuvat liikennevalo-ohjatuiksi.

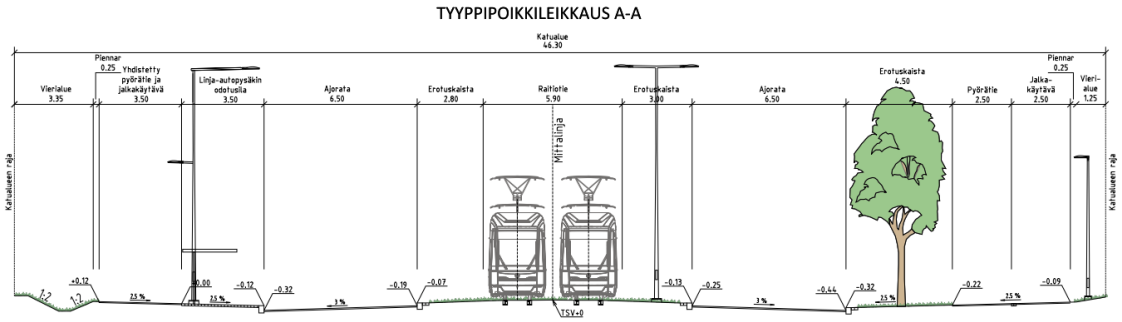
Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa *(Sweco 4.3.2022, Ramboll 19.9.2022 ja Ramboll 2.11.2022)* on käytetty vaihtelevia pinnoitteita (erivärisiä betonikiviä, nurmikiviä) sekä kasvillisuutta, jotka elävöittävät alueen nykyistä kaupunkikuvaa. Katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen nykyistä katuvihreää joudutaan poistamaan rakentamisen alta. Poistuvaa kasvillisuutta kuitenkin kompensoidaan katualueen rakentamisessa. Puu- ja pensasistutuksia on alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.




*Kuva 24. Katusuunnitelmaluonnos Väinö Tannerin tieltä. (Ramboll, luonnos 2.11.2022)*

Asemakaavamuutoksen mukainen katualueen levennys ei alustavien katusuunnitelmaluonnosten *(Sweco 4.3.2022, Ramboll 19.9.2022 ja Ramboll 2.11.2022)* perusteella vaadi merkittäviä maanpinnan täyttöjä tai leikkauksia.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A
Katualue
46.30
Vierialue
3.35
Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä
3.50
Linja-autopysäkin odotustila
3.50
Ajorata
6.50
Erotuskaista
2.80
Raitiotie
5.90
Erotuskaista
3.00
Ajorata
6.50
Erotuskaista
4.50
Pyörätie
2.50
Jalka-käytävä
2.50
Vieri-alue
1.25
Kiinteistöraja
Kiinteistöraja
Kiinteistöraja

Ratikkareitin varrelle on arvioitu tulevan 60 000 uutta asukasta ja yli 30 000 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Arviot pohjautuvat ratikan kaavarunkoon.

Ratikan rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

**Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat**

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 asuntokysyntä 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 yleissuunnitelmassa ratikan kokonaiskustannusarvio oli noin 393 miljoonaa euroa *(Ratikan yleissuunnitelma, Liite 15 Investointikustannukset).* Laskelmia tuloista ja menoista on tarkennettu loppuvuodesta 2022 ja uudestaan helmi-maaliskuussa 2023 (*Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023*).

Rakentamiskustannukset koostuvat raitiotien ja pysäkkien, autojen ajokaistojen, pyöräteiden, jalkakäytävien, puurivien ja muun kadulle suunnitellun rakentamisesta. Lisäksi kustannukset on laskettu maanalaisen infran, kuten johtojen ja putkien, siirtämiselle ja uusien rakentamiselle sekä nykyisten rakenteiden purkamiselle. Kustannuksiin on laskettu materiaalit, suunnittelu ja rakentamisen kulut. Kaikki raitiotien rakentamisesta sekä ratikkakaduille että ympäröiville kaduille aiheutuvat muutokset on otettu huomioon rakentamiskustannuksissa. Esimerkiksi jalkakäytävien ja pyöräteiden parannukset on laskettu mukaan kustannuksiin.

Ratikkareitin katujen rakentamisen kustannusarvioita lasketaan parhaillaan katusuunnitelmien pohjalta. Kun katusuunnitelmaehdotus kultakin kadulta valmistuu, siitä lasketaan kustannukset. Kustannukset vaihtelevat katujen mukaan. Joulukuussa 2022 saatiin laskettua ensimmäiset osuudet Kyytitiellä ja Hakunilantiellä.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä *(Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022)* vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 592,4 miljoonaa euroa ja bussin 272,8 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 320 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöveroverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

Vuoden 2023 arvion mukaan ratikan myötä 40 vuoden aikana Vantaa maksaa HSL:lle 414 miljoona euroa lisää kuntaosuutta ja HSL maksaa Vantaalle 383 miljoonaa euroa enemmän infrakorvauksia. Vaikutus Vantaan kaupungille on arvioitu olevan -31 miljoona euroa 40 vuoden aikana.

Tämänhetkisen MAL-sopimuksen mukaan valtio maksaa 30 prosenttia Vantaan ratikan suunnittelukustannuksista. Jos ratikka päätetään rakentaa, on mahdollista, että valtio maksaa 30 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

**Virkistys**

Kaavan toteuttaminen muuttaa pienen osan Elannonpuiston puistoaluetta katualueeksi. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta puistoalueen nykyiseen käyttöön. Ratikan toteuttaminen parantaa yleisesti nykyisten virkistysalueiden saavutettavuutta.

**Kulttuuriperintö**

Asemakaava-alueella sijaitsee ET-korttelissa asemakaavalla suojeltu muuntamorakennus. Muuntamorakennus on huomioitu asemakaavamuutoksessa, eikä siihen kohdistu muutoksia. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

**Liikenne**

Hankkeella 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

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavamuutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Rälssitiellä, Tasetiellä, Väinö Tannerintiellä sekä Osuustiellä. Osuustiellä raitiotie on suunniteltu kulkemaan yhdessä ajoneuvoliikenteen kanssa samalla kaistalla. Väinö Tannerin tiellä, Tasetiellä ja Rälssitiellä raitiotie on suunniteltu kulkemaa katualueen keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset: Korttelin 51205 kiinteistölle 92-51-205-1 osoitetaan liittymäkielto myös Pakkalankujalle. Kiinteistön muut liittymät säilyvät ennallaan. Korttelin 51206 kiinteistölle 92-51-206-1 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto koko Väinö Tannerin tien puoleiselle rajalle. Korttelin 51200 tontille 92-51-200-13 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto Väinö Tannerin tien puoleiselle rajalle. Nykyinen liittymä tontin 92-51-200-12 kautta on osoitettu ohjeellisen ajoyhteyden merkinnällä (ajo). Tonteille 92-51-200-9 ja 92-51-200-10 on osin osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Osuustien puoleiselle rajalle. Korttelin 51303 tontille 92-51-303-6 on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Tasetien ja Lentoasemantien puoleisille rajoille. Nykyinen liittymä säilyy ennallaan. Korttelin 51318 kiinteistölle 92-51-9906-2 Lentoasemantien puoleiselle rajalle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin 51303 kiinteistölle 92-51-303-9 on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Tasetien puoleiselle rajalle. Nykyinen liittymä säilyy ennallaan. Korttelin 51303 tontille 92-51-303-10 on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Tasetien sekä osin Rälssitien puoleisille rajoille. Rälssitien pohjoinen sekä eteläinen liittymä säilyvät ennallaan. Osuustien varrella Pakkalanrinteelle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto.

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

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Suunnittelualueelle Rälssitielle sijoittuu Flamingon pysäkki, Lentoasemantien ja Tasetien risteyksen läheisyyteen sijoittuu Jumbon pysäkki ja Osuustielle Pakkalanrinteen risteyksen eteläpuolelle

Pakkalanrinteen pysäkki. Arvioidut matka-ajat Flamingon, Jumbon ja Pakkalanrinteen pysäkeiltä Lentoasemalle ja Tikkurilan asemalle on esitetty alla olevassa taulukossa.

| **Matka-aika ratikalla** | Lentokenttä | Tikkurilan asema |
|---|---|---|
| Flamingo | 13 min | 14 min |
| Jumbo | 11 min | 15 min |
| Pakkalanrinne | 10 min | 17 min |

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 joukkueliikennepalvelun 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).

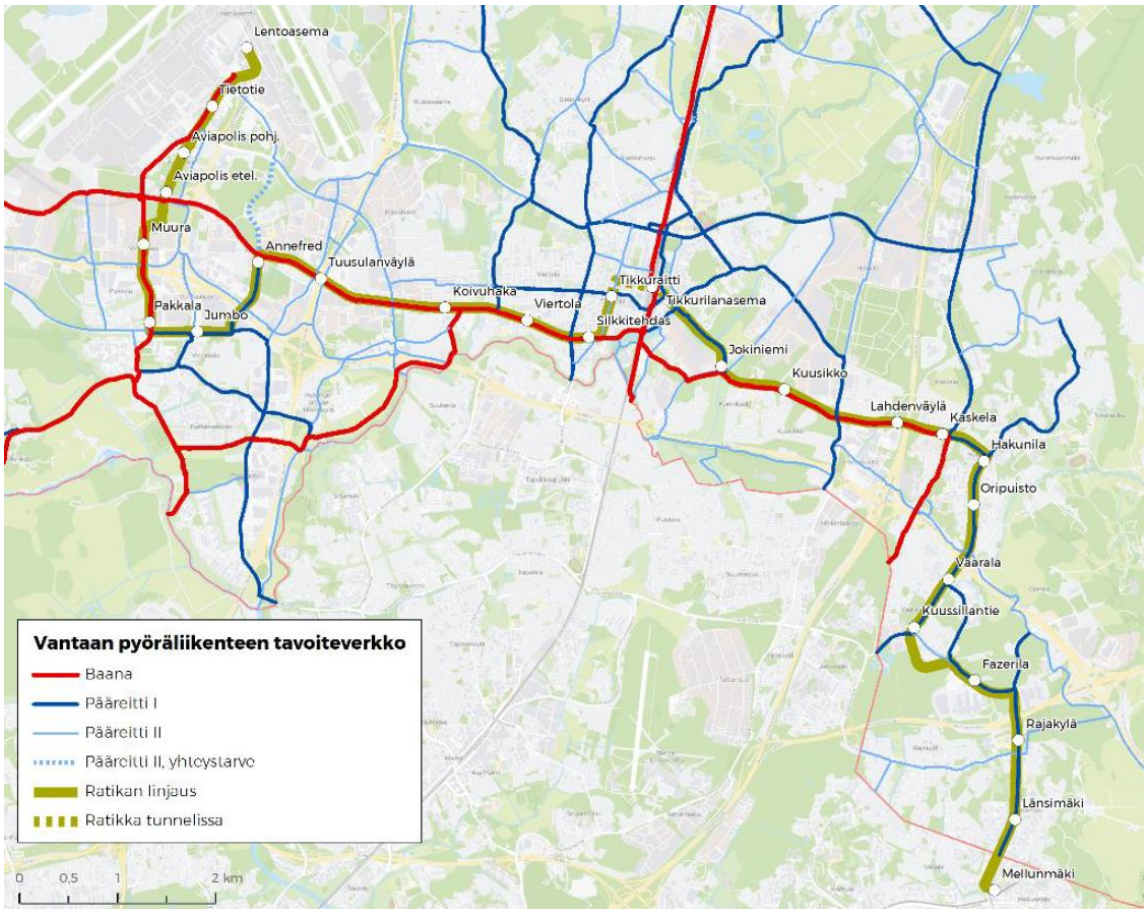
Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (28.2.2022) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (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 Osuustien varrelle on määritelty pyöräilyn baana, jonka tavoitteena on mahdollistaa nopea ja sujuva yhteys aluekeskusten välillä. Baanat on suunniteltu erityisesti pitkämatkaiseen ja nopeavauhtiseen pyöräilyyn. Baana on erotettu jalankulkuväylästä, mikä parantaa kevyen liikenteen olosuhteita ja turvallisuutta.

Alustavien katusuunnitelmaluonnosten *(Sweco 4.3.2022, Ramboll 19.9.2022 ja Ramboll 2.11.2022)* mukaan Väinö Tannerintien pysäkin yhteyteen on esitetty 24 paikkainen kaupunkipyöräasema sekä 20 paikkainen pyöräpysäköinti. Rälssitien pysäkin yhteyteen on esitetty 10 paikkainen kaupunkipyöräasema, 12 paikkainen pyöräpysäköinti sekä tilavaraus sähköpotkulaudoille.




*Kuva 26. 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 ja jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella tulee muutoksia vesihuoltoverkostoon osittain ratikan tarvitseman tilan vuoksi ja osittain nykyisen kapasiteetin kasvattamisen tarpeen vuoksi.

Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

**Ympäristöhäiriöt**

Melu

Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 1.3.2023 *(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).

Osuustien länsipuolella paaluvälillä 2900–3400 on asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Kohteessa on lasitettuja parvekkeita kadulle päin ja oleskelualueet ovat rakennusmassojen suojaisalla puolella. Kadun puolella asuinrakennusten ja kadun välissä on tonttiaitoja ja autokatoksia, jotka torjuvat jonkin verran melua. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen aiheuttaman yhteismelun suurin julkisivunkeskiäänitaso (LAeq, päivä) on 67 dB. Oleskelualueilla keskiäänitasot eivät pääosin ylitä oleskelualueiden ohjearvoa 55 dB päivällä tai 50 dB yöllä. Ennustetilanteessa ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta oleskelualueiden yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 58 dB. Oleskelualueilla raitioliikenteen melutasot eivät ylitä ohjearvoja. Julkisivuihin kohdistuva suurin enimmäisäänitaso (LAmax) on 71 dB. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden olevan tämän selvityksen julkaisuhetkellä voimassa olevan kaavan mukaisia ja täyttää äänitasoerovaatimuksen 35 dB. Melu voi ylittää ohjearvot kadun puoleisilla parvekkeilla, jos lasitus vuotaa melua tai jos lasitusta ei ole.

Väinö Tannerin tiellä paaluvälillä 3400–3800 ei ole melulle herkkiä kohteita eikä hanke aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.

Tasetien eteläpuolella paaluvälillä 3800–4000 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 90 metrin etäisyydellä Tasetiestä. Oleskelualueet ovat rakennusmassojen suojaisalla puolella. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 65 dB. Oleskelualueilla keskiäänitasot eivät ylitä oleskelualueiden ohjearvoa 55 dB päivällä tai 50 dB yöllä. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 52 dB. Oleskelualueilla raitioliikenteen melutasot eivät ylitä ohjearvoja. Julkisivuun kohdistuva suurin enimmäisäänitasot (LAmax) on 66 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.

Tasetien eteläpuolella paaluvälillä 4000–4200 on omakotitaloja ja paritaloja lähimmillään noin 90 metrin etäisyydellä Tasetiestä. Oleskelualueita on myös kadun puolella. Melua kantautuu koillisesta ja idästä päin Kehä III:n ja Tuusulanväylän (kt 45) suunnalta. Tuusulanväylän ja Kehä III:n melulla on suuri vaikutus alueen melutilanteeseen. Kehä III on lähimmillään 400 metrin etäisyydellä ja Tuusulanväylä noin 700 metrin etäisyydellä ja niiden eritasoliittymäalue noin 600 metrin etäisyydellä. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 62 dB. Ennustetilanteessa ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta oleskelualueilla yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Raitioliikenteen melutasot eivät ylitä ohjearvoja oleskelualueilla. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 53 dB. Julkisivuihin kohdistuva suurin enimmäisäänitasot (LAmax) on 63 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.

Rälssitiellä paaluvälillä 4200–4700 ei ole melulle herkkiä kohteita eikä hanke aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.



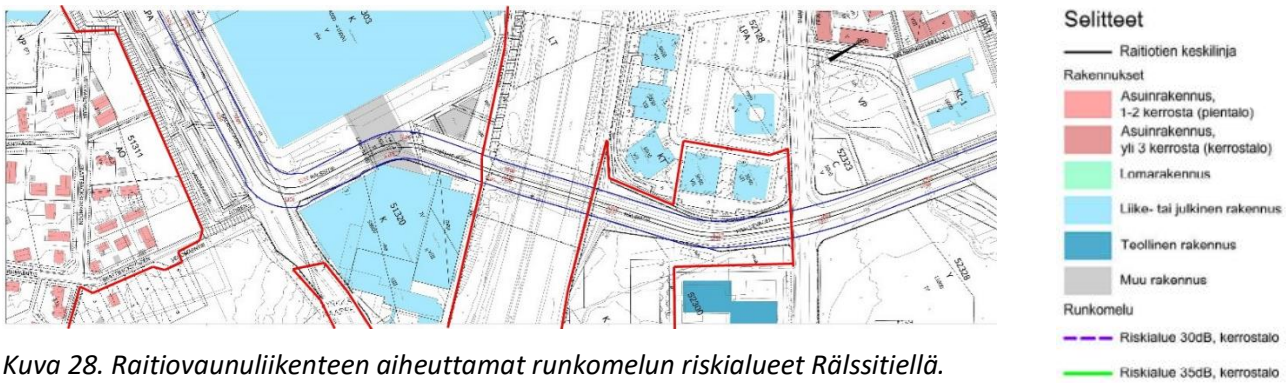

*Kuva 27. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta suunnittelualueella. (Sitowise 1.3.2023) Kaava-alue näkyy kuvassa sinisellä pistekatkoviivalla.*

Tärinä- ja runkomelu

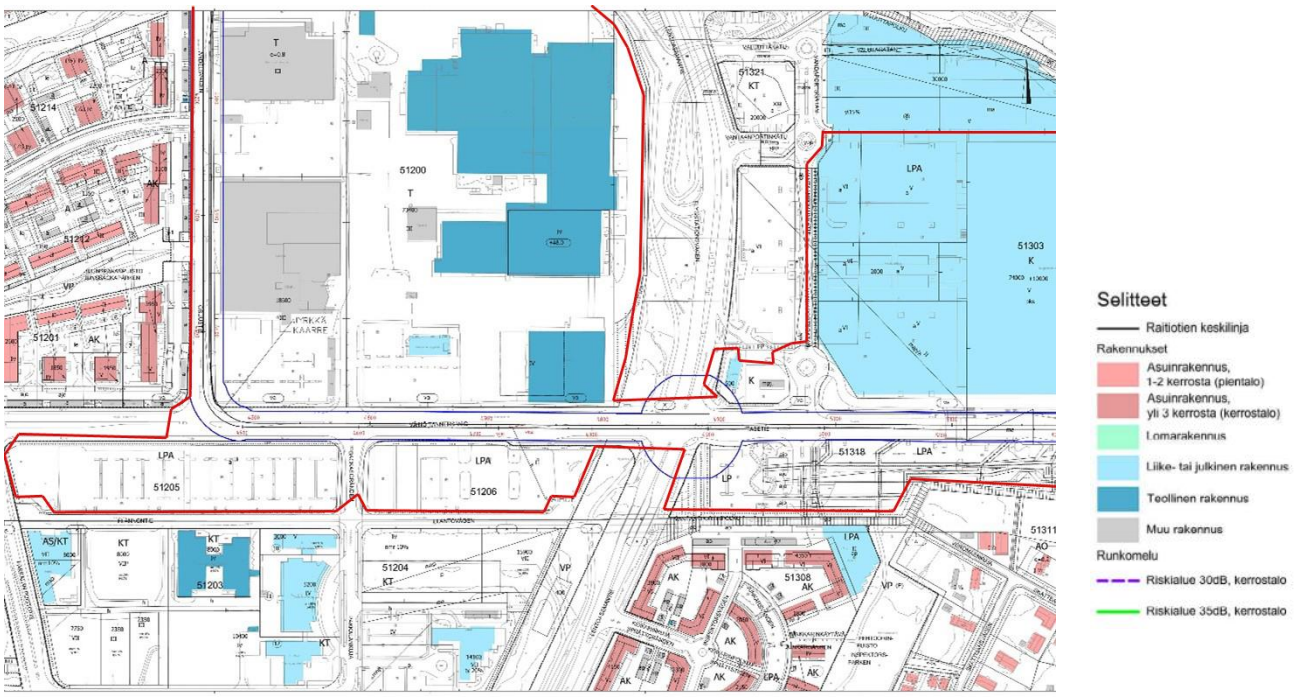
Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen (*Sweco, 23.5.2022*) mukaan kaava-alueella sijaitsevat rakennukset eivät sijaitse raitioliikenteen aiheuttaman runkomelun riskialueella.

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 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 hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

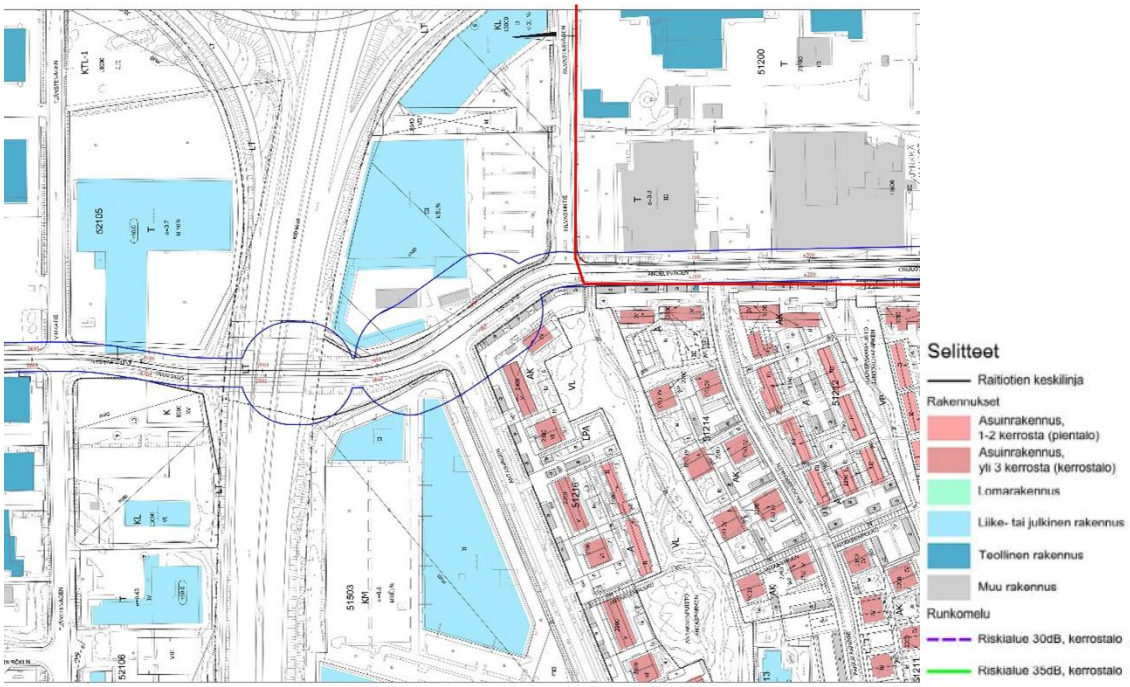
Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.




*Kuva 28. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelun riskialueet Rälssitiellä. (Sweco, 23.5.2022) Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.*




*Kuva 29. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelun riskialueet Tasetiellä, Väinö Tannerin tiellä ja Osuustiellä. (Sweco, 23.5.2022) Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.*




*Kuva 30. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelun riskialueet Osuustiellä kaava-alueen pohjoisosassa. (Sweco, 23.5.2022) Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla. Pakkalan kaava-alue on kuvan oikeassa kulmassa.*

VTT:n suositukset värähtelyluokista ja runkomelun ohjearvoista on esitetty alla *(Sweco, 23.5.2022).*

| Värähtely-luokka | Kuvaus olosuhteista | $v_{w,95}$ (mm/s) |
|---|---|---|
| A | Hyvät asuinolosuhteet<br>*Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää* | ≤ 0,10 |
| B | Suhteellisen hyvät olosuhteet<br>*Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää* | ≤ 0,15 |
| C | Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa<br>*Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä* | ≤ 0,30 |
| D | Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla<br>*Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä* | ≤ 0,60 |

| Rakennustyyppi | Runkomelutaso $L_{prm}$ (dB) |
|---|---|
| Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit | 25-30 |
| Asuinhuoneistot | 30/35* |
| Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat | 30/35* |
| Kokoontumis- ja opetustilat | 35 |
| Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot | 40/45* |

*Kuva 31. VTT:n suositukset värähtelyarvoista ja runkomelun ohjearvoista. * Avoradat: Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa. Lähde: Sweco 23.5.2022.*

Ilmanlaatu

Kaava-alueen liike- ja toimistorakennusten kortteleissa (K) sekä toimistorakennusten kortteleissa (KT) määrätään, että rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Kaava-alueen liike- ja toimistorakennusten kortteleissa määrätään koneellisten ilmanvaihtojärjestelmien asentamisesta. Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla linja-autokaluston käytön vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan ajoneuvokannan muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen *(Golder Associates Oy 2020)* mukaan kaava-alueella sijaitsee kaksi PIMA-kohdetta: kiinteistöt 92-51-200-11 ja 92-51-303-5. Kaavassa näille kiinteistöille on annettu määräys, jonka mukaan alueen maaperä on saastunut. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katuympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

**Luonnon monimuotoisuus**

Kaavamuutos koskee jo rakentunutta aluetta, joten vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 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 laajenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Katusuunnitelmaluonnoksissa *(Sweco 4.3.2022, Ramboll 19.9.2022 ja Ramboll 2.11.2022)* katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Osa Elannonpuiston puistoalueesta muutetaan katualueeksi. Muutos on puiston kokoon nähden vähäinen.

Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Puu- ja pensasistutuksia on alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

**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. Kaavalla arvioidaan olevan vain vähäisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

**Vesistöt ja vesitalous**

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäänny oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.
Hulevesien hillitsemiseksi raidealue toteutetaan ensisijaisesti nurmipäällysteisenä ja toissijaisesti nurmikivipintaisena. Raidelinjauksen varteen istutetaan yhtenäinen puurivi aina kun se on mahdollista. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019.)*

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksella ei itsessään ole merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen kannalta. Asemakaavamuutos 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 kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalulaatat 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. Hengitysilman 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 matkamäärät, 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 määriteltyjä pinta- aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 $CO_2$-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 $CO_2$-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 $CO_2$-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali 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 sekä pilaantuneet maa-alueet 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 vuoden 2023 keväällä. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Johanna Rajala | aluearkkitehti |
| | Anna Sarikaya | asemakaava-arkkitehti |
| | Tea Taponen | asemakaava-arkkitehti |
| | Sari Simonen | kaavatekninen koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Leena Kaunismäki | kaavatekninen koordinaattori |
| Vantaan ratikka: | Tiina Hulkko | hankejohtaja |
| | Sauli Hakkarainen | suunnittelupäällikkö |
| | Justiina Nieminen | projektipäällikkö |

| | | |
|---|---|---|
| Kadut ja puistot: | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Susanna Koponen | liikenteen alueinsinööri |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| Mittaus- ja geopalvelut: | Janne Karppinen | geotekniikkainsinööri |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Teemu Jääskeläinen | maankäyttöinsinööri |

**Kaavakonsultti:**

| | | |
|---|---|---|
| Ramboll Finland Oy: | Tiina Heikkilä | projektipäällikkö |
| | Helena Muukkonen | kaavasuunnittelija |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2023

| | |
|---|---|
| Merja Häsänen | Tea Taponen |
| aluearkkitehti, vs. | asemakaava-arkkitehti |

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 14.06.2023 |
| **Kaavan nimi** | 002464 Pakkala 51 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 23.11.2020 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002464 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 46,8764 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 46,8764 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ranta-asemakaava** | **Rantaviivan pituus [km]** | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **46,8764** | **100,0** | **304202** | **0,65** | **0,0000** | **0** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 9,7524 | 20,8 | 178595 | 1,83 | -0,1139 | 0 |
| **T yhteensä** | 12,9984 | 27,7 | 107823 | 0,83 | -0,4687 | 0 |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0115 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 13,6120 | 29,0 | 2000 | 0,01 | 0,6033 | 0 |
| **E yhteensä** | 10,5136 | 22,4 | 15784 | 0,15 | -0,0092 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

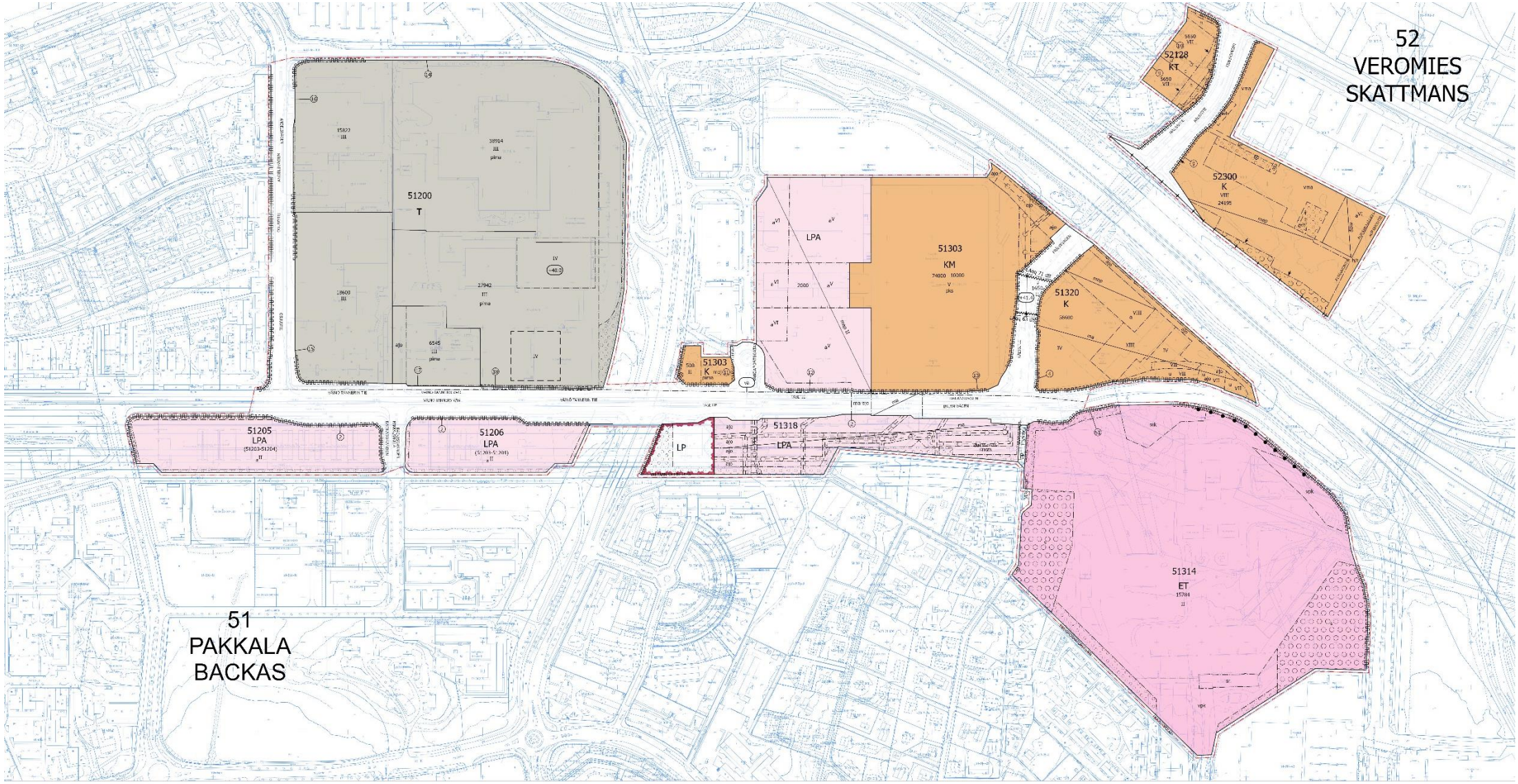
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **7,5168** | **16,0** | **0** | **-0,0826** | **0** |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **46,8764** | **100,0** | **304202** | **0,65** | **0,0000** | **0** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 9,7524 | 20,8 | 178595 | 1,83 | -0,1139 | 0 |
| K | 5,0015 | 51,3 | 83295 | 1,67 | -4,2902 | -84000 |
| KM | 4,2026 | 43,1 | 84000 | 2,00 | 4,2026 | 84000 |
| KT | 0,5483 | 5,6 | 11300 | 2,06 | -0,0263 | 0 |
| **T yhteensä** | 12,9984 | 27,7 | 107823 | 0,83 | -0,4687 | 0 |
| T | 12,9984 | 100,0 | 107823 | 0,83 | -0,4687 | 0 |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0115 | 0 |
| VP | 0,0000 | | 0 | | -0,0115 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 13,6120 | 29,0 | 2000 | 0,01 | 0,6033 | 0 |
| Kadut | 5,9783 | 43,9 | 0 | | 0,9147 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0342 | 0,3 | 0 | | 0,0000 | 0 |
| LP | 0,4035 | 3,0 | 0 | | -0,0202 | 0 |
| LPA | 7,1960 | 52,9 | 2000 | 0,03 | -0,2912 | 0 |
| **E yhteensä** | 10,5136 | 22,4 | 15784 | 0,15 | -0,0092 | 0 |
| ET | 10,5136 | 100,0 | 15784 | 0,15 | -0,0092 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

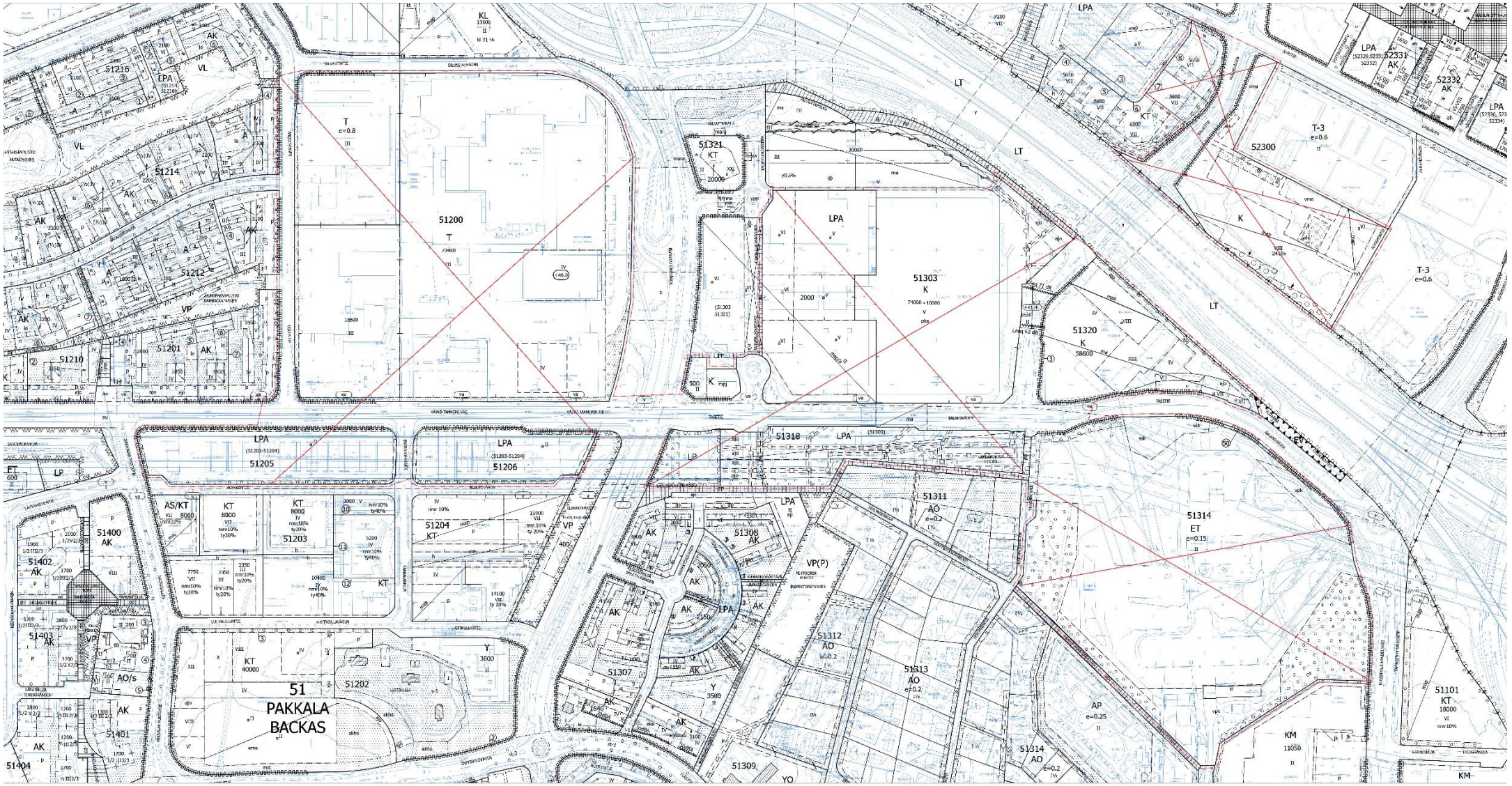
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **7,5168** | **16,0** | **0** | **-0,0826** | **0** |
| map | 4,5148 | 60,1 | 0 | -0,0286 | 0 |
| ma | 3,0020 | 39,9 | 0 | -0,0540 | 0 |




# Asemakaavan muutosehdotus

Vantaan kaupunki 5.9.2023

Metriä
0 25 50 100 150




# Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki 5.9.2023

Metriä
0 25 50 100 150

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002464

Päiväys
Datum

5.9.2023

Vantaan kaupunki

# Vantaan ratikka: Pakkala

Vanda stad

# Vandaspåran: Backas

## Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 51, PAKKALA

Korttelit 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 51314 ja 51320 sekä katu- ja liikennealueet.

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Osat kortteleista 52128 ja 52300 sekä katualueet.

## Tonttijaon muutos

Korttelit 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 52128, 52300, 51314 ja 51320.

1:2000

## Ändring av detaljplanen

Stadsdel 51, BACKAS

Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 51314 och 51320 samt gatu- och trafikområden.

Stadsdel 52, SKATTMANS

Delar av kvarteren 52128 och 52300 samt gatuområden.

## Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 52128, 52300, 51314 och 51320.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**K**

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

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

**Korttelia 51320 koskevat määräykset:**

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Myymälätiloja oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliömetriä.

Myymälätilojen tarvitsemia aula- ja poistumistiloja saa rakentaa ilman, että niitä lasketaan myymälätilojen rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliömetriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliömetriä.

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

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

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.

**Bestämmelser som gäller i kvarter 51320:**

BYGGANDE OCH STADSBILD

På området får placeras ett hotell.

Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme, som t.ex. en bil-, järn-, möbel-, trädgårds- eller lantbruksaffär.

Butikslokaler med anknytande utrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.

Entréhall och utgångar som behövs för butikslokalerna får byggas utan att de räknas till butikslokalernas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.

Högst 30 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaliteter och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.

På taket får utöver våningslalel och byggrällen byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.

| | |
|---|---|
| Tontin rajalle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. | Den brandmur som byggs på tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering. |
| Arkkitehtuurin tulee olla kauttaaltaan korkeatasoista ja lennokasta. | Arkitekturen ska genomgående vara högklassig och innovativ. |
| Uusi hotellirakennus tulee tehdä ulkoseiniltään kaarevaksi. | Den nya hotellbyggnaden ska byggas så att ytterväggarna har en svängd form. |
| Uudisosan julkisivut tulee tehdä kuoriseinärakenteena. Värin tulee olla raikkaan punainen. | Fasaderna på den nya delen ska byggas som en skalväggskonstruktion. Färgen ska vara klarröd |
| Uudisosan katon tulee olla viherkatto. | Taket på den nya delen ska utgöras av ett gröntak. |
| Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä. | I bygglovsskedet måste man sammanställa en utredning över byggnadens inverkan på stadsbilden även under dygnets mörka tider. |
| Maantasostaan avoimen rakennuksen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset. Siinä tulee käyttää vastaavaa ulkoverhousmateriaalia ja -väriä kuin julkisivussa. | Byggnadens bottenbjälklag som är öppet i markplanet ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav. I det ska användas motsvarande väggbeklädnadsmaterial och -färg som i fasaden. |
| Alapohja tulee valaista ja sitä tulee hyödyntää hajavalon ohjaamisessa osana pihavalaistusta. | Bottenbjälklaget ska belysas och genom styming av återskenet utnyttjas som en del av gårdsbelysningen. |
| Rakennusten ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. | Byggnaderna inklusive konstruktioner, staket och murar ska vara högklassiga till sin arkitektur. |
| Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. | Vid placeringen av reklamanläggningar och dessas konstruktioner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas. |
| Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa + 84.0 (N 2000). | Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån + 84.0 (N 2000). |
| Tontilla olevan ajoyhteyden vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m. | Körförbindelsen på tomten ska ha en fri höjd på åtminstone 4,2 m. |
| Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Tasetien ja Rälssitien puolella tulee pääosin käyttää luonnonkiveä. | Gårdsmaterialen skall vara högklassiga. Mot Balansvägen och Frälsevägen ska huvudsakligen användas natursten. |
| Piha-alueen kevyen liikenteen yhteydet tulee tehdä selkeiksi. | Gårdsområdets gång- och cykeltrafikförbindelser ska göras tydliga och klara. |
| YMPÄRISTÖHÄIRIÖT | MILJÖSTÖRNINGAR |
| Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja toimisto- ja työtilojen vähintään 35 dB. Ääneneristävyys ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. | Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 40 dB samt i kontors- och arbetslokalernas ytterskikt minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 28 dB. |
| Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla. | Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter. |
| Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. | För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. På området skall ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. |
| PYSÄKÖINTI | PARKERING |
| Autopaikkojen vähimmäismäärä on 880 kpl. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta. Taksien odotuspaikat tulee osoittaa tontille. | Minimiantalet bilplatser är 880 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser. På tomten ska anvisas väntplatser för taxibilar. |
| Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 100 kpl. Paikkojen tulee olla laadukkaita. Vähintään puolet paikoista tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pp-paikkoja. | Minst 100 st. lättillgängliga cykelplatser ska reserveras. Platsema ska vara högklassiga. Minst hälften av platserna ska förses med möjlighet till ramlåsning. För de anställda ska reserveras väderskyddade cykelparkeringsplatser. |
| **Korttelia 51303 koskevat määräykset:** | **Bestämmelser som gäller i kvarter 51303:** |
| RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA | BYGGANDE OCH STADSBILD |
| Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuksiin rakentaa jalankulkua ja oleskelua palvelevia tiloja pääosin valokatteisena suljettuna tilana. Kaavassa osoitetun kerrosluvun tai kerrosalan estämättä saa rakennusten ullakolle rakentaa kokous-, sosiaali-, varasto- yms aputiloja. | Utöver den i planen anvisade byggnadsrätten får I byggnaderna byggas områden för fotgängare och vistelse, främst som slutna utrymmen med ljustak. Utan att det i planen anvisade våningstalet eller våningsytan det hindrar får på byggnadernas vindar byggas mötes-, social- och lagerrum och andra hjälputrymmen. |
| Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa kohota hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita, valokattoja, tornimaisia osia sekä muita vähäisiä rakennelmia lentoturvallisuusmääräykset huomioiden. | Maskinrum för hissar och ventilation, ljustak, tornliknande delar samt andra små konstruktioner får skjuta upp över den högsta nivån vid byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt, med beaktande av flygsäkerhetsnorme. |
| Alueille on istutettava puita ja pensaita. | På områden ska planteras träd och buskar. |

| | |
|---|---|
| YMPÄRISTÖHÄIRIÖT | MILJÖSTÖRNINGAR |
| Liike- ja toimistohuoneiden ulkokuoren ääneneristystieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. | Affärs- och kontorsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 30 dB. |
| PYSÄKÖINTI | PARKERING |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Huoltoasemat: 1 autopaikka/50 k-m² | Servicestation: 1 bilplats/50 m²-vy |
| Liikehuoneistot: 1 autopaikka/30 k-m² | Affärslokaler: 1 bilplats/30 m²-vy |
| Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m² | Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy |
| **Korttelia 52300 koskevat määräykset:** | **Bestämmelser som gäller i kvarter 52300:** |
| RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA | BYGGANDE OCH STADSBILD |
| Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. | Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material. |
| Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. | I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemangslokaler, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, småförråd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen. |
| Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m². | Inkvarteringsutrymmena får uppgå till högst 16 000 m²-vy. |
| Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. | Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. |
| Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. | Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser. |
| Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. | I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras. |
| RAKENNUKSET | BYGGNADER |
| Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. | Utmed Frälsevägen ska man med byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik. |
| Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella. | Byggnadernas entréer ska tydligt gå att urskilja med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan. |
| Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. | Taklandskapet ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad. |
| Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. | Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur. |
| Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle. | Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord. |
| Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin. | Parkeringshuset ska till sin arkitektur anknyta till kvarterets arkitektur. |
| JULKISIVUT | FASADER |
| Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti. | Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt effektfulla och hålla en arkitektoniskt hög nivå. De ska gestaltas så att de skiljer sig åt genom att skapa variation i fasadens framtoning enligt respektive byggnadsmassa. |
| Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin. | Markplansfasaderna utmed Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Frälsevägens nordligaste byggnad ska öppnas upp med fönster över hela hörnet. |
| Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja. | Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar. |
| Pysäköintilaitoksen julkisivujen varsinkin itään ja pohjoiseen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi asuinkortteleita ja puistoaluetta. | Parkeringsanläggningens fasader, särskilt österut och norrut, ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt bildar en del av bostadskvarteren och parkområdet. |
| Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. | En separat plan ska presenteras över fasadernas och gårdens belysning i anslutning till bygglovet. |
| Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin. | Elementfogarna ska döljas med arkitektoniska medel. |

002464 *4/9*

| | |
|---|---|
| PIHAT | GÅRDAR |
| Ensimmäisen hankkeen yhteydessä on korttelialueelle laadittava yhtenäinen korttelisuunnitelma, jota tarvittaessa päivitetään toteuttamisen jokaisessa vaiheessa. | I samband med det första projektet ska en enhetlig kvartersplan göras upp för kvartersområdet som uppdateras vid behov vid varje byggnadsskede. |
| Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8. | För kvarteret ska en plan över gården utarbetas där gröneffektiviteten ska ha minimivärdet 0,8. |
| Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria. | Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur. |
| Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja. | De delar av gårdarna som förses med planteringar ska hålla en hög nivå och innehålla ett stort antal planteringar. Växter som blommar under olika årstider ska användas i planteringarna. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser byggas. |
| Ulkoilureitin tulee liittyä luontevasti istutettavaan alueeseen. | Friluftsleden ska på ett naturligt sätt anknyta till det planterade området. |
| Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä. | Asfalt får användas endast på körvägar. |
| YMPÄRISTÖHÄIRIÖT | MILJÖSTÖRNINGAR |
| Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. | Fördröjning av dagvattnet ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. |
| Toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). | Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB(A). I fasaden mot Ring III ska ljudisoleringen mot vägspårvägs- och flygtrafikbuller i kontorslokalernas ytterhölje vara minst 32 dB(A). |
| Hotellin majoitushuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A). Julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ja Rälssitielle hotellin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB(A). Hotellin itään päin avautuvilla julkisivuilla ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB(A). Hotellissa, muiden kun majoitushuoneiden osalta, voidaan noudattaa toimistotilojen äänieristävyysvaatimuksia. | Ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller I ytterhöljet hos hotellets inkvarteringsrum ska vara minst 32 dB(A). I fasaderna mot Ring III och Frälsevägen ska ljudisoleringen mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller i hotellets ytterhölje vara minst 42 dB(A). I hotellets fasader som öppnar upp österut ska ytterhöljets ljudisolering mot väg- spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 40 dB(A). I hotellet kan ljudisoleringskravet för kontorslokaler iakttas när det gäller andra rum än inkvarteringsrum. |
| Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta. | Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida. |
| PYSÄKÖINTI | PARKERING |
| Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet cykelplatser: |
| Toimistot: 1 pp/80 k-m² | Kontor: 1 cp/80 m²-vy |
| Hotelli: 1 pp/60 k-m² | Hotell: 1 cp/60 m²-vy |
| Elämyskeskus: 1 pp/60 k-m² | Upplevelsecentrum: 1 cp/60 m²-vy |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Toimistot: 1 ap/ 60 k-m² | Kontor: 1 bp/60 m²-vy |
| Hotelli: 1 ap/ 200 k-m² | Hotell: 1 bp/200 m²-vy |
| Elämyskeskus: 1 ap/ 65 k-m² | Upplevelsecentrum: 1 bp/65 m²-vy |
| Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. | Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen. |
| Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä. | Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar. |
| Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliläpäisevää materiaalia. | Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material. |
| **KM** **Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.** | **Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.** |
| Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. | 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. |
| Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuksiin rakentaa jalankulkua ja oleskelua palvelevia tiloja pääosin valokatteisena suljettuna tilana. Kaavassa osoitetun kerrosluvun tai kerrosalan estämättä saa rakennusten ullakolle rakentaa kokous-, sosiaali-, varasto- yms aputiloja. | Utöver den i planen anvisade byggnadsrätten får I byggnaderna byggas områden för fotgängare och vistelse, främst som slutna utrymmen med ljustak. Utan att det i planen anvisade våningstalet eller våningsytan det hindrar får på byggnadernas vindar byggas mötes-, social- och lagerrum och andra hjälputrymmen. |
| Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa kohota hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita, valokattoja, tornimaisia osia sekä muita vähäisiä rakennelmia lentoturvallisuusmääräykset huomioiden. | Maskinrum för hissar och ventilation, ljustak, tornliknande delar samt andra små konstruktioner får skjuta upp över den högsta nivån vid byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt, med beaktande av flygsäkerhetsnorme. |
| Alueille on istutettava puita ja pensaita. | På områden ska planteras träd och buskar. |

| | |
|---|---|
| Alueelle saa sijoittaa MRL 71 § :n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa alueelle sijoittaa enintään kaksi. | Områden får placers stora detaljhandelsenheter i överenstämmelse med MBL 71 §. På området får placeras högst två dagligvaruhandelns storenheter. |
| Liike- ja toimistohuoneiden ulkokuoren ääneneristystieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ja hotellien 35 dB. | Affärs- och kontorsrums ytterhöljes ljudisolering mot trafikbuller skall vara minst 30 dB och hotells 35 dB. |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Huoltoasemat: 1 autopaikka/50 k-m² | Servicestation: 1 bilplats/50 m²-vy |
| Liikehuoneistot: 1 autopaikka/30 k-m² | Affärslokaler: 1 bilplats/30 m²-vy |
| Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m² | Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy |

**KT**

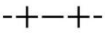
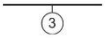
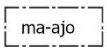
| | |
|---|---|
| **Toimistorakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för kontorsbyggnader.** |
| Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. | 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. |
| RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA | BYGGANDE OCH STADSBILD |
| Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja. | Högkvalitativa material måste användas i byggnadernas fasader. |
| Rakennukset saa rakentaa tonttirajaan ja toisiinsa Yhtenäisellä päätyseinällä kiinni. | Byggnaderna får byggas ända fram till tomtgränsen och ihop med varandra med en enhetlig gavelvägg. |
| Rakennusoikeuden estämättä voidaan kellarikerrokseen sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varasto- ja arkistotiloja. | I källarvåningen kan placeras förråds- och arkivutrymmen i anslutning till huvudanvändningsändamålet utan att byggrätten utgör ett hinder. |
| Alueen tonteille 9 ja 10 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa edustussaunan sekä henkilöstöä palvelevia kuntosali-, varasto- ja koulutustiloja 250 krs-m². | På tomterna 9 och 10 i området får utöver byggrätten byggas en representationsbastu samt konditionssals-, förrådsoch utbildningsutrymmen som betjänar personalen 250 m²-vy. |
| Alueella saa 2/3 ylimmän kerroksen alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. | På området får 2/3 av den översta våningens yta användas som utrymme som räknas in i våningsytan. |
| Ylimpään kerrokseen saa rakentaa teknisiä tiloja rakennusoikeuden lisäksi. | I den översta våningen får, utöver bygrätten, byggas tekniska utrymmen. |
| Alueelle saa rakentaa valokatteista aulatilaa rakennusoikeuden lisäksi. | På området får, utöver byggrätten, byggas en entrehall med glastak. |
| Alueella saadaan tontin rakennusoikeudesta käyttää liiketilaksi korkeintaan 200 krs-m² maantasokerrokseen. | På området får högst 200 m²-vy av tomtens byggrätt användas för affärsutrymme i våningen på markplan. |
| Alueelle voidaan rakentaa työterveydenhuoltotiloja 1900 krs-m². | På området kan byggas 1900 m²-vy lokaler för företagshälsovården. |
| Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. | På området får inte placeras någon dagligvaruaffär. |
| Korttelialueesta tulee tehdä pihasuunnitelma, jossa tulee esittää istutettava kasvillisuus, pinnoitteet ja korkeustasot. | För kvartersområdet skall göras en plan för gårdsplanen, av vilken framgår vilken växtlighet som skall planteras, samt ytbeläggning och höjdskillnader. |
| Rakennusten pääsisäkäyntien ja ajoväylän välisille tontinosille tulee istuttaa puita. | På tomtdelen mellan husens huvudingångar och körbanan skall träd planteras. |
| Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 30 dB | Ljudisoleringen mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 30 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen. |
| PYSÄKÖINTI | PARKERING |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Liiketilat: 1 autopaikka/ 35 k-m² | Affärslokaler: 1 bilplats/ 35 m²-vy |
| Toimistot: 1 autopaikka/ 50 k-m² | Kontor: 1 bilplats/ 50 m²-vy |
| Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä. Autopaikat saadaan sijoittaa kerroksiin rakennusoikeuden estämättä. | Bilplatserna får placeras utan hinder av tomtindelningen. Bilplatserna får placeras i våningar utan att byggnadsrätten det hindrar. |
| Pysäköintialueet on istutettava. | Parkeringsområdena skall förses med planteringar. |

**T**

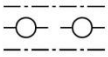
| | |
|---|---|
| **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.** |
| Rakennusten korkeus saa olla enintään 16 metriä. | Byggnadernas höjd får vara högst 16 meter. |
| Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan. | Del av tomt för lastning och öppen lagring som ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt granntomt. |
| Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m² | Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy |
| Teollisuus, varasto: 1 autopaikka/150 k-m² | Industri, lager: 1 bilplats/150 m²-vy |

002464 *6/9*

| | | |
|---|---|---|
| LP | **Yleinen pysäköintialue.** | **Område för allmän parkering.** |
| | Alueelle on istutettava puita ja pensaita. | På området ska planteras träd och buskar. |
| LPA | **Autopaikkojen korttelialue.** | **Kvartersområde för bilplatser.** |
| | Korttelia 51318 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarter 51318: |
| | Alueille on istutettava puita ja pensaita. | På områden skall planteras träd och buskar. |
| | Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa kaavaan merkityn kerrosalan tai kerrosluvun estämättä kaksi kellarikerrosta ensimmäisen varsinaisen kerroksen alapuolelle. | Under markytan får utan att den i planen antecknade våningsytan eller våningstalet det hindrar placeras två källarvåningar under den första egentliga våningen. |
| | Korttelia 51303 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarter 51303: |
| | Rakennusoikeudella varustetulle rakennusalalle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa liike- ja palvelutiloja enintään luvun osoittama kerrosneliömäärä. | På den byggnadsyta som har byggrätt får man utöver huvudbruksändamålet placera affärs- och servicelokaler med högst det antal våningskvadratmeter som siffran utvisar. |
| | Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarakaupantiloja. | Affärslokalerna får inte vara avsedda för dagligvaruaffärer. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| | Liike- ja palvelutilat: 1 autopaikka/30 k-m² | Affärs- och servicelokaler: 1 bilplats/30 m²-vy |
| | Kortteleita 51205 ja 51206 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarteren 51205 och 51206: |
| | Korttelialueen osat on jäsenneltävä monipuolisin istutuksin. | Kvartersområdets olika delar skall förses med mångsidiga planteringar. |
| | Korttelialueille tulee istuttaa vähintään kolmen metrin korkuisia puita niin, että niiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin alkavan tontin 1000 m²:ä kohti. | På kvartersområdena bör minst tre meter höga träd planteras så, att antalet dylika träd är minst fem stycken per varje påbörjad 1000 m² tomtyta. |
| | Tonttien rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää. | Gränsvägg behöver inte byggas på gränsen mellan tomterna. |
| ET | **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.** | **Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.** |
| | RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA | BYGGANDE OCH STADSBILD |
| | Korttelialue on tarkoitettu energiahuollon tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa sähköasemarakenteita ja voimajohtoja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja. | Kvartersområdet är avsett för energiförsörjningens behov. I kvartersområdet får konstruktioner för elstationer och kraftledningar placeras. I kvartersområdet kan även kontorsoch underhållsutrymmen för underhålls- och alarmpersonal placeras. |
| | Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n, Tasetien ja Veromäen pientaloasutuksen suuntiin. | Särskild omsorg ska läggas på vyerna i riktning mot Ring III, Balansvägen och småhusbebyggelsen i Skattbacka. |
| | Rakentamatta jäävillä tontin osilla tulee olla pensaita ja mahdollisuuksien mukaan puita. | På de delar av tomten som inte bebyggs ska det finnas buskar och i mån av möjlighet träd. |
| | Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla punatiilen tai ruosteen sävyisiä. | Fasaderna på nybyggena ska gå i nyanser av terrakotta eller rostfärg. |
| | Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. | Kvartersområdets byggnader och konstruktioner ska förverkligas så att de till sin arkitektur och belysning utgör en högklassig helhet i stadsbilden. |
| | RAKENNETTAVA AITA | STAKET SOM SKA BYGGAS |
| | Aidan tulee olla peittävä ja muodoltaan polveileva. Näkymät ylhäältä päin tulee ottaa huomioon. | Staketet ska vara slutet och slingrande till sin form. Vyerna uppifrån sett ska beaktas. |
| | Aidan tulee olla materiaaliltaan metallia. Aidan julkisivupinnan tulee olla väriltään yhtenäinen. | Staketet ska vara av metall. Staketets ytskikt ska ha en enhetlig färgsättning. |
| | Aidan värin tulee olla voimakkaan sininen. | Staketets färg ska vara djupblå. |
| | Aidan pohjoispuolelle tulee sisältyä valoelementti. | I stakets norra parti ska ett ljuselement ingå. |
| | Katualueen ja aidan väliin tulee sijoittaa puita ja pensaita ryhmiin. | Mellan gatuområdet och staketet ska träd och buskar placeras gruppvis. |
| | Olemassa olevia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja. | Strävan är att de befintliga stora tallarna i området ska bevaras. I planteringarna ska främst användas städsegröna växter. |
| | YMPÄRISTÖHÄIRIÖT | MILJÖSTÖRNINGAR |
| | Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava neuvotteluhuoneissa vähintään 33 dB ja toimistotiloissa vähintään 28 dB. | Ljudisolering ΔL mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB i konferensrummens ytterhölje och 28 dB i kontorslokaler. |
| | Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tontilla Siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä. | På tomten låter man i första hand dagvattnet uppsugas av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grann fastigheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen uppbromsas. |

| | PYSÄKÖINTI | PARKERING |
|---|---|---|
| | Autopaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bilplatser: |
| | Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m² | Kontor: 1 bilplats/50 m²-vy |
| | Huollon pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. | Behovet av parkeringsplatser för underhållet fastställs i samband med bygglovet. |
|  | **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
|  | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
|  | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
|  | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
|  | **Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.** | **Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.** |
|  | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
|  | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 51 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| PAKK | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 51314 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| TASETIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 500 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| IV | **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 vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.** | **Högsta höjd för byggnadens vattentak.** |
|  | **Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.** | **Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.** |
|  | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
|  | **Ohjeellinen rakennusala.** | **Riktgivande byggnadsyta.** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.** | **Byggnadsyta där dagligvaruhandelns storenheter får placeras.** |
|  | **Rakennusala, jolle saa sijoittaa miehittämättömän polttoaineen jakeluaseman.** | **Byggnadsyta där en obemannad station för distribution av bränsle får placeras.** |
|  | **Auton säilytyspaikan rakennusala.** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.** |
|  | **Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bitplan.** |
|  | **Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.** | **Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** |
| | Alue on suunniteltava torimaisena alueena, joka yhdistää sitä ympäröiviä toimintoja. Alue tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi lopputilanteessa. | Området ska planeras som ett område med torgprägel som förenar de omkringliggande funktionerna. Området ska i slutändan byggas som en helhet som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden. |
| | Alueella sallitaan jäsennelty maantasopysäköinti enintään 54:lle vierasautopaikalle sekä huolto- ja saattoliikenne. | I området tillåts strukturerad markparkering för högst 54 gästplatser samt service-, avlämnings- och hämtningstrafik. |
|  | **Maanalainen tila.** | **Underjordiskt utrymme.** |
|  | **Maanalainen pysäköintitila.** | **Underjordiskt parkeringsutrymme.** |
|  | **Maanalainen ajoyhteys.** | **Underjordiskt körförbindelse.** |

| | | |
|---|---|---|
| u | **Uloke.** | **Utsprång.** |
| | Kadun ylittävässä kortteliin 51320 kuuluvan ulokkeen alla olevan kadun vapaa korkeus on oltava vähintään 5 metriä. Ulokkeen rakenteet saadaan kannattaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. | I det över gatan utskjutande utsprång som hör till kvarter 51320 ska det fria gaturummet under utsprånget vara minst 5 meter högt. Utsprångets konstruktion får bäras upp av de konstruktioner som finns på de bredvidliggande tomterna. |
| | **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som ska planteras.** |
| | **Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.** | **Riktgivande områdesdel som ska planteras med träd och buskar.** |
| | **Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.** | **Del av område där träd och buskar ska planteras.** |
| | Korttelia 51200 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarteret 51200: |
| | Aluetta on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. | Området ska i sin helhet utvecklas till en skyddande grönzon. |
| | Korttelia 51214 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarteret 51314: |
| | Kasvillisuuden tulee olla vähintään 2 m korkeaa. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja sekä puutarhamaisia istutuksia, kuten koriste- ja marjapensaita. | Växtligheten ska vara minst 2 m hög. Städsegrön växtlighet och trädgårdslika planteringar, t.ex. prydnads- och bärbuskar ska prioriteras i planteringarna. |
| s | **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.** | **Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.** |
| | Korttelia 51314 koskevat määräykset: | Bestämmelser som gäller i kvarteret 51314: |
| | Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja. Muuntopolun ja Veromäentien varressa tulee suosia puutarhamaisia istutuksia, kuten koriste- ja marjapensaita. | I planteringarna ska främst användas städsegröna växter. Utmed Transformatorstigen och Skattbackavägen ska trädgårdsväxtlighet favoriseras, t.ex. prydnads- och bärbuskar. |
| | Muuntopolun ja Veromäentien varressa tulee suosia puutarhamaisia istutuksia, kuten koriste- ja marjapensaita. | Utmed Transformatorstigen och Skattbackavägen ska trädgårdväxtlighet favoriseras, t.ex. prydnads- och bärbuskar. |
| vpk | **Puistomaisesti kehitettävä alueen osa.** | **Del av område som ska utvecklas som park.** |
| vma | **Väliaikaisesti maisemoitava alue.** | **Område som temporärt ska anpassas till landskapet.** |
| | Korttelin osa varataan tulevaisuudessa asuinrakentamiselle. | En del av kvarteret reserveras i framtiden för bostadsbyggande. |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| | 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 hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö. | Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna 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 den 31.12.2021. |
| | Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. | Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak. |
| pp | **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** | **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** |
| pp | **Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.** | **För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.** |
| ajo | **Ajoyhteys.** | **Körförbindelse.** |
| ajo | **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.** | **Riktgivande körförbindelse inom området.** |
| h | **Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa** | **För områdets interna servicetrafik reserverad del av område** |
| h/t | **Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.** | **Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.** |
| | Alue on suunniteltava pihamaisena alueena. | Området ska planeras som område med gårdskaraktär. |
| ur | **Ohjeellinen ulkoilureitti.** | **Riktgivande friluftsled.** |



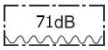
**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

(51203-51204)

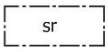
**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**

**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**




**Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkoseinän kokonaisääneneristävyydelle.**

**Bullernivå untanför byggnaden, på basis av vilken man kan fastställa kravet på ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga.**




**Suojeltava rakennus.**

**Byggnad som ska skyddas.**

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.

Rakennuksen muoto ja katemateriaali tulee säilyttää.

Byggnadens form och takmaterial måste bevaras.

Rakennuksen julkisivut alkuperäisine parvekkeineen, sisäänkäyntikatoksineen ja kaiteineen sekä ikkuna-aukotuksineen ja puitejakoineen tulee säilyttää.

Byggnadens fasader med ursprungliga balkonger, skärmtaken över ingångarna och räckena samt fönsterindelningen och -spröjsningen ska bevaras.

Sisätiloissa tulee säilyttää pääsisäänkäynnin eteinen ja porrasaula portaikkoineen, kaiteineen ja kattoikkunoineen sekä viilupintaisine ovineen. Entisen valvomotilan alkuperäinen kattoikkuna tulee säilyttää.

I interiörerna måste tamburen vid huvudingången och trappaulan med trappa, räcke och takfönster samt de fanerklädda dörrarna bevaras. Det ursprungliga takfönstret i det.



**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**




**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**

**Kalt berg eller flyttblock som ska bevaras.**

Katajia ja mäntyjä tulee säilyttää.

Enarna och tallarna måste bevaras.




**Ohjeellinen hulevesialue.**

**Riktgivande dagvattenområde.**




**Alueen osa, jonka maaperä on saastunut.**

**Del av område vars mark är förorenad.**

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

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



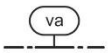
**Säilytettävä/istutettava puurivi.**

**Trädrad som ska bevaras/planteras.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**




**Vaara-alue.**

**Faroområde.**



**Rakennettava aita.**

**Ett staket som ska byggas.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

**VANTAAN KAUPUNKI**

**Asemakaavoitus JOR, ASA, TTA**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS 002464**
**Vantaan ratikka: Pakkala**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**kala 5.9.2023**

---

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002464 /Vantaan ratikka: Pakkala**. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja saatiin 9 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 26.4.2023<br>Elisa Oyj | Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa.<br>Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Huomioitavaa on, että siirtotyöt ovat hitaita ja monesti hintavia. | Maanalaiset kaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä. |
| NRO 2, 24.5.2023<br>HSY | Tontin 51303/13 koilliskulmassa sijaitsee yleinen vesijohto, jäte- ja hulevesiviemäri, joita varten on asemakaavaan merkitty johtokuja. Johtokujan leveys ja sijainti tulee muuttaa vastaamaan putkien sijaintia.<br><br>Asemakaavan muutosalueella on raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia laajalti siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä. | Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu. |
| NRO 3, 24.5.2023<br>Vantaan energia | Sähköverkko:<br><br>Asemakaavan alueella sijaitsee Tasetien ja Väinö Tannerin tien suuntaisesti Carunan ja VES:n 110kV ja Fingridin 400kV suurjänniteilmajohtoverkkoa. | Risteämälausunto on pyydetty katusuunnitelmasta. Katusuunnitelmasta saatu risteämälausunto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. |

| | | |
|---|---|---|
| | Näiden osalta tulee pyytää verkkoyhtiöiltä risteämälausunnot.<br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.<br>Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.<br><br>Kaukolämpöverkko:<br><br>Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.<br>Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | Maanalaiset putket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. |
| NRO 4, 26.5.2023<br>HSL | Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkeille on varattu riittävästi tilaa ja että kevyenliikenteen kulkuyhteydet niille ovat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät, myös esteettömien reittien tulee olla mahdollisimman lyhyet.<br><br>Jumbon ympäristö on tunnistettu merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Alue on koettu hankalasti hahmotettavaksi kokonaisuudeksi joukkoliikenteen käyttäjien taholta. Yhteistyötä tuleekin tehdä viihdekauppakeskus Jumbo-Flamingon kanssa, jotta kevyenliikenteen yhteydet eivät katkea vastuualueiden vaihtuessa ja opastus saadaan myös jalankulkijoille toimivaksi, jotta kestävät liikkumismuodot olisivat nykyistä houkuttelevammat.<br><br>Rakentamisen aikaiset häiriöt joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuuteen on | Katualueen vaatima tilavaraus on tutkittu ratikan katusuunnittelun yhteydessä.<br>Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu ratikan katualueen tilavaraukset. Katualueen toteutus suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä. Katusuunnitelmissa otetaan kantaa muun muassa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiin, esteettömyyteen ja opastuksiin. Rakentamisen aikaiset häiriöt huomioidaan ja minimoidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.<br><br>Ei toimenpiteitä. |

| | | |
|---|---|---|
| | minimoitava. | |
| NRO 5, Uudenmaan liitto 31.5.2023 | Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. | Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty. |
| NRO 6, 31.5.2023 Vantaan kaupunginmuseo | Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.<br><br>Kortteleissa 51303 sekä 51320 sijaitsee kauppakeskus Jumbo, siihen liittyvine parkkitaloineen ja viihdekeskus Flamingo hotelleineen, sekä korttelin lounaisnurkassa pikaravintola. Korttelissa 51200 sijaitsee HKscan Finland Oy:n teollisuusrakennuksien kokonaisuus. Näistä rakennuksista ennen vuotta 2000 rakennetut on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa ja niiden rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi.<br><br>Kaava-alueella, osoitteessa Muuntotie 7, sijaitsee asemakaavalla suojeltu Tammiston muuntoasemarakennus. Alueen asemakaava on astunut voimaan vuonna 2015 ja kaavatyön yhteydessä teetettiin rakennushistoriaselvitys muuntoasemarakennuksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa on huomioitu museon esittämät suojelutavoitteet ja annettu muuntoasemalle asianmukaiset suojelumääräykset koskien siinä | Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa on esitetty muuntamorakennus suojelumerkinnällä ja siihen liittyvien suojelumääräyksin. Selostuksesta on puuttunut lähtötiedoista tiedot suojellusta muuntamorakennuksesta. Selostusta on korjattu tältä osin lähtötietoja ja vaikutusten arvioinnin kulttuuriympäristöä koskevissa kappaleissa. |

| | | |
|---|---|---|
| | tehtäviä korjaus-, muutos ja lisärakennustöitä. Nykyinen suojelumerkintä määräyksineen on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ajantasainen ja ne tulee siirtää uuteen asemakaavaan sellaisenaan. Kaavamuutosehdotuksessa ei suojelua ole huomioitu ja tältä osin asemakaava ei täytä MRL 54 §:ssä mainittuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta. Rakennuksesta tulee lisätä maininta kaavaselostuksen kohtaan "Rakennettu kulttuuriympäristö" (s.10) sekä vaikutusten arvioinnin kohtaan "Kulttuuriperintö" (s. 37), joissa mainitaan virheellisesti, että kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. | |
| NRO 7, 1.6.2023<br>Fingrid | Asemakaava-alueella on Fingridin 400 kV voimajohtoja sekä Tammiston sähköasema.<br><br>Fingrid ei antanut lausuntoa tämän asemakaavan luonnosvaiheesta maaliskuussa 2023. Olemme kuitenkin lausuneet kaavarungon 15.1.2021 ja 6.7.2022 (Ratikan kaavarunko YK0049). Muistutimme esimerkiksi siitä, että kantaverkon voimajohtojen maakaapelointi olisi äärimmäisen poikkeuksellinen ratkaisu ja se edellyttäisi laajoja teknistaloudellisia tarkasteluja sekä tapauskohtaista arviointia kantaverkkoyhtiön kanssa. Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Fingrid on antanut risteämälausuntoja mm. Tammiston länsipuolisista ratikan osuuksista. Raitiotien ja voimajohtojen yhteensovituksessa saattaa ilmetä haasteita (mm. voimajohdosta indusoituvat jännitteet ja voimajohdon maadoitusjännitteet, etäisyysvaatimukset), joten keskustelu ja yhteensovitus ratkaisuista kannattaa aloittaa | Ratikka on tarkoitus toteuttaa akkukäyttöisenä Väinö Tannerin tiellä sekä Tasetiellä, jossa Fingridin ja muiden toimijoiden ilmajohdot vaikuttavat. Akkukäyttöisyydellä vähennetään sähköjännitteiden muodostumista ilmakaapeleiden ja ratikan sähkölinjojen välillä. Tarkemmat tekniset ratkaisut tehdään ratikan jatkosuunnittelussa.<br><br>Fingridin Tammiston sähköaseman tontista muutetaan pieni osa tonttia katualueeksi. Samalla muutetaan tonttinumeroa ja muutetaan rakennusoikeuden merkintä tehokkuusluvusta rakennusoikeusluvuksi. Muutoksella ei ole vaikutusta tontin rakennusoikeuden määrään. Muilta osin tontilla säilyy aiemmin voimassa olleet määräykset ja merkinnät.<br><br>Fingridin voimajohtoalueella sijaitsee nykytilanteessa jo pysäköintialueita. Fingrid on |

| | | |
|---|---|---|
| | hyvissä ajoin ja tarkentaa sitä vaiheittain. Vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.<br><br>Asemakaavaselostuksessa ei ole mainittu Fingridin voimajohtoja lainkaan. Meiltä saa tarvittaessa tietoa voimajohdon lunastuksesta asemakaavoitusta varten, mutta Fingridin voimajohdot sijoittuvat yhteiselle voimajohtoalueelle Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Caruna Oy:n voimajohtojen kanssa. Koska Fingridin voimajohdot ovat keskellä, muilla toimijoilla on keskeinen tieto voimajohtoalueen laajuudesta.<br><br>Asemakaavassa käsitellään Fingridin Tammiston sähköasema, koska kiinteistöön kohdistuu pieniä muutoksia (tontin pienentyminen, rakennusoikeuden merkintä ja tonttinumero). Tulkitsemme, että muutoin vanhaa asemakaavaratkaisua ei avata ja kaavamääräyksiä ei muuteta. Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta, mutta Fingrid odottaa kaupungin yhteydenottoa kiinteistöjärjestelyjen suhteen. | tehnyt pysäköintialueen sijoittamisesta voimajohtoalueelle omat sopimuksensa alueiden maanomistajien kanssa.<br><br>Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla. |
| NRO 8, 1.6.2023<br>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | **Kaavamerkintöjen ajantasaisuus**<br><br>Korttelissa 51303 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, Jumbon kauppakeskus. ELY-keskus tuo esiin, että vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueen asemakaavamerkintä on KM. Jumbon osalta asemakaavamerkintä- ja määräys on syytä muuttaa vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja vähittäiskaupan sijainninohjauksen nykyisiä MRL säännöksiä.<br><br>Korttelin 52300 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen Kaavamääräys on myös tarkennettava rakennusoikeuden | Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi.<br><br>Korttelissa 52300 ei ole sallittu sijoitta vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten merkintää ei ole tarpeen muuttaa. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-. esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-m$^2$. |

| | | |
|---|---|---|
| | ollessa yli 24000 k-m2. Vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m2 myymälä. Kaavamääräyksellä on syytä määritellä liike- ja toimistokerrosalan keskinäiset suhteet.<br><br>Ilmanlaadun hallinnasta on annettu määräyksiä kortteleittain, selvyyden vuoksi kaava-alueen ympäristö huomioiden on syytä harkita yleismääräyksen käyttämistä.<br><br>**Seveso-konsultointivyöhyke**<br>Korttelissa 51200 sijaitsee lupalaitos, jolla on 0,5 km konsultointivyöhyke (Seveso). Asemakaavamuutoksesta on pyydettävä Tukesin lausunto, mikäli sitä ei ole vielä pyydetty.<br><br>**Ilmastovaikutukset**<br>Uudenmaan maakunnan ja Vantaan kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä on liikenteen päästöjä vähennettävä runsain ja tehokkain keinoin. Yksi keskeisimmistä keinoista on kestävän liikenteen palvelutason parantaminen, johon myös Vantaan ratikka osaltaan tähtää. Haasteena kuitenkin on, että suurien rakennushankkeiden ilmastohyödyt saadaan vasta pidemmällä aikavälillä, sillä rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat tavanomaisesti suuret. Tämän takia on erityisen tärkeää, että rakentamisen päästöjä vähennetään kyseisessä hankkeessa.<br>Rakennuslupavaiheessa ja toteutuksessa on varmistettava, että kaava-aineistossa esiin tuotuja keinoja, kuten vähäpäästöisempää sementtiä todellisuudessa käytetään hankkeessa. Lisäksi on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä | Ilmanlaadun hallinnasta ei ole tarvetta antaa yleismääräystä, sillä määräys ei koske teollisuuskortteleita.<br><br>Tukesilta on pyydetty lausunto asemakaavaehdotuksesta.<br><br>Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 44.<br>Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat.<br><br>Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin. |

| | | |
|---|---|---|
| | kulkumotoja käyttäen. On vielä todettava, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu todennäköisesti lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia, eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista. | Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiköistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Pakkalan ja Jumbon kauppakeskuksen alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle joukkoliikenteen kautta paranee. Kauppakeskuksen läheisyyteen sijoittuu ratikan pysäkki. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi.<br><br>Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät muun muassa erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat. Resurssiviisaus, turvallisuus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä. |
| NRO 9, 6.6.2023<br>Tukes | Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukes on antanut 30.3.2023 (nro 2126/03.00.02/2023) lausunnon ratikkaa koskevasta kaavamuutoksesta nro 002461, eikä Tukesilla ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon: HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteissa voi syntyä sellaisia ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle. | Kaavassa on annettu sisäilman laatuun liittyvä määräys K-, KT- ja KM -korttelialueille; Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. |

**NRO 1**
Elisa Oyj, 26.4.2023

**Lausunto:**
Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa.

Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Huomioitavaa on, että siirtotyöt ovat hitaita ja monesti hintavia. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

**Vastine:**
Maanalaiset kaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä.

**Tarkistukset:**
Ei toimenpiteitä.

**NRO 2**
Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut HSY, 24.5.2023

**Lausunto:**
Tontin 51303/13 koilliskulmassa sijaitsee yleinen vesijohto, jäte- ja hulevesiviemäri, joita varten on asemakaavaan merkitty johtokuja. Johtokujan leveys ja sijainti tulee muuttaa vastaamaan putkien sijaintia.

Asemakaavan muutosalueella on raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia laajalti siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

**Vastine:**
Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu.

**Tarkistukset:**
Tontilla 51303/13 sijaitsevan maanalaisen johdon aluevarauksen sijainti ja leveys on tarkistettu ja muutettu.

**NRO 3**
Vantaan energia, 24.5.2023

**Lausunto:**
Sähköverkko:

Asemakaavan alueella sijaitsee Tasetien ja Väinö Tannerin tien suuntaisesti Carunan ja VES:n 110kV ja Fingridin 400kV suurjänniteilmajohtoverkkoa. Näiden osalta tulee pyytää verkkoyhtiöiltä risteämälausunnot.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**
Risteämälausunto on pyydetty katusuunnitelmasta. Katusuunnitelmasta saatu risteämälausunto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Maanalaiset putket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

**Tarkistukset:**
Ei toimenpiteitä.

**NRO 4**
Helsingin seudun liikenne HSL, 26.5.2023

**Lausunto:**

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa alueelle pikaraitiontien sekä pysäkkiparit Osuustien, Väinö Tannerin tien sekä Rälssitien varrelle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että pysäkeille on varattu riittävästi tilaa ja että kevyenliikenteen kulkuyhteydet niille ovat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät, myös esteettömien reittien tulee olla mahdollisimman lyhyet.

Vuonna 2016 tehdyssä Solmu-projektin Vaihtopaikkojen kehittämisohjelmassa Jumbon ympäristö on tunnistettu merkittäväksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Tuolloin alue koettiin hankalasti hahmotettavaksi kokonaisuudeksi joukkoliikenteen käyttäjien taholta. Yhteistyötä tuleekin tehdä viihdekauppakeskus Jumbo-Flamingon kanssa, jotta kevyenliikenteen yhteydet eivät katkea vastuualueiden vaihtuessa ja opastus saadaan myös jalankulkijoille toimivaksi, jotta kestävät liikkumismuodot olisivat nykyistä houkuttelevammat.

Rakentamisen aikaiset häiriöt joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuuteen on minimoitava. HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa kestävien kulkumuotojen osalta.

**Vastine:**
Katualueen vaatima tilavaraus on tutkittu ratikan katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu ratikan katualueen tilavaraukset. Katualueen toteutus suunnitellaan katusuunnittelun yhteydessä. Katusuunnitelmissa otetaan kantaa muun muassa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiin, esteettömyyteen ja opastuksiin. Rakentamisen aikaiset häiriöt huomioidaan ja minimoidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

**Tarkistukset:**
Ei toimenpiteitä.

**NRO 5**
Uudenmaan liitto, 31.5.2023

**Lausunto:**
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaakaava
2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

**Vastine:**
Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty.

**Tarkistukset:**
Maakuntakaavaa koskeva teksti selostuksessa on päivitetty.

**NRO 6**
Vantaan kaupunginmuseo, 31.5.2023

**Lausunto:**
Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kortteleissa 51303 sekä 51320 sijaitsee kauppakeskus Jumbo, siihen liittyvine parkkitaloineen ja viihdekeskus Flamingo hotelleineen, sekä korttelin lounaisnurkassa pikaravintola. Korttelissa 51200 sijaitsee HKscan Finland Oy:n teollisuusrakennuksien kokonaisuus. Näistä rakennuksista ennen vuotta 2000 rakennetut on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa ja niiden rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi.

Kaava-alueella, osoitteessa Muuntotie 7, sijaitsee asemakaavalla suojeltu Tammiston muuntoasemarakennus. Alueen asemakaava on astunut voimaan vuonna 2015 ja kaavatyön yhteydessä teetettiin rakennushistoriaselvitys muuntoasemarakennuksesta. Selvityksen perusteella museo esitti rakennuksen suojelua asemakaavassa. Voimassa olevassa asemakaavassa on huomioitu museon esittämät suojelutavoitteet ja annettu muuntoasemalle asianmukaiset suojelumääräykset koskien siinä tehtäviä korjaus-, muutos ja lisärakennustöitä. Rakennuksesta on suojeltu julkisivujen ja vesikaton lisäksi osa arvokkaimmista sisätiloista. Nykyinen suojelumerkintä määräyksineen on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta ajantasainen ja ne tulee siirtää uuteen asemakaavaan sellaisenaan. Kaavamuutosehdotuksessa ei suojelua ole huomioitu ja tältä osin asemakaava ei täytä MRL 54 §:ssä mainittuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta. Rakennuksesta tulee lisätä maininta kaavaselostuksen kohtaan "Rakennettu kulttuuriympäristö" (s.10) sekä vaikutusten arvioinnin kohtaan "Kulttuuriperintö" (s. 37), joissa mainitaan virheellisesti, että kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita.

**Vastine:**
Nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa on esitetty muuntamorakennus suojelumerkinnällä ja siihen liittyvien suojelumääräyksin. Selostuksesta on puuttunut lähtötiedoista tiedot suojellusta muuntamorakennuksesta. Selostusta on korjattu tältä osin lähtötietoja ja vaikutusten arvioinnin kulttuuriympäristöä koskevissa kappaleissa.

**Tarkistukset:**
Selostukseen on lisätty lähtötietoihin ja vaikutusten arviointiin tiedot suojellusta muuntamorakennuksesta.

**NRO 7**
Fingrid, 1.6.2023

**Lausunto:**
Asemakaava-alueella on Fingridin 400 kV voimajohtoja sekä Tammiston sähköasema.

Fingrid ei antanut lausuntoa tämän asemakaavan luonnosvaiheesta maaliskuussa 2023. Olemme kuitenkin lausuneet kaavarungon 15.1.2021 ja 6.7.2022 (Ratikan kaavarunko YK0049). Toimme lausunnossamme tuolloin esille paitsi tiedot voimajohdoista myös monia näkökohtia, jotka pitää ottaa huomioon ratikan suunnittelussa. Muistutimme esimerkiksi siitä, että kantaverkon voimajohtojen maakaapelointi olisi äärimmäisen poikkeuksellinen ratkaisu ja se edellyttäisi laajoja teknistaloudellisia tarkasteluja sekä tapauskohtaista arviointia kantaverkkoyhtiön kanssa. Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Fingrid on antanut risteämälausuntoja mm. Tammiston länsipuolisista ratikan osuuksista. Raitiotien ja voimajohtojen yhteensovituksessa saattaa ilmetä haasteita (mm. voimajohdosta indusoituvat jännitteet ja voimajohdon maadoitusjännitteet, etäisyysvaatimukset), joten keskustelu ja yhteensovitus ratkaisuista kannattaa aloittaa hyvissä ajoin ja tarkentaa sitä vaiheittain. Vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on mahdollistaa Vantaan ratikan toteutus. Ratikan suunnitelma perustuu katusuunnitelmiin, joita on käsitelty ja kommentoitu vaiheittain vuosina 2022. Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin (esim. maanalaiseen rakentamiseen). Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

Asemakaavaselostuksessa ei ole mainittu Fingridin voimajohtoja lainkaan (nähtävästi johtuen luonnosvaiheen lausuntomme puuttumisesta). Carunan voimajohdot on kyllä käsitelty. Meiltä saa tarvittaessa tietoa voimajohdon lunastuksesta asemakaavoitusta varten, mutta Fingridin voimajohdot sijoittuvat yhteiselle voimajohtoalueelle Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Caruna Oy:n voimajohtojen kanssa. Koska Fingridin voimajohdot ovat keskellä, muilla toimijoilla on keskeinen tieto voimajohtoalueen laajuudesta.

Asemakaavassa käsitellään Fingridin Tammiston sähköasema, koska kiinteistöön kohdistuu pieniä muutoksia (tontin pienentyminen, rakennusoikeuden merkintä ja tonttinumero). Tulkitsemme, että muutoin vanhaa asemakaavaratkaisua ei avata ja kaavamääräyksiä ei muuteta. Fingrid on aikoinaan osallistunut Tammiston sähköaseman asemakaavoitukseen 2015. Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta, mutta Fingrid odottaa kaupungin yhteydenottoa kiinteistöjärjestelyjen suhteen.

**SUUNNITTELUSSA HUOMIOONOTETTAVIA ASIOITA**

- Sähköaseman ja voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella.
- Sähköasema-alueella tai voimajohtoalueella tai niiden läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon tai sähköaseman käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid

toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

**Vastine:**
Ratikka on tarkoitus toteuttaa akkukäyttöisenä Väinö Tannerin tiellä sekä Tasetiellä, jossa Fingridin ja muiden toimijoiden ilmajohdot vaikuttavat. Akkukäyttöisyydellä vähennetään sähköjännitteiden muodostumista ilmakaapeleiden ja ratikan sähkölinjojen välillä. Tarkemmat tekniset ratkaisut tehdään ratikan jatkosuunnittelussa.

Fingridin Tammiston sähköaseman tontista muutetaan pieni osa tonttia katualueeksi. Samalla muutetaan tonttinumeroa ja muutetaan rakennusoikeuden merkintä tehokkuusluvusta rakennusoikeusluvuksi. Muutoksella ei ole vaikutusta tontin rakennusoikeuden määrään. Muilta osin tontilla säilyy aiemmin voimassa olleet määräykset ja merkinnät.

Fingridin voimajohtoalueella sijaitsee nykytilanteessa jo pysäköintialueita. Fingrid on tehnyt pysäköintialueen sijoittamisesta voimajohtoalueelle omat sopimuksensa alueiden maanomistajien kanssa.

Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla.

**Tarkistukset:**
Kaavaselostusta on täydennetty Fingridin ilmajohtoja käsittelevällä tiedolla.

**NRO 8**
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 1.6.2023

**Lausunto:**
**Kaavamerkintöjen ajantasaisuus**

Korttelissa 51303 sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö, Jumbon kauppakeskus. ELY-keskus tuo esiin, että vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueen asemakaavamerkintä on KM. Jumbon osalta asemakaavamerkintä- ja määräys on syytä muuttaa vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja vähittäiskaupan sijainninohjauksen nykyisiä MRL säännöksiä.

Korttelin 52300 liike- ja toimistorakennusten korttelialueen Kaavamääräys on myös tarkennettava rakennusoikeuden ollessa yli 24000 k-m2. Vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m2 myymälä. Kaavamääräyksellä on syytä määritellä liike- ja toimistokerrosalan keskinäiset suhteet.

Ilmanlaadun hallinnasta on annettu määräyksiä kortteleittain, selvyyden vuoksi kaava-alueen ympäristö huomioiden on syytä harkita yleismääräyksen käyttämistä.

**Seveso-konsultointivyöhyke**
Korttelissa 51200 sijaitsee lupalaitos, jolla on 0,5 km konsultointivyöhyke (Seveso). Asemakaavamuutoksesta on pyydettävä Tukesin lausunto, mikäli sitä ei ole vielä pyydetty.

**Ilmastovaikutukset**
Uudenmaan maakunnan ja Vantaan kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä on liikenteen päästöjä vähennettävä runsain ja tehokkain keinoin. Yksi keskeisimmistä keinoista on kestävän liikenteen palvelutason parantaminen, johon myös Vantaan ratikka osaltaan tähtää. Haasteena kuitenkin on, että suurien rakennushankkeiden ilmastohyödyt saadaan vasta pidemmällä aikavälillä, sillä rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat tavanomaisesti suuret. Tämän takia on erityisen tärkeää, että rakentamisen päästöjä vähennetään kyseisessä hankkeessa. Rakennuslupavaiheessa ja toteutuksessa on varmistettava, että kaava-aineistossa esiin tuotuja keinoja, kuten vähäpäästöisempää sementtiä todellisuudessa käytetään hankkeessa. Lisäksi on varmistettava, että kulku kaava-alueen sisällä on mahdollisimman sujuvaa ja turvallista kestäviä kulkumotoja käyttäen. On vielä todettava, että jatkossakin suuryksiköihin kulku perustuu todennäköisesti lähes kokonaan yksityisautoiluun jo tehtyjen ratkaisuiden takia, eikä se ole nykyisten ilmastotavoitteiden mukaista.

**Vastine:**
Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi.

Korttelissa 52300 ei ole sallittu sijoitta vähittäiskaupan suuryksiköitä, joten merkintää ei ole tarpeen muuttaa. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-. esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja. Majoitustiloja saa olla enintään 16 000 k-$m^2$.

Ilmanlaadun hallinnasta ei ole tarvetta antaa yleismääräystä, sillä määräys ei koske teollisuuskortteleita.

Tukesilta on pyydetty lausunto asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan ja Vantaan ratikan hankkeen ilmastovaikutuksista ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 44.

Kaikella rakentamisella on aina rakentamisvaiheessa ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään myös hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietynlaisia toteutustapoja katualueelle johtaisi ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat.

Katualueen leventämisellä ei itsessään ole suuria ilmastovaikutuksia, mutta leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Liikenteen ilmastovaikutukset ovat suuret, ja ratikan hankkeella pyritään vähentämään juuri liikenteen ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin.

Kaupan suuryksiköihin kulku tapahtuu yleensä yksityisautolla, sillä kyseiset kaupan alueet sijoitetaan keskusta-alueiden ulkopuolelle ja kaupan suuryksiköistä ja erikoiskaupan alueilta usein ostetaan tavaroita, joiden kuljetukseen yksityisauto on paras vaihtoehto. Kaavamuutoksella kuitenkin mahdollistetaan ratikan rakentaminen Pakkalan ja Jumbon kauppakeskuksen alueelle, jolloin mahdollisuus liikkua tälle kaupan alueelle joukkoliikenteen kautta paranee. Kauppakeskuksen läheisyyteen sijoittuu ratikan pysäkki. Liikkumisvälineen valinta jää kuluttajan valinnaksi.

Kaavan katualueen tilavaraukset sisältävät muun muassa erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat. Resurssiviisaus, turvallisuus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.

**Tarkistukset:**
Korttelin 51303 kaavamerkintä on muutettu asemakaavassa KM:ksi.

**NRO 9**
Tukes, 6.6.2023

**Lausunto:**
Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukes on antanut 30.3.2023 (nro 2126/03.00.02/2023) lausunnon ratikkaa koskevasta kaavamuutoksesta nro 002461, eikä Tukesilla ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon: HKScan Finland Oy:n tuotantolaitokselle laadittujen seurausanalyysien perusteella on arvioitu, että poikkeustilanteissa voi syntyä sellaisia ammoniakkivuotoja, joiden terveysvaikutukset ulottuvat laitosalueen ulkopuolelle. Merkittävät ammoniakkivuodot voivat aiheuttaa haittaa myös lähialueen joukkoliikenteelle.

**Vastine:**
Kaavassa on annettu sisäilman laatuun liittyvä määräys K-, KT- ja KM -korttelialueille; Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.
**Tarkistukset:**
Ei toimenpiteitä.

12 § **Asemakaavan muutos 002503 ja maanalainen asemakaava 920400ma sekä tonttijako, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13 / SP**

VD/10978/10.02.04.00/2021
SP/MJA/JKÖ/VIK

**Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosa muuttuu huoltoasema- ja liikerakennusten (1 000 k-m$^2$) korttelialueeksi. Pitkäsuontie 13 suojaviheralue ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten (7 500 k-m$^2$) korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Porvoonväylän pohjoisreuna muuttuu katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossestigen*).**
**Kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta (ma-LR) varten laaditaan maanalainen asemakaava 920400ma.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 92204 ja 92205 sekä katualueita, kaupunginosassa 92 Ojanko. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa EV-aluetta sekä osia EL- ja katualueesta.

**Maanalainen asemakaava** koskee osaa Vuosaaren satamarataa, kaupunginosassa 92 Ojanko.

**Tonttijako** koskee kortteleita 92204 ja 92205, kaupunginosassa 92 Ojanko.

**Alue sijaitsee** Hakunilan suuralueella Ojangon kaupunginosassa Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuolella Vantaan Energian jätevoimalan naapurustossa.

**Hakija**
Vantaan Energia Oy, Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Pitkäsuontie 2 Ojangon lumenvastaanottopaikan (kiinteistö 92–410–2–10 STENKULLA) sekä Pitkäsuonkalliot EV-alueen koillisosan ja Pitkäsuontien katualueen itäisen osan (kiinteistö 92–410–4–39 STENKULLA) omistaa Vantaan kaupunki.
Valtaosan Pitkäsuontie 13 Pitkäsuonkalliot EV-alueesta sekä sen ja Vantaan Energia Oy:n jätevoimalan välisestä Pitkäsuontien katualueen osuudesta (määräala 92–410–4–39–M501) omistaa Vantaan Energia Oy.

**Valmistelu**
Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet Vantaan Energia Oy, ST1 sekä konsultit AFRY Finland Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Pitkäsuontie 2:n eteläosassa on 110 kV ja 400 kV voimajohdot (Z). Pitkäsuontie 13:n länsiosan ali kulkee Vuosaaren radan tunneliosuus. Pitkäsuontie on osoitettu jatkumaan Porvoonväylän pohjoisreunassa Helsingin Norrbergetiin. Lähivirkistysalue-, ulkoilureitti- ja ekologinen runkoyhteys on osoitettu Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle Sotungintien tuntumaan.

**Asemakaavamuutos**

Vantaan Energia Oy ja Vantaan kaupunki ovat jättäneet 1.11.2021 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosan käyttötarkoitus muutettaisiin polttoaineiden jakeluasemaa ja Pitkäsuontie 13 suojaviheralueen käyttötarkoitus hiilineutraalia synteettistä kaasua tuottavaa sähköpolttoainelaitosta (Power-to-gas) varten.

Vantaan Energia Oy:n tavoitteessa on luopua fossiilisista polttoaineista vuonna 2026 ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030. Synteettisellä kaasulla korvattaisiin Vantaan Energia Oy:n lämmöntuotannossa tarvittava maakaasu. Vantaan kaupunginvaltuusto (Kv 31.1.2022) on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista. Päästövähennystavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leikkaamista. Kaavamuutos toteuttaa myös Resurssiviisauden tiekarttaa (Kv 18.6.2018), joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta.

Ojangon lumenvastaanottopaikan läntinen osa (EL) Pitkäsuontie 2:ssa muutetaan enintään kaksikerroksisten huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korttelialueen pinta-ala on n. 1,78 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m$^2$.

Pitkäsuontie 13 suojaviheralue (EV) ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueen pinta-ala on n. 1,72 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m$^2$. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi määrätään +75.0, mikä on sama kuin viereisellä Vantaan Energian jätevoimalatontilla.

Pitkäsuontie on Vantaan yleiskaavassa osoitettu Porvoonväylän pohjoisreunaan ja jatkumaan Helsingin Norrbergetiin. Korttelialueen eteläpuolelle Porvoonväylän pohjoisreunaan jäävä osuus suojaviheralueesta muutetaan tulevaa katuyhteyttä varten katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossestigen*).

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,89 ha. Kumoutuva asemakaava ei sisällä rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä korttelitehokkuudella e=0,17 on 8 500 k-m$^2$.

Asemakaavamuutoksen 002503 yhteydessä laaditaan myös kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan n. 0,23 ha tunneliosuutta (ma-LR) varten maanalainen asemakaava 920400ma sekä uusille korttelialueille tonttijako ja tonttijaon muutos. Pitkäsuontie 2:sta muodostetaan korttelin 92204 tontti nro 1 ja Pitkäsuontie 13:sta korttelin 92205 tontti nro 1.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.5.2022 ja päivitetty 23.3.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, 4.6.2022 Vantaan Sanomissa, kirjeitse (MRL 62§, 63§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin kuusi kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotantolaitoshankkeeseen Power-to-gas -menetelmällä (Pitkäsuontie 13) liittyy YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely. Arviointiohjelmasta

on järjestetty kaikille avoin yleisötilaisuus verkossa 15.3.2022. Yleisötilaisuudessa esiin nousseita asioita olivat ekologiset yhteydet ja virkistysalueet, louhinta, pohjavesialueiden sijainti, hankkeeseen liittyvät riskit, laitoksen automaatio ja kyberhyökkäysten riski, jätevoimalan nykytoiminta ja ympäristöluvan lupamääräykset, sähköpolttoainelaitoksen hinta-arvio, hulevedet, prosessin sivutuotteena syntyvä happi, melumallinnus, ratatunneli, sähkön hiilineutraalius ja todelliset elinkaaripäästöt, ilmanlaatumittaukset, työpaikkojen lisäys ja hankkeen muut myönteiset vaikutukset.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uusia työpaikkatontteja (2 kpl).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Vantaan Energia Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

___

**Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 22**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Vantaan Energia Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Mika Niikko poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.5.-26.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 8.5.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin yksi kappale (Finavia Oyj).
Finavia edellyttää, että lentoaseman läheisyyteen sijoittuva toiminta ei millään tavalla vaaranna lentoturvallisuutta ja hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan asia huomioon.

**Tehdyt tarkistukset**
Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Kaavamuutosalueen itäosan rajalla Pitkäsuontien katualueen reunassa (Pitkäsuontie 16) korttelin 92202 ET-korttelialueelle osoitettu liittymäkielto on palautettu kaavamuutosehdotukseen voimassa olevassa ajantasa-asemakaavassa esitetyllä tavalla.
Kaavaselostusta on täydennetty lausuntovaiheen ja tehtyjen tarkistusten osalta ja tilastolomaketta on vähäisesti tarkistettu.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 12**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.4.2023 päivätty, 5.9.2023 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002503 ja maanalainen asemakaavaehdotus 920400ma sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Pitkäsuontie 2 ja 13.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 5.9.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p.  p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002503
920400ma

Päiväys
Datum

18.4.2023
5.9.2023 tarkistettu

Vantaan kaupunki

# PITKÄSUONTIE 2 JA 13

Kaupunginosa 92, OJANKO

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 92204 ja 92205 sekä katualuetta.

**Maanalainen asemakaava**
Osa Vuosaaren satamarataa.

**Tonttijako**
Korttelit 92204 ja 92205.

1:2000

Vanda stad

# LÅNGMOSSEVÄGEN 2 OCH 13

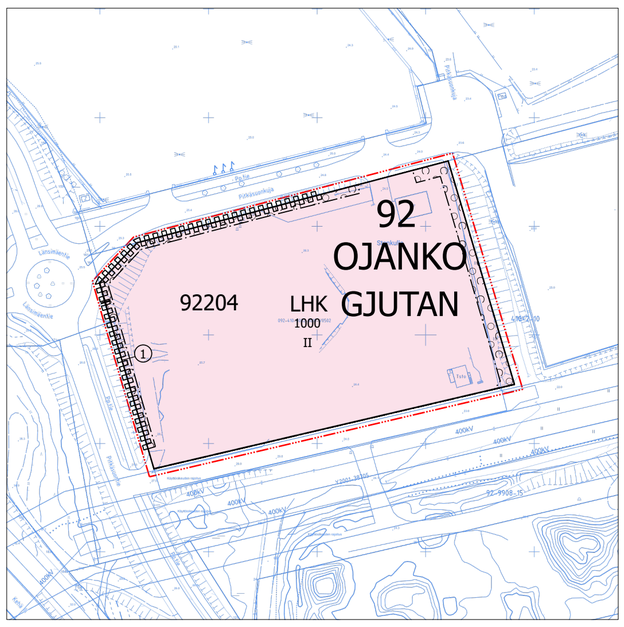
Stadsdel 92, GJUTAN

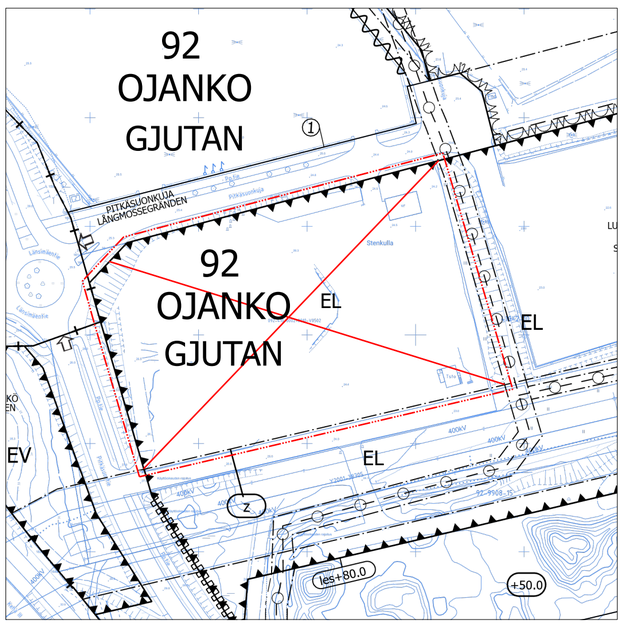
**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 92204 och 92205 samt gatuområde.

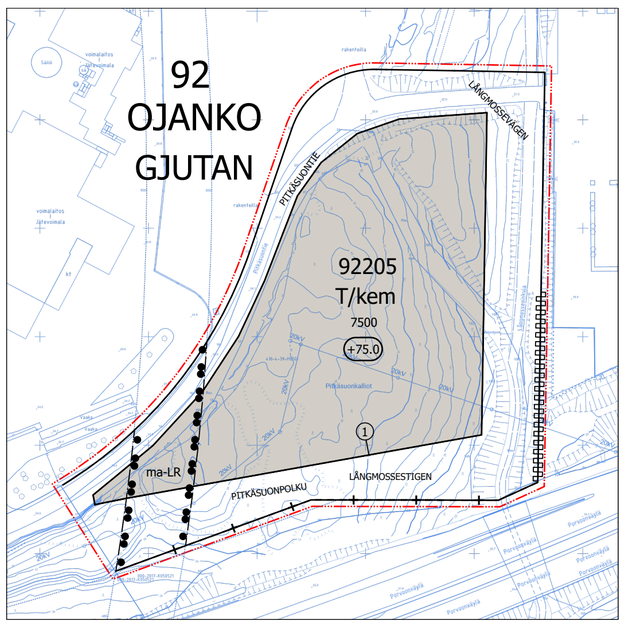
**Underjordisk detaljplanen**
En del av Nordsjös hamnbana.

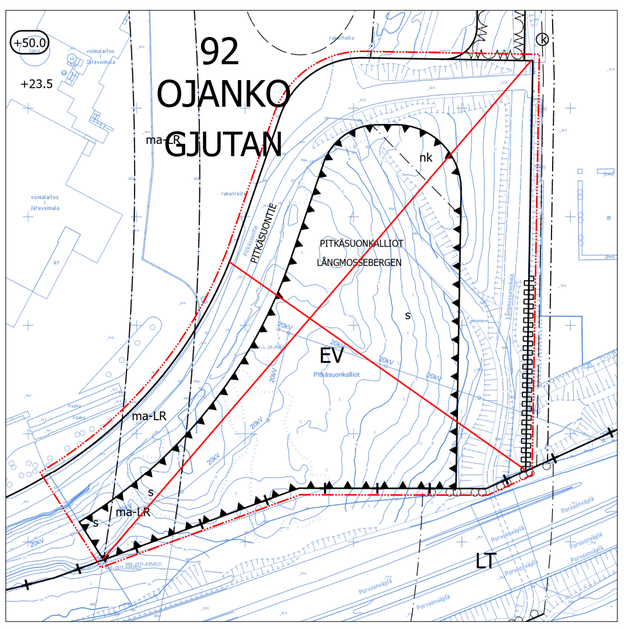
**Tomtindelning**
Kvarteren 92204 och 92205.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

LHK

**Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot, korjaamo-, huolto- ja liiketilat.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohdon Länsisalmi–Anttila omistajan kanssa. Rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Polttoaineen jakelun säiliöineen sekä räjähdysvaarallisten tilojen tulee sijaita voimajohdon virtajohtimesta vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 metrin etäisyydellä.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Sisämelutaso ei saa toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A).

Korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.**

I området får servicestation med tillhörande funktioner för bränsledistribution samt reparationsverkstads-, underhålls- och affärslokaler placeras.

Dagligvarubutiker får inte placeras i området.

Området ska planeras i samarbete med den som äger Länsisalmi–Anttila kraftledningen. Om byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare.

Bränsledistributionen med cisterner och explosionsfarliga utrymmen ska ligga på minst 36,6 meters avstånd vågrätt mätt från kraftledningens strömledning.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande.

Byggnadens tilluftsintag ska ordnas så att verksamheten och vägtrafiken i tomtens omedelbara närhet inte orsakar damm- eller luftkvalitetsolägenheter inne i byggnaden.

Bullernivån inomhus i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Kvartersområdet ska inhägnas med staket och avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar. Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags trafik är tillräckligt god i korsningarna.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.



Polttoaineiden jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö, pl. kaasu ja nesteytetty kaasu, on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Katujen luiskat saavat ulottua tontille.

Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

**T/kem**

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.**

Korttelialueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, energiantuotantolaitoksia sekä synteettistä metaania valmistavan ja varastoivan laitoksen.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemalllista tai muuta haittaa ympäristölle.

Rakennuksia ei saa sijoittaa tunnelin (ma-LR) rakenteita eikä siellä tapahtuvaa liikennettä vaarantavalla tavalla.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Porvoonväylän suunnasta.

Rakennusten julkisivujen hallitseva väritys tulee olla tummahko.

Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Sisämelutaso ei saa toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A).

Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Porvoonväylälle.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta vahinkoa maanalaisille tiloille, rakenteille, laitteistoille tai junaliikenteelle.

KOLMIULOTTEINEN KIINTEISTÖ

Kaava-alueelle voidaan muodostaa maanalaisia kiinteistöjä.

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

Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen, bortsett från gas och kondenserad gas, ska förses med sand- och oljeavskiljare, från vilka dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.

Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse.

Gatuslänterna får sträcka sig in på tomten.

Behovet av bilplatser och cykelplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.

**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/ får placeras.**

I kvartersområdet får det placeras industri- och lagerbyggnader, energiproduktionsanläggningar samt en anläggning som producerar och lagrar syntetisk metan.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

Byggnaderna får inte placeras så att de utgör en fara för tunnelns (ma-LR) konstruktioner eller för trafiken i tunneln.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Borgåleden ska tas i beaktande.

Den dominerande färgen på byggnadernas fasader ska vara tämligen mörk.

Byggnadens tilluftsintag ska ordnas så att verksamheten och vägtrafiken i tomtens omedelbara närhet inte orsakar damm- eller luftkvalitetsolägenheter inne i byggnaden.

Bullernivån inomhus i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Borgåleden så att trafiksäkerheten äventyras.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse.

Gatuslänterna får sträcka sig in på tomten.

Behovet av bilplatser och cykelplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET

Vid byggande eller schaktning i områden ovanför underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas för att inte skada de underjordiska utrymmena, konstruktionerna, anläggningarna eller tågtrafiken.

TREDIMENSIONELL FASTIGHET

Underjordiska fastigheter kan bildas i planområdet.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

| | | |
|---|---|---|
| -+-+- | **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 1 | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| x x | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 92 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| OJAN | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 92204 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| LÄNSIMÄ | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 1000 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| II | **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.** |
| +75.0 | **Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.** | **Högsta höjd för byggnadens vattentak.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| ma-LR | **Maanalainen rautatietunneli.** | **Underjordiskt järnvägstunnel.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |
| | **Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.** | **Del av område där träd och buskar skall planteras.** |

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

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.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Mari Jaakonaho, Aluearkkitehti, 22.8.2023 16.49

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

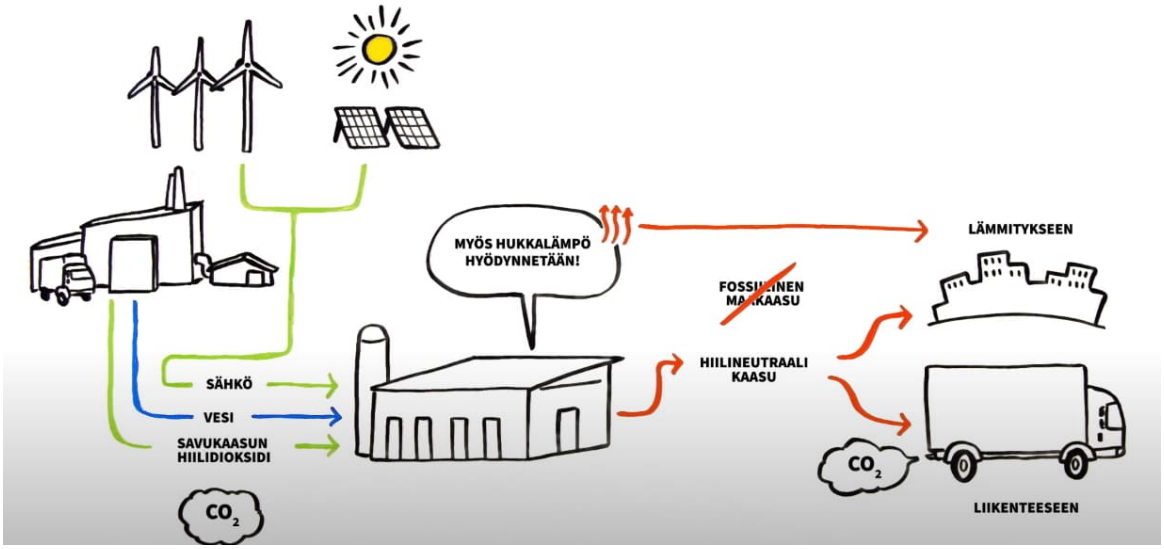
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002503 ja 920400ma
# PITKÄSUONTIE 2 JA 13

## OJANKO




KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.4.2023 päivättyä, 5.9.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002503 sekä maanalaista asemakaavakarttaa 920400ma. Kaavoitus on tullut vireille 13.5.2022.

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 92204 ja 92205 sekä katualueet kaupunginosassa 92 Ojanko. (kumoutuvan asemakaavan EV-alue sekä osat EL- ja Pitkäsuontien katualueesta, kaupunginosassa 92 Ojanko).

Maanalainen asemakaava: Osa Vuosaaren satamarataa kaupunginosassa 92 Ojanko.

Tonttijako: korttelit 92204 ja 92205 kaupunginosassa 92 Ojanko.

Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosa muuttuu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 1 000 k-m$^2$. Tontille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Pitkäsuontie 13 suojaviheralue ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m$^2$. Korttelialueen eteläpuoleinen osuus suojaviheralueesta muutetaan katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossestigen*) Porvoonväylän pohjoisreunaan.

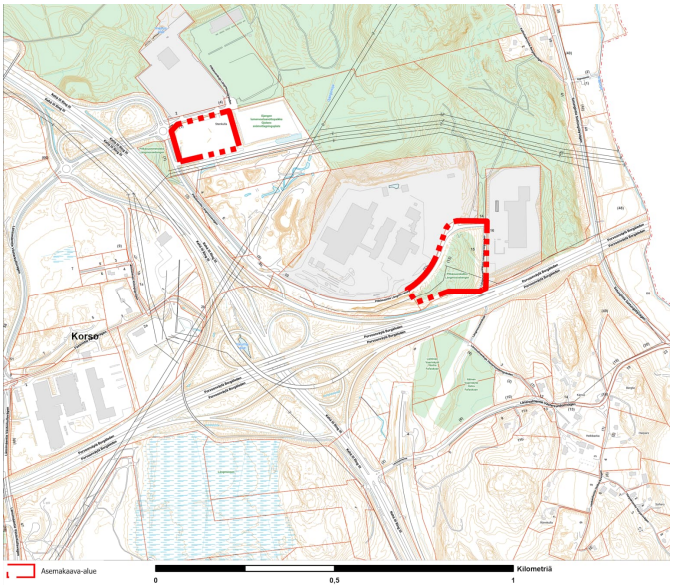
Kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta (ma-LR) varten laaditaan maanalainen asemakaava 920400ma.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija:

Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan suuralueella Ojangon kaupunginosassa Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuolella Vantaan Energian jätevoimalan naapurustossa.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosa sekä Pitkäsuontie 13 suojaviheralue ja Pitkäsuontien itäinen osuus.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 1.11.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 13.5.2022 ja sai numeron 002503.

- Mielipiteet pyydettiin 17.6.2022 mennessä (MRL 62 §, 63 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023.
- Kaupunginhallitus 8.5.2023.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.5.–26.6.2023, jolloin siitä saatiin yksi lausunto mutta ei yhtäkään muistutusta.
- Nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosehdotukseen on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia, jotka eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävilläoloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 15
3. Asemakaavan Suunnittelun vaiheet ... 20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 21
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 27
3.4 Asemakaavaratkaisun PERUSTELUT ... 29
4. Asemakaavan kuvaus ... 30
4.1 Kaavan rakenne ... 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 31
4.3 Aluevaraukset ... 32
4.4 Kaavan vaikutukset ... 34
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 44
4.6 NIMISTÖ ... 44
5. Asemakaavan toteutus ... 44
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 44
7. Asemakaavan seurantalomake ... 46
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 49

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2022, päivitetty 23.3.2023
- Vantaan Energia Oy, Synteettisen metaanin tuotanto - ympäristövaikutusten arviointi, YVA-selostus, elokuu 2022 (Liitteet: Yhteysviranomaisen lausunto YVA-ohjelmasta; Yhteysviranomaisen lausunnon huomioon ottaminen selostuksessa; Melumallinnus;

Lahokaviosammalselvitys; Yhteenveto HAZID-riskinanalyysissä tunnistetuista merkittävimmistä riskeistä); Aineistot internetissä: Ymparisto.fi / Osallistu ja vaikuta / Ympäristövaikutusten arviointi / Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotanto, Vantaa

# 1. TIIVISTELMÄ

Vantaan Energia Oy ja Vantaan kaupunki ovat jättäneet 1.11.2021 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikan länsiosan käyttötarkoitus muutettaisiin polttoaineiden jakeluasemaa ja Pitkäsuontie 13 suojaviheralueen käyttötarkoitus hiilineutraalia synteettistä kaasua tuottavaa sähköpolttoainelaitosta (Power-to-gas) varten.

Vantaan Energia Oy:n tavoitteessa on luopua fossiilisista polttoaineista vuonna 2026 ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030. Synteettisellä kaasulla korvattaisiin Vantaan Energia Oy:n lämmöntuotannossa tarvittava maakaasu. Vantaan kaupunginvaltuusto (Kv 31.1.2022) on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030, mikä tarkoittaa päästöjen vähentämistä 80 prosenttia vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja jäljelle jäävien päästöjen kompensoimista. Päästövähennystavoitteen saavuttaminen edellyttää myös kaukolämmön tuotannon päästöjen merkittävää leikkaamista. Kaavamuutos toteuttaa myös Resurssiviisauden tiekarttaa (Kv 18.6.2018), joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta.

Ojangon lumenvastaanottopaikan läntinen osa (EL) Pitkäsuontie 2:ssa muutetaan enintään kaksikerroksisten huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korttelialueen pinta-ala on n. 1,78 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m$^2$.

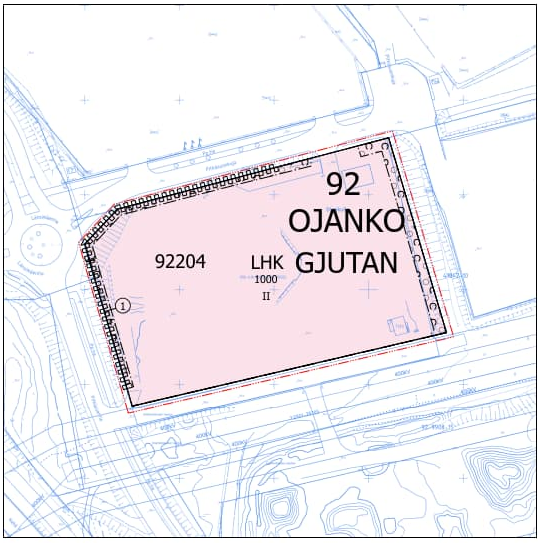
Pitkäsuontie 13 suojaviheralue (EV) ja osia Pitkäsuontien katualueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Korttelialueen pinta-ala on n. 1,72 ha. Tontille osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m$^2$. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi määrätään +75.0, mikä on sama kuin viereisellä Vantaan Energian jätevoimalatontilla. Pitkäsuontie on Vantaan yleiskaavassa osoitettu Porvoonväylän pohjoisreunaan ja jatkumaan Helsingin Norrbergetiin. Korttelialueen eteläpuolelle Porvoonväylän pohjoisreunaan jäävä osuus suojaviheralueesta muutetaan tulevaa katuyhteyttä varten katualueeksi (*Pitkäsuonpolku – Långmossestigen*).

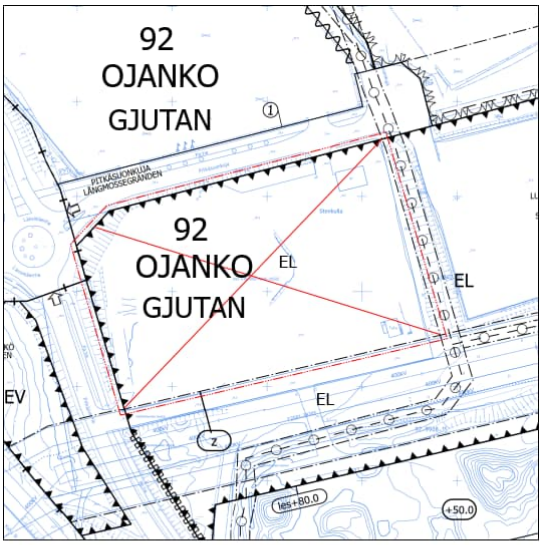
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,89 ha. Kumoutuva asemakaava ei sisällä rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä korttelitehokkuudella e=0,17 on 8 500 k-m$^2$.

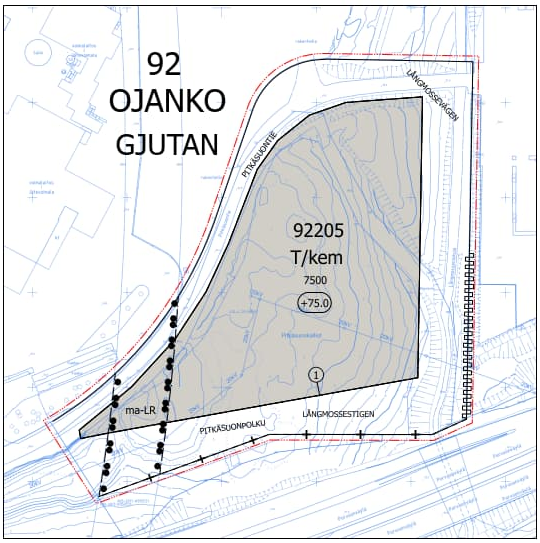
Asemakaavamuutoksen 002503 yhteydessä laaditaan myös kaavamuutosalueella sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan n. 0,23 ha tunneliosuutta (ma-LR) varten maanalainen asemakaava 920400ma sekä uusille korttelialueille tonttijako. Pitkäsuontie 2:sta muodostetaan korttelin 92204 tontti nro 1 ja Pitkäsuontie 13:sta korttelin 92205 tontti nro 1.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Vantaan Energia Oy:n ja ST1:n sekä konsulttien AFRY Finland Oy:n ja Arkkitehdit Q4 Oy:n kanssa.

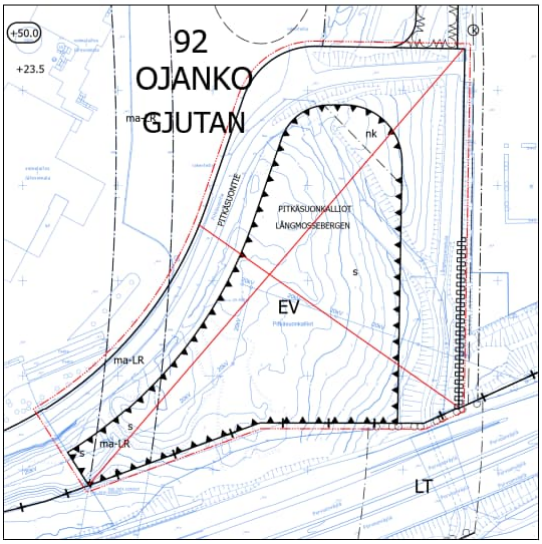
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.




*Kaavamuutos 002503 ja maanalainen asemakaava 920400ma*




*Kumoutuva asemakaava*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

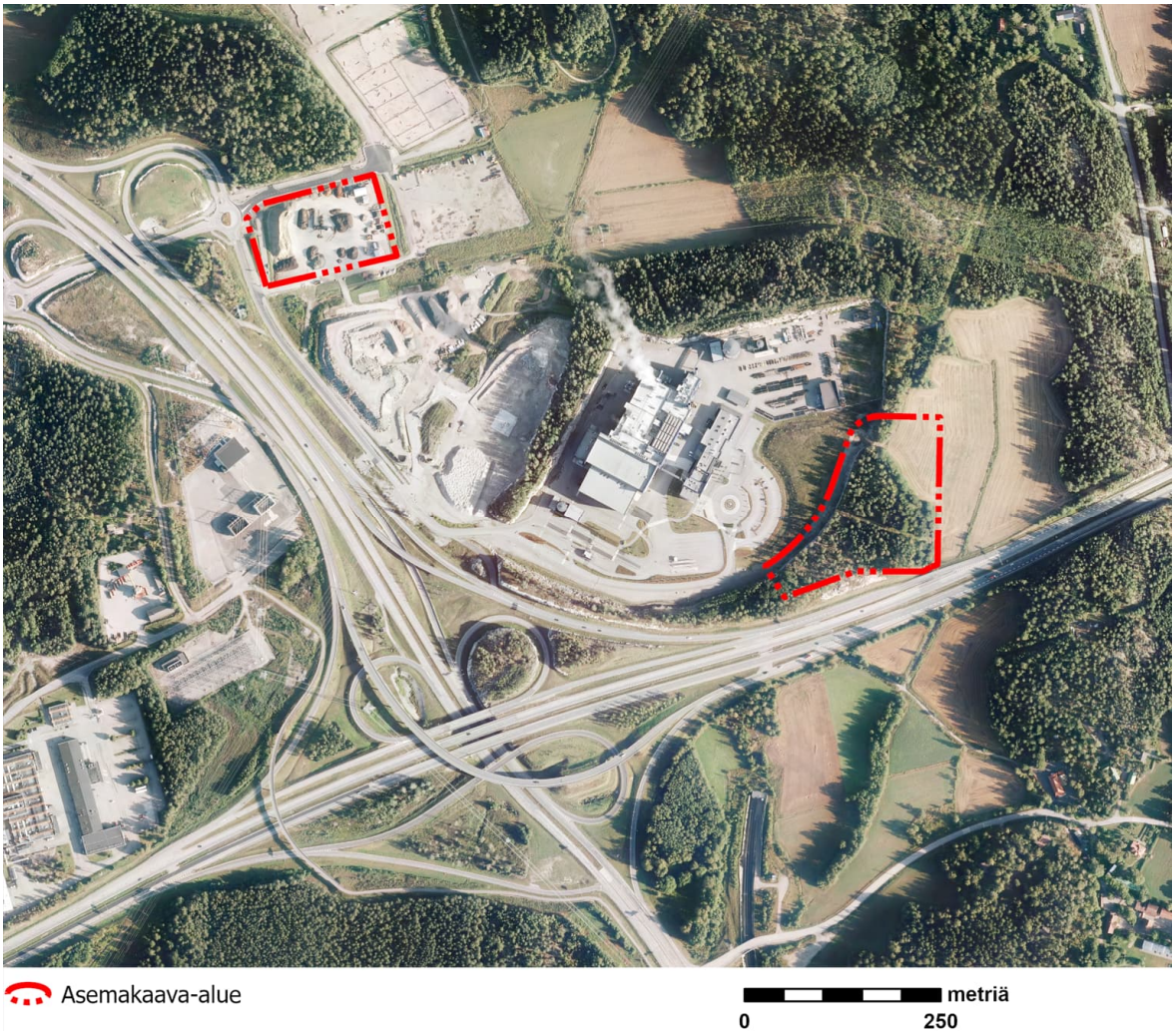
### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuoleista Ojangon yhdyskuntateknisten toimintojen aluetta, jonka muodostavat Vantaan Energian jätevoimala, Ojangon linja-autovarikko, Ojangon lumenvastaanottopaikka, Rudus Oy:n maa-ainesten käsittelyalue, Remeo Oy:n jätteenkäsittelylaitos sekä 110 kV ja 400 kV sähkön voimajohdot. Kaavamuutosalue liittyy Pitkäsuontien ja Pitkäsuonkujan välityksellä Kehä III:en.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee maisemamaakuntajaon mukaisella eteläisen rantamaan eteläisellä viljelyseudulla. Eteläisen viljelyseudun maasto on vaihtelevaa, tyypillisesti peltojen ja pienten metsäsaarekkeiden peittämää. Maisemarakenteellisesti kaavamuutosalue sijoittuu Porvarinlahdelta Salmenkallion, Länsisalmen ja Ojangon kautta Hakunilaan ulottuvalle kumpuilevan maaston kallioselänteelle. Kaavamuutosalueen ympäristö on harvaan asuttua aluetta, jossa teollisuusalueet ja liikenneväylät ovat olleet jo pitkään osa maisemaa.



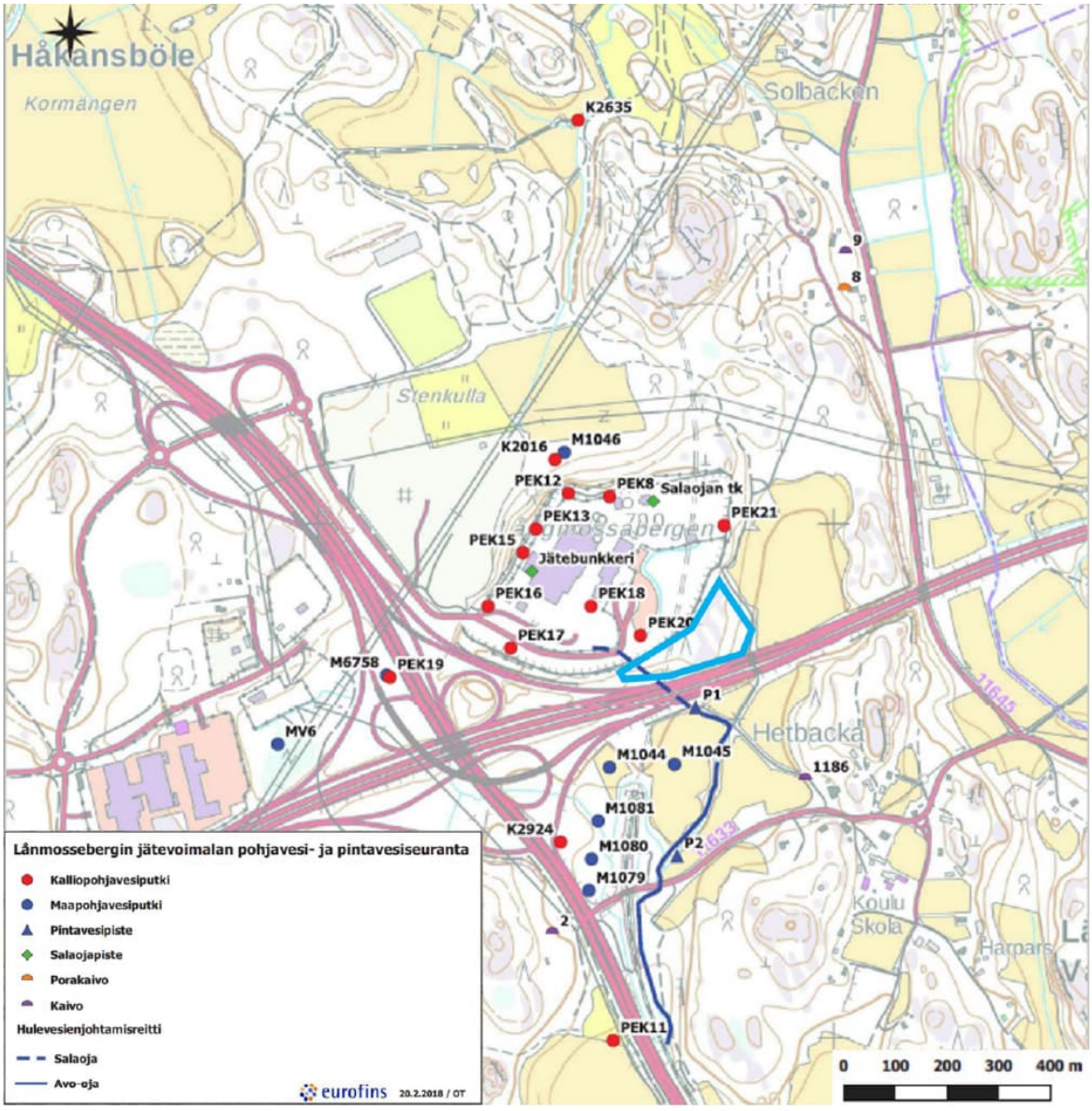

*Ortoilmakuva v. 2021, alueen itäosasta (oikealla) puuttu Remeo Oy:n kierrätyslaitos*

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen osat kuuluvat Ojangonojan ja Westerkullanojan valuma-alueisiin. Maanpinnat ovat osin vettäläpäisevää hiekka- ja silttimaata. Kallioalueet Porvoonväylän varrella ovat huonosti vettäläpäisevää.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähialueilla sijaitsevia vedenhankinnan kannalta tärkeitä I-luokan pohjavesialueita ovat Fazerila (0109252) noin 250 m ja Tattarisuo (0109102) noin 2,8 km kaavamuutosalueesta länteen, Vartiokylä (0109105) 2,5 km kaavamuutosalueesta etelään sekä Valkealähde (0109201) 3,6 km kaavamuutosalueesta pohjoiseen. Fazerilan pohjavesialueen pohjavettä käytetään elintarviketeollisuuden tarpeisiin.

Vantaan Energian jätevoimalan (Pitkäsuontie 10–12) alueen pohjavesiolosuhteita ja -vaikutuksia on tarkkailtu kattavasti sekä ennen jätevoimalan rakentamisen aloitusta että jätevoimalan rakentamisen ja käytön aikana. Viimeisimmät tarkkailutulokset ovat vuodelta 2020 *(Ramboll 2021)*. Pohjaveden virtaus suuntautuu jätevoimalan alueelta pohjois-luoteeseen ja itä-kaakkoon. Jätevoimalan luoteispuolella (peltoalue) pohjaveden virtaus kääntyy painanteen suuntaisesti pohjoiseen. Jätevoimalan itä-kaakkoispuolella pohjaveden virtaus kääntyy etelä-lounaaseen. Asemakaavoitettavan T/kem-korttelialueen pohjaveden pinta sijaitsee arviolta noin tasolla +20 (N2000) ja pohjaveden virtaus suuntautuu itä-kaakkoon. Tarkkailutuloksien perusteella pohjavesi ei virtaa jätevoimalan alueelta, eikä T/kem-hankealueelta Fazerilan pohjavesialueelle *(AFRY Finland Oy 2021a).*




*Vantaan Energian jätevoimalan pohjavesi- ja pintavesiseurannan tarkkailupisteet. T/Kem-hankealueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella. Kuva: Synteettisen metaanin tuotanto – YVA-selostus (AFRY Finland Oy)*

## Maaperä ja topografia

Vantaan kaupungin maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen. Tätä syvemmällä olevista maakerroksista maalajikartta ei anna tietoa.

Tieluiska Oy käyttää kaavamuutokseen sisältyvää Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikkaa multaasemana. Alueen maanpinta on korkeusasemalla +23…+26. Alue on maalajikartan perusteella valtaosin silttiä ja savea, länsiosassa on kaistale hiekkaa.

Pitkäsuontie 13 mäennyppylä (Pitkäsuonkalliot) on länsiosastaan moreenia ja kaakkoisrinne on hiekkaa. Rinteen itäosan ja Remeo Oy:n tontin välinen painanne on silttiä ja savea. Alueen maanpinta on idässä rinteen alaosassa korkeusasemalla +21 ja länsiosan kalliolla korkeimmillaan +34…+35. Pitkäsuontie kallion länsipuolella on keskimäärin korkeusasemalla +24. Kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia sekä graniittia *(GTK 2015)*. Vuonna 2009 suoritettujen tutkimusten mukaan kallioperä on heikosti vettä johtavaa ja kallioperä näyttää joitakin rakoja lukuun ottamatta suhteellisen ehjältä *(Pöyry Environment Oy 2009)*.

Kaavamuutosalueen itäosan alapuolella kulkee Vuosaaren satamaradan Savion rautatietunneli, mikä tulee huomioida alueen louhintatöiden ja rakentamisen suunnittelussa. Rakennegeologisten selvitysten perusteella kaavamuutosalueen tunneliosuudella kallioperän pääkivilajeina ovat kiillegneissi, pegmatiitti (karkearakeinen graniitti) sekä granodioriitti. Rautatietunnelin katto on kaavamuutosalueella noin tasolla +9…+11.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueella sijaitsevassa Ojangon kaupunginosassa asui vuoden 2022 alussa 74 asukasta. Ojangossa ennustetaan vuonna 2030 olevan 85 asukasta.

Lähin asuinkiinteistö sijaitsee Pitkäsuontie 2:n kaavamuutosalueesta yli 300 m etäisyydellä lounaaseen Vaaralassa ja Pitkäsuontie 13:n kaavamuutosalueesta yli 300 m etäisyydellä kaakkoon Länsisalmessa.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli vuoden 2020 lopussa 110 705 työpaikkaa. Vähennystä edellisvuoteen tuli 12 166 työpaikkaa (-9,9 %), mikä oli enemmän kuin 1990-luvun laman vaikeimpina vuosina. Vantaalla oli 4,8 % Suomen työpaikoista. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on laskenut viimeisen kolmen vuoden ajan, sen ollessa 102,5 vuonna 2020. Tätä alhaisempi työpaikkaomavaraisuus on viimeksi ollut vuonna 2006 (100,1). Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 13 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 12 prosenttia teollisuudessa. Vielä edellisvuonna 2019 kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla oli 16 prosenttia Vantaan työpaikoista. Toimialalta väheni vuoden 2020 aikana lähes 5 600 työpaikkaa, mikä oli selvästi suurin toimialakohtainen pudotus.

Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja vuoden 2020 lopussa sijaitsi Aviapoliksessa, 34 700, mikä oli vajaa kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueelta väheni vuodessa 6 200 työpaikkaa.

Ojanko on osa Hakunilan suuraluetta, jolla oli v. 2020 lopussa 6 279 työpaikkaa. Suuralueelta viimeisen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 173 työpaikkaa. Vuoden 2020 lopussa Ojangossa oli 112 työpaikkaa. Niistä noin 79 % oli sähkö-, kaasu- ja lämpöhuollon toimialalla.

Lähin koulu (Västersundoms skola) sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta kaakkoon ja lähimmät päiväkodit Rajakylässä ja Länsimäessä 1,2–1,3 km:n etäisyydellä kaavamuutosalueen lounaispuolella. Etäisyys kaavamuutosalueesta Länsimäen ja Hakunilan terveysasemiin on noin 2,2–2,6 km.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuolella yhdyskuntateknisen huollon toimintojen alueella, Vantaan Energian jätevoimalan, Rudus Oy:n maa-ainesten otto-alueen ja betoni- ja tiilijätteen kierrätysalueen sekä Länsisalmi–Anttila sähkön voimajohtolinjan vieressä. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee Itä-Vantaan linja-autovarikko ja itäpuolella Remeo Oy:n kierrätyslaitos. Kaavamuutosalueen itäosan alla on Vuosaaren satamaradan rautatietunneli. Alueen pohjoispuolella on suurjännitevoimalinjoja sekä Ojangon ulkoilualue ja koiraurheilukeskus.

Kaavamuutosalue liittyy Pitkäsuontien ja Pitkäsuonkujan välityksellä Kehä III:en, jolta on yhteys Porvoonväylälle. Pitkäsuontie on Vantaan yleiskaavassa osoitettu jatkumaan Porvoonväylän pohjoisreunassa Helsingin Norrbergetiin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen länsiosan kaupunkikuva muodostuu Kehä III:n liikennealueista, Itä-Vantaan linja-autovarikosta, lumenvastaanottoalueesta, maa-ainesten otto- ja käsittelyalueista, betoni- ja tiilijätteen kierrätysalueesta sekä Länsisalmi–Anttila sähkön voimajohtolinjoista.



*Viistoilmakuva kaavamuutosalueen länsiosasta v. 2019, vasemmalla Kehä III*

Kaavamuutosalueen itäosan kaupunkikuvaa hallitsevat Porvoonväylän ja Kehä III:n liittymän liikennealueet, Vantaan Energia Oy:n jätevoimala sekä sen itäpuolelle rakentunut Remeo Oy:n kierrätyslaitos.



*Viistoilmakuva kaavamuutosalueen itäosasta v. 2019, kuvan alaosassa on Porvoonväylä, kuvan oikeasta laidasta puuttuu v. 2021 valmistunut Remeo Oy:n kierrätyslaitos*

Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema-alueet ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ovat kaavamuutosalueen pohjoispuolella 1,3 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Sotungin kylä ja Håkansbölen kartanoalue sekä kaavamuutosalueen eteläpuolella lähimmillään noin 1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet *(Museovirasto 2021).* Sotungin kylämaisema ja Håkansbölen kartanoalue ovat maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja ne sijaitsevat noin 0,8 kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta pohjoiseen *(Uudenmaan liitto 2012).*

Vantaan yleiskaavassa 2020 maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö sijoittuu kaavamuutosalueesta noin 0,7 kilometrin etäisyydelle etelään. Yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema sijoittuu 0,7 kilometrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta etelään ja noin 1,1 kilometrin etäisyydelle pohjoiseen.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti luokiteltuja maisema-alueita. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Vantaanjokilaakso, sijaitsee kaavamuutosalueen länsipuolella noin 8 kilometrin etäisyydellä. Maakunnallisesti merkittävistä alueista lähin on Länsisalmen kulttuurimaisema-alue kaavamuutosalueen eteläpuolella noin 300 metrin etäisyydellä. Länsisalmen kulttuurimaisema on pääkaupunkiseudun

tiivistyvässä rakenteessa harvinainen, laaja viljelyaukea, jonka reunalle sijoittuu 1600-luvulla muodostettu Westerkullan kartano. Kartanon hyvin säilynyt, puiston ympäröimä rakennuskanta on pääosin 1800-luvulta. Kehä III erottaa Westerkullan kartanoalueeseen liittyvän Länsisalmen kylän maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman ulkopuolelle *(Uudenmaan liitto 2016).*

Länsisalmeen ja Ojangon kaupunginosassa sijaitsee paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennusperintökohde, Heickbackan tiet, sijaitsee Porvoonväylän eteläpuolella noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta etelään. Muita merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ovat Länsisalmen kylässä sijaitsevat Västersundoms skola, Abergin kauppa, Harpars, Sofiaro, Vårbacka, Kärras ja Rönnkulla sekä vanhoihin tiloihin liittyviä rakennuksia ja vanhoja teitä.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömällä vaikutusalueella ei ole asemakaavalla suojeltuja rakennuksia.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös on Västersundom (Länsisalmi) Måsbrot hem åkern (1000007051), joka sijaitsee noin 200 metriä kaavamuutosalueesta itään päin. Kyseessä on historiallinen kylänpaikka, joka sijoittuu selännealueen länsireunaan. Vantaan kaupunginmuseolta saadun tiedon mukaan paikalla on suoritettu Remeon jätteiden lajittelukeskuksen rakentamisen yhteydessä arkeologiset koetutkimukset, eikä tutkittavalta alueelta löydetty merkkejä säilyneistä muinaisesta ihmistoiminnasta kertovista maakerroksista. Muut kiinteät muinaisjäännökset sijoittuvat yli 500 metrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta ja väliin jää muun muassa liikenneväyliä tai selännealueita.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole yleis- eikä asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Ojangon ulkoilualue, jossa on valaistu Hakunilan kuntorata. Alueen pohjoispuolella sijaitsee myös Ojangon koiraurheilukeskus.

Kaavamuutosalueen itäosan ja Remeon välissä olevalle rakentamattomaksi jääneelle pohjoisetelänsuuntaiselle Pitkäsuontien katualuevaraukselle (kartoissa Långmosseninkuja) toteutetaan talvisin Hakunila-Mustavuori yhdyshiihtolatu, joka hyödyntää Porvoonväylän alikulkua.

Maakuntakaavassa sekä Vantaan yleiskaavassa pohjoiseteläsuuntainen virkistysalue- ja ekologinen yhteys on osoitettu kaavamuutosalueesta noin 200 m itään Remeon ja Sotungintien väliselle kallioylängölle.



Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n ja valtatie 7:n (Porvoonväylä) eritasoliittymän pohjoispuolella. Kehä III on vilkkaasti liikennöity. Länsimäentien eritasoliittymän kohdalla kulkee keskimäärin noin 40 300 autoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 4 200 autoa vuorokaudessa. Porvoonväylällä kaavamuutosalueen kohdalla kulkee keskimäärin noin 28 400 autoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on keskimäärin noin 2 300 autoa vuorokaudessa *(Väylävirasto 2021)*. Vuosaaren rautatietunneli kulkee kaavamuutosalueen itäosan ali.

Kaavamuutosalueen pohjoisosaa rajaavalla Pitkäsuonkujalla kulkee Ojangon linja-autovarikolle noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa *(Trafix Oy 2017).*

Kaavamuutosalue tukeutuu Pitkäsuontiehen, joka on Remeon kierrätyslaitokselle päättyvä katu. Kadun liikenne muodostuu Vantaan Energian jätevoimalan sekä Remeon kierrätyslaitoksen aiheuttamasta liikenteestä. Vantaan Energian jätevoimalaa ollaan laajentamassa, minkä myötä sen liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 220 autoon vuorokaudessa ja vaarallisen jätteen polttolaitoksen valmistumisen myötä noin 240 ajoneuvoon vuorokaudessa. Remeon kierrätyslaitokselle liikennöin noin 255 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa *(Etelä-Suomen aluehallintovirasto 2019)*.

Kaavamuutosaluetta lähinnä oleva bussipysäkkipari sijaitsee Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymässä Vaaralan puolella Kehä III:a. Niiden kautta liikennöivät arkiaamuisin ja iltapäivisin Sotungin koulun ja Länsisalmen yhdistävät bussilinjat 588 ja 588B.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Hakunilan ja Ojangon jätevoimalaitoksen ja Länsimäen välisellä d600 runkojohdolla, josta on liitos d160 ja d200 vesijohtoihin.

- Vj160PE 2019 Pitkäsuonkuja/Pitkäsuontie
- Vj600T 2013 Ojangon Runkovesijohto
- Vj50M 2013 Koiraurheilukeskuksen vesijohto
- Vj200PE 2020 Jätevoimalaitoksen ja Remeon vesijohto

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Pitkäsuontien vietto- ja paineviemärilinjalla Pitkäsuontien jätevedenpumppaamolle.

Jätevedet pumpataan vuonna 2022 rakennettua d315 paineviemärilinjaa pitkin Fazerilan kautta etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

- Pv160PE 2019 Pitkäsuonkuja/Pitkäsuontie
- Pv180 2013M Ojangon paineviemäri
- Pv63 2013 Koiraurheilukeskuksen paineviemäri
- Pv160PE 2020 Jätevoimalaitoksen paineviemäri

- Pv110PE 2020 Remeon paineviemäri

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan länsipuolelta Ojangonojaan ja itäpuolelta Westerkullan ojaan. Ojangonoja yhtyy edelleen alajuoksulla Krapuojaan. Molemmat purot laskevat vedet lopulta mereen Helsingin edustalla Itäsalmen Kapellvikeniin.

- Hv315PP 2019 Pitkäsuonkuja
- Hv500PVC 2020 Lumenvastaanottoalueen hulevesiviemäri

Kaukolämpö

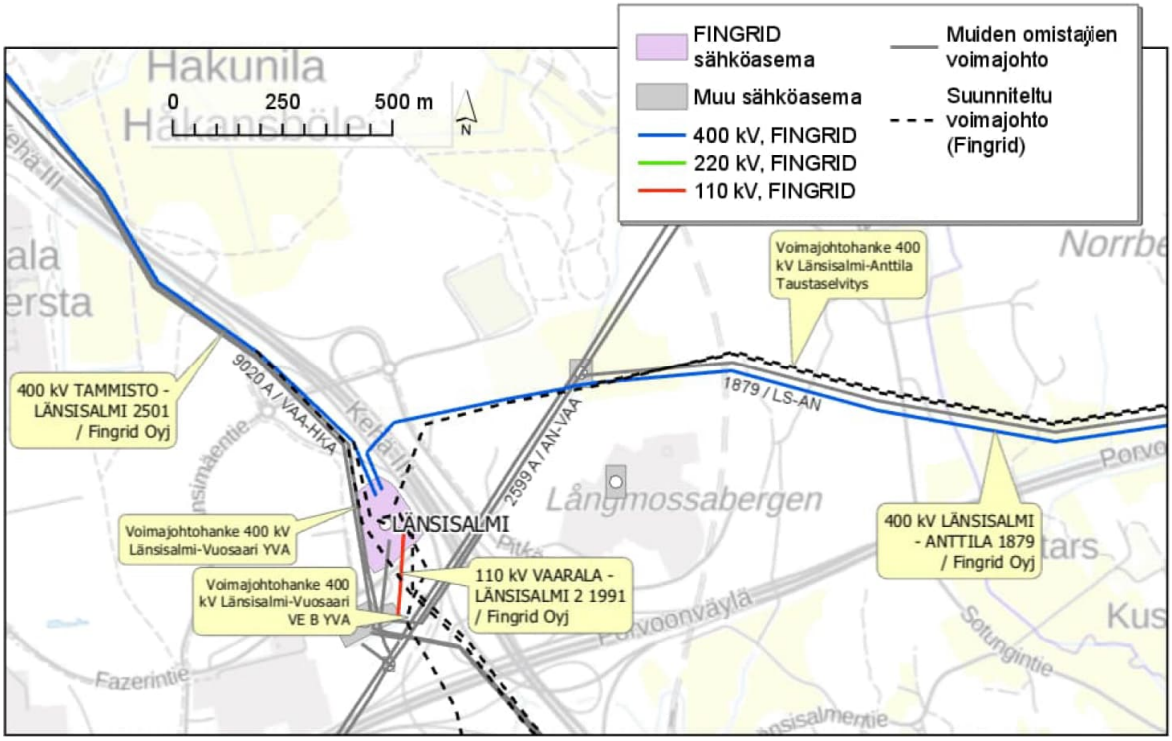
Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse kaukolämpöputkia. Kaukolämpöverkoston maanalaiset putket kulkevat Ojangon ulkoilualueen koirien koulutusalueen ja Ojangon lumenvastaanottopaikan itäpuolelta Vantaan Energian jätevoimalaan.

Sähköverkko

Fingrid Oyj:n suurjänniteverkon 400 kV sähkön voimajohtolinja Länsisalmi–Anttila sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella hieman Pitkäsuontie 2 eteläpuolella. Lähialueelle on vireillä 400 kV voimajohtohanke Länsisalmi–Vuosaari sekä 400+110 kV voimajohtohanke Länsisalmi–Anttila.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suurjänniteverkon 110 kV sähkön voimajohtolinja kulkee lounaasta koilliseen kaavamuutosalueen ulkopuolella Pitkäsuontie 4–8 sijaitsevan Rudus Oy:n maa-ainesten ottoalueen ja betoni- ja tiilijätteen kierrätysalueen halki.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkon 20 kV maakaapelit sijaitsevat Pitkäsuontien alla sekä Länsisalmi–Anttila sähkön voimajohtolinjan eteläosan vieressä.




*Kaavamuutosalueen lähiympäristön voimajohdot sekä voimajohtohankkeet*

Ympäristöhäiriöt

Vantaan vuoden 2021 liikennemäärien liikennetietojen mukaisen meluselvityksen perusteella Pitkäsuontie 2 länsireunalle päivällä kohdistuvan Kehä III:n aiheuttaman tiemelun keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on 60–65 dB, mikä Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB. Valtaosalla tulevaa LHK-korttelialuetta tieliikenteen melua on 55–60 dB.

Tulevan LHK-korttelialueen eteläpuolella oleva Rudus Oy:n maa-ainesten ottoalueen ja betoni- ja tiilijätteen kierrätysalueen toiminnasta aiheutuu melua ja ajoittaista pölyä. Kierrätysalueella otetaan vastaan ja murskataan puhdasta betoni- ja tiilijätettä enintään 300 000 t/a, asfalttijätettä enintään 100 000 t/a ja muualta tuotavia puhtaita kiviaineksia yhteensä enintään 1 100 000 t/a kuitenkin niin, että murskattavien jätteiden ja kiviaineksen kokonaiskäsittelymäärä on yhteensä enintään 1 100 000 t/a. Alueelle otetaan vastaan vain luvan mukaiseen toimintaan soveltuvia puhtaita kierrätysmateriaaleja. Materiaali murskataan halutuiksi tuotteiksi tela-alustaisella tai siirrettävällä murskauslaitoksella. Tuotteet varastoidaan alueella varastokasoihin, joista ne myydään edelleen asiakkaille rakentamisen tarpeisiin. Rudus Oy on vuonna 2016 mitannut Etelä-Suomen aluehallintoviraston 5.8.2014 myöntämän ympäristöluvan (päätös nro 141/2014/1) lupamääräyksen 26 mukaisesti betoni- ja tiilijätteen murskauksen pölyvaikutuksia Ojangon Koiraurheilukeskus Oy:n piha-alueella. Mittaustuloksia verrattiin valtioneuvoston päätöksessä ilmanlaadusta ja rikkilaskeuman tavoitearvosta (480/1996) annettuihin ohjearvoihin. Mittausjakson aikainen kokonaisleijuman keskiarvopitoisuus alitti valtioneuvoston päätöksessä annetun vuosikeskiarvon ohjearvon 50 µg/m3 ja kokonaisleijuman vuorokausipitoisuudet alittivat kaikkina mittausvuorokausina valtioneuvoston päätöksessä vuoden vuorokausiarvojen 98. prosenttipisteenä annetun ohjearvon 120 µg/m3.

Rudus Oy on laittanut 14.12.2022 Etelä-Suomen aluehallintovirastolle vireille ympäristönsuojelulain (527/2014) 89 §:n mukaisen lupahakemuksen voimassa olevan ympäristölupapäätöksen (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 2.7.2018; Vaasan hallinto-oikeus muutti päätöksellään 27.11.2020 lupamääräyksiä 15, 26, 30 ja 34) muuttamiseksi lupamääräysten 12 ja 28 osalta (ESAVI/47228/2022). Rudus Oy esittää, että lupamääräystä 12 muutetaan muotoon: ”*Toiminnasta aiheutuva pöly ei saa ylittää ilmanlaatua koskevan valtioneuvoston asetuksen (79/2017) mukaisia raja-arvoja. Valvontaviranomainen voi perustelluista syistä edellyttää pölyn mittausta toiminnan aikana. (YSL 43 §, VNp 800/2010). Mittaus on tehtävä standardin ISO 10473:2000 mukaisella tai muulla standardin tarkkuutta vastaavalla menetelmällä, mikäli valvontaviranomainen näkee aihetta mittausten toteuttamiselle. Yksityiskohtainen mittaussuunnitelma mittauspisteineen on esitettävä Uudenmaan ELY-keskuksen tarkastettavaksi ennen mahdollisten mittausten suorittamista. Mittausraportti tuloksista johtopäätöksineen on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukselle ja Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.”* Rudus Oy esittää, että lupamääräys 28 poistetaan ympäristöluvasta, koska mahdollisiin mittauksiin liittyvät oleelliset asiat on esitetty Rudus Oy:n ehdottamassa uudessa lupamääräyksessä 12. Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt Ilmatieteen laitokselta lausuntoa alueella toimivan Remeo Oy:n Långmossebergenin jätteenkäsittelylaitoksen ilmanlaatua koskevista lupamääräyksiä, jotka ovat vastaavia, joita Uudenmaan ELY-keskus on soveltanut myös Rudus Oy:n Länsisalmen murskauslaitoksen valvontaan. Ilmatieteen laitos toteaa 12.10.2022 antamassaan lausunnossa, että alueella vallitseva hengitettävien hiukkasten $PM_{10}$-pitoisuus on useiden toimijoiden vaikutusten summa, joten yksittäisen toimijan vaikutusta on mittauksilla lähes mahdoton todentaa.

Pitkäsuontie 13 asemakaavoitettavan T/kem-korttelialueen kaakkoisosaan kohdistuu päivällä tieliikenteen melua 65–70 dB ja valtaosalle tulevaa T/kem-korttelialuetta 60–65 dB. Uuden korttelialueen itäpuolella oleva Remeo Oy:n kierrätyslaitos aiheuttaa melua ja pölypäästöjä. Remeo Oy:n ympäristölupaan liittyvää meluselvitystä on päivitetty vuoden 2019 maaliskuussa ja vuoden 2020 maalis-huhtikuussa *(Taratest 2020)*. Meluselvityksen mukaan Remeo Oy:n toiminnasta laitoksen

länsipuolelle leviävä päiväajan keskiäänitaso (LAeq07-22) 65–70 dB ei ulotu tulevalle T/kem-korttelialueelle. Selvityksen mukaan melutasojen ohjearvot ylittyvät Remeon kierrätyslaitosta lähimpien asuin- ja lomarakennusten luona sekä Ojangon ulkoilualueella ennen kaikkea tieliikennemelusta johtuen.

Kaavamuutosalueella merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n ja Porvoonväylän tieliikenteen melusta.

Erityistoiminnat

Fingrid Oyj:n suurjänniteverkon 400 kV sähkön voimajohtolinja Länsisalmi–Anttila ja sen voimajohtoalue sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella hieman Pitkäsuontie 2 eteläpuolella mutta ne asettavat rajoituksia huoltoasematoimintojen rakentamiseksi Pitkäsuontie 2 tontille. Polttoaineen jakelun säiliöineen sekä räjähdysvaarallisten tilojen tulee sijaita voimajohdon virtajohtimesta vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 metrin etäisyydellä.

### 2.1.4 Maanomistus

Pitkäsuontie 2 Ojangon lumenvastaanottopaikan (kiinteistö 92–410–2–10 STENKULLA) sekä Pitkäsuonkalliot EV-alueen koillisosan ja Pitkäsuontien katualueen itäisen osan (kiinteistö 92–410–4–39 STENKULLA) omistaa Vantaan kaupunki.

Valtaosan Pitkäsuontie 13 Pitkäsuonkalliot EV-alueesta sekä sen ja Vantaan Energia Oy:n jätevoimalan välisestä Pitkäsuontien katualueen osuudesta (määräala 92–410–4–39–M501) omistaa Vantaan Energia Oy.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

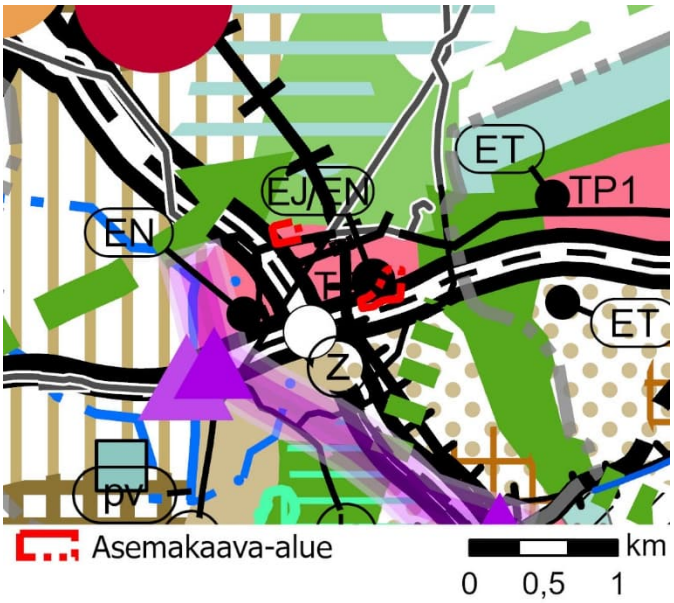
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

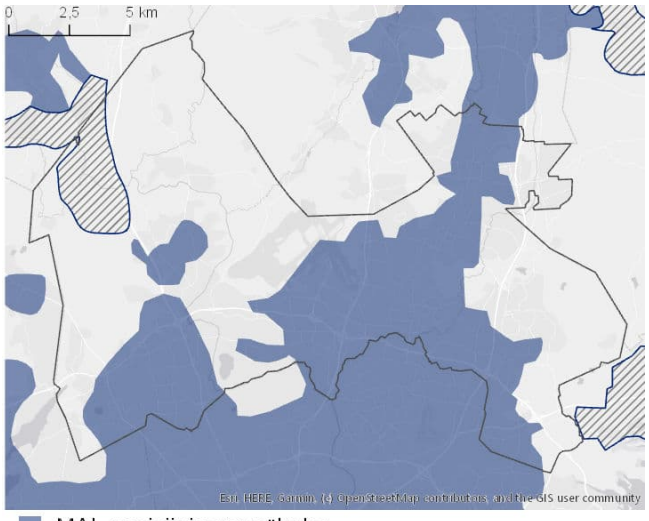
Maakuntakaava




Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa 2050 -kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen myötä Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäävät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan.

Kaavamuutosalue on työpaikka-aluetta (TP1 ), jolle on osoitettu mm. paikka energia- ja jätehuoltoa palvelevia laitoksia varten (EJ/EN). Kaavamuutosalueen itäosassa on Vuosaaren rata ( ). Kaavamuutosalueen lähistöllä on 110 kV ja 400 kV voimajohtoja ( ). Westerkullan kartanon alueelta kohti koillista jatkuva viheryhteystarve on osoitettu Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle Sotungintien alueelle. Vt 7 (Porvoonväylä) ja Länsimäentien liittymään on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.

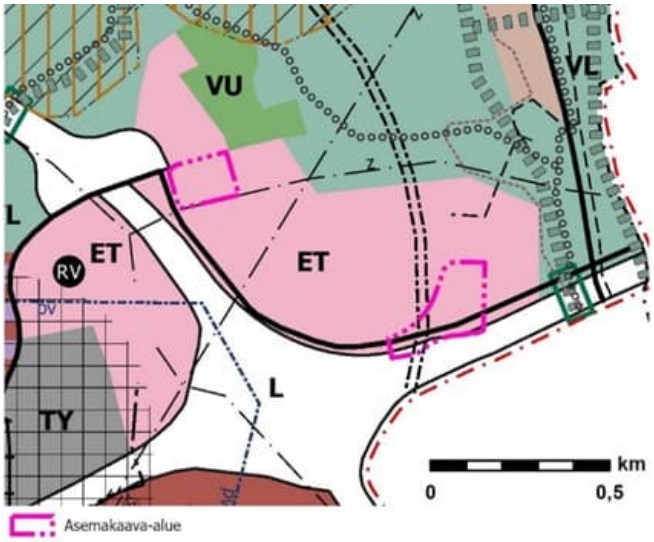
MAL 2019 -suunnitelma




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

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

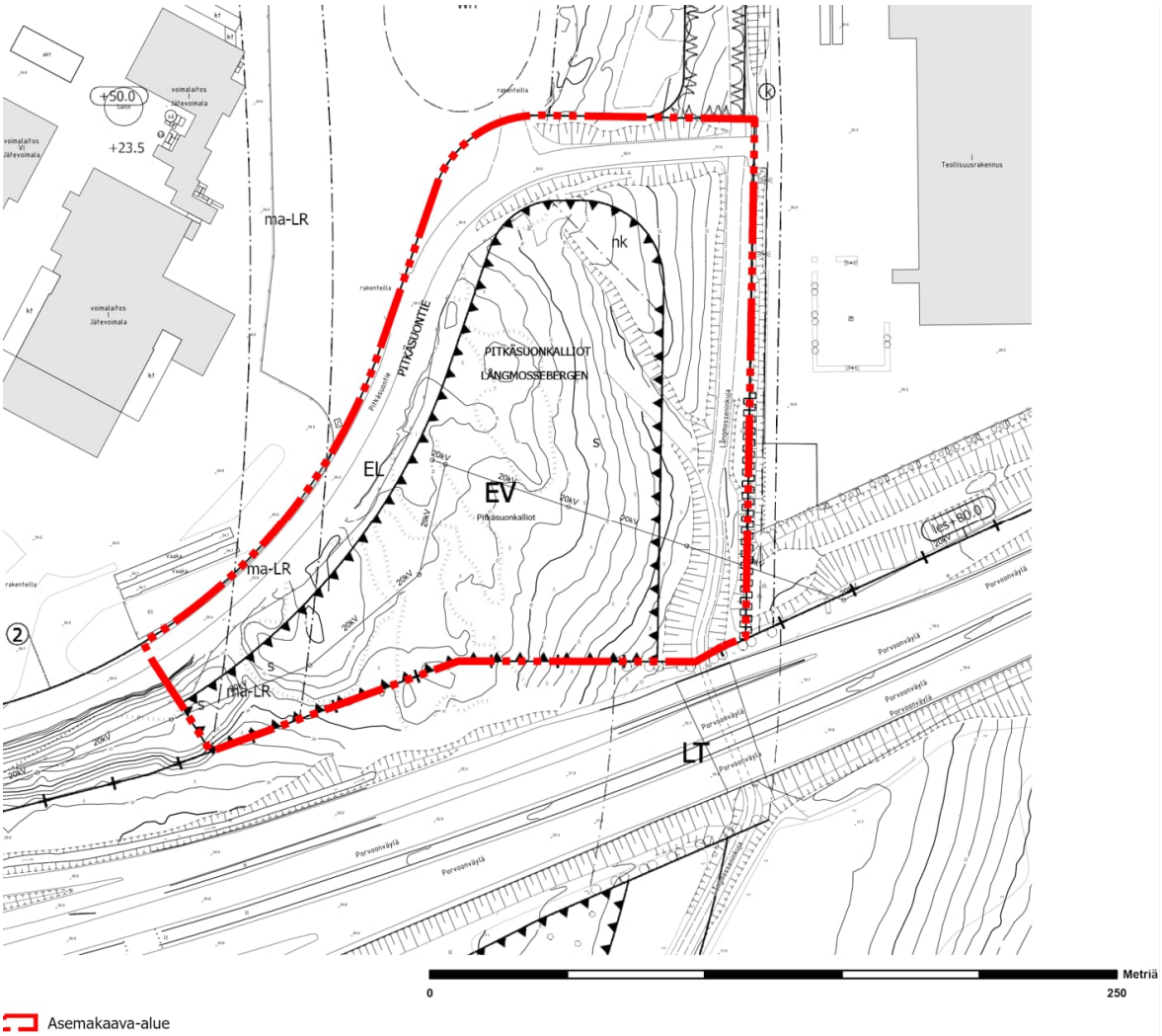
Yleiskaava




Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Pitkäsuontie 2:n eteläosassa on 110 kV ja 400 kV voimajohdot (Z). Pitkäsuontie 13:n länsiosan ali kulkee Vuosaaren radan tunneliosuus. Pitkäsuontie on osoitettu jatkumaan Porvoonväylän pohjoisreunassa Helsingin Norrbergetiin. Lähivirkistysalue-, ulkoilureitti- ja ekologinen runkoyhteys on osoitettu Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle Sotungintien tuntumaan.

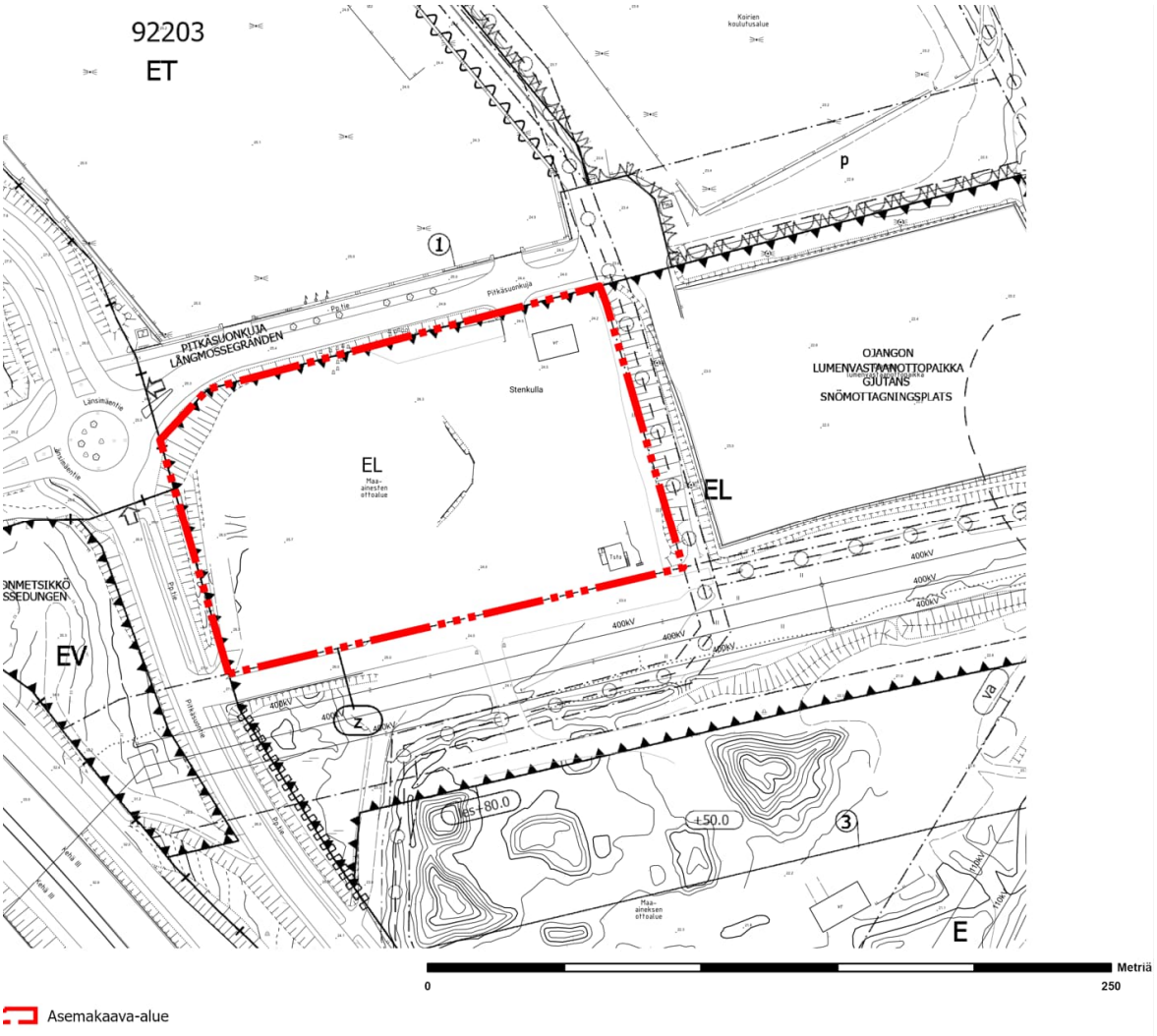
Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023.Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava




*Ote kumoutuvasta osasta ajantasa-asemakaavaa nro 002175, asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla*

Kaavamuutosalueen itäisellä osalla (Pitkäsuontie 13) on voimassa kaupunginvaltuuston 18.11.2013 hyväksymä asemakaavamuutos nro 002175, jossa Pitkäsuontie 13 on osoitettu Pitkäsuonkalliot-nimiseksi suojaviheralueeksi (EV) ja suojeltavaksi alueen osaksi (s) ja Pitkäsuontie katualueeksi. Suojaviheralueen koillisnurkka on osoitettu alueen osaksi (nk), jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus aa olla enintään 80 cm kadun pinnan tasosta. Suojaviheralueen ja Pitkäsuontien katualueen alla oleva Vuosaaren rata on osoitettu maanalaiseksi rautatietunneliksi (ma-LR).




*Ote kumoutuvasta osasta ajantasa-asemakaavaa nro 920300, asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla*

Kaavamuutosalueen läntinen osa (Pitkäsuontie 2) on kaupunginvaltuuston 13.11.2017 hyväksymällä asemakaavalla 920300 OJANGON ERITYISALUEET osoitettu erityisalueeksi lumen vastaanottopaikkaa varten (EL). Kaavamuutosalue rajautuu etelässä voimajohtoalueeseen (Z) ja idässä maanalaisia johtoja varten varattuun alueen osaan.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Vantaan Energia Oy, Synteettisen metaanin tuotanto - ympäristövaikutusten arviointi, YVA-selostus (elokuu 2022)

Liitteet: Yhteysviranomaisen lausunto YVA-ohjelmasta; Yhteysviranomaisen lausunnon huomioon ottaminen selostuksessa; Melumallinnus; Lahokaviosammalselvitys; Yhteenveto HAZID-riskinanalyysissä tunnistetuista merkittävimmistä riskeistä

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 13.9.2022

Lausunto synteettisen metaanin tuotantolaitosta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta.

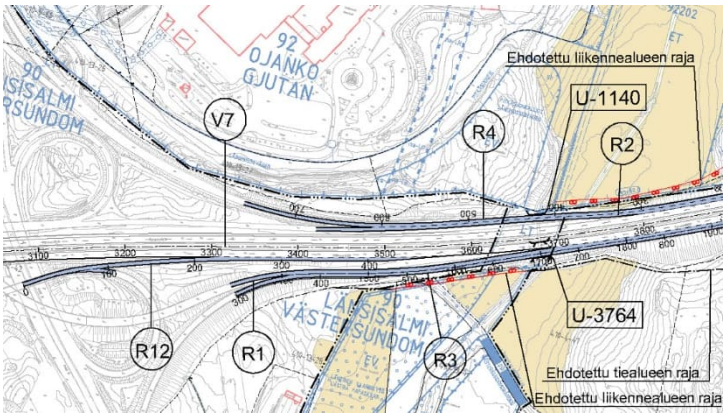
Kaupunginhallitus 27.2.2023

Vantaan kaupungin lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Vantaan Energia Oy:n ympäristölupahakemukseen koskien synteettisen metaanin tuotantolaitoksen ympäristölupaa ja toiminnan aloittamislupaa.

Hankkeen toteuttamisen ei arvioida olevan ristiriidassa alueen nykyisen maankäytön kanssa, sillä hankkeen aiheuttamat muutokset sijoittuvat keskelle aluetta, jonka toiminnot liittyvät jätehuoltoon, energiantuotantoon ja kiertotalouteen. Toimintojen keskittäminen mahdollistaa toimintojen synergiaetuja, kun jätevoimalan hiilidioksidia, vettä ja höyryä hyödynnetään tuotantoprosessissa ja toisaalta alueella käyvät raskaan liikenteen ajoneuvot voisivat tankata tuotettua synteettistä metaania. Kaupunki katsoo, että hanke on yksi tärkeä askel kohti vähähiilisyyttä ja irtautumista fossiilisista polttoaineista, ja hanke auttaa myös Vantaan kaupunkia hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa vuoteen 2030 mennessä. Kaupunki pitää tärkeänä, että sähköpolttoainelaitoshanke etenee.

Porvoonväylän (vt7) Länsimäentien pysäkit, aluevaraussuunnitelma (kevät 2020)

Porvoonväylän (vt7) Västersundomin eritasoliittymään esitetään suunnitelmassa muutoksia maantien suoja-alueeseen. Esitetyt muutokset jäävät kaavamuutosalueen itäpuolelle.




*Ote aluevaraussuunnitelmasta, ehdotetut muutokset maantien suoja-alueeseen on osoitettu punaisella.*

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 1.11.2021. Kaavamuutos tuli vireille 13.5.2022 työnumerolla 002503.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen viitesuunnitelmien yms. tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Vantaan Energia Oy, ST1 sekä konsultit AFRY Finland Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijaviranomaiset (Kaupunkirakenne ja ympäristö, Kiinteistöt ja tilat, Kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.
Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 4.6.2022, kirjeitse (MRL 62§, 63§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 13.5.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (13.5.–17.6.2022) yhteydessä saatiin 6 viranomaiskannanottoa ja 3 asukasmielipidettä. Asukasmielipiteet ovat sisällöltään identtiset. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu *(→kursiivilla)*.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suurjänniteverkon 110 kV ilmajohdot sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella. Keskijänniteverkon 20 kV maakaapeleita sijaitsee Pitkäsuontien katualueen ja Pitkäsuonkalliot suojaviheralueen (EV) pohjoisosan alla. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*(→ Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.)*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Pitkäsuontiellä on vuonna 2016 rakennettua yleistä vesihuoltoverkostoa (vuonna 2019 rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri), johon osoitteeseen Pitkäsuontie 2 kaavailtu synteettisen metaanin jakeluasema voi liittyä.

Pitkäsuontien yleinen vesihuolto päättynee etelässä olemassa olevan jätevoimalan kohdalle. Pitkäsuontien itäpään vesihuolto (vuonna 2020 rakennetut vesijohto, kaksi paineviemäriä ja jätevedenpumppaamo) on verkostotiedon mukaan yksityistä vesihuoltoa.

Sähköpolttoainelaitos voidaan liittää vesihuoltoverkostoon yksityisin järjestelyin voimalan tonttijohtojen kautta. Yleisen vesihuollon uudisrakentamiselle ei kaavamuutosalueella ole tarvetta.

*(→ Ei aiheuta kaavamuutokseen toimenpiteitä.)*

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes):

Pitkäsuontie 13: Tukes on osallistunut useisiin neuvotteluihin koskien Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotantolaitoksen (Pitkäsuontie 13) rakentamista ja antanut lausuntoja hanketta koskevaan YVA-menettelyyn. YVA-menettelyssä esitettyjen vaarallisten kemikaalien käsittely- ja varastointimäärien (mm. vety, metaani, ammoniakkivesi) perusteella on laajamittaista ja edellyttää luvan hakemista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia varten Tukesilta. Esitettyihin varastointimääriin ja säiliökokoihin perustuen, Tukes arvioi toiminnan ylittävän SEVESO III

-direktiivin mukaisen suuronnettomuusvaarallisen toiminnan kriteerit; toiminta on joko toiminta-periaateasiakirja- tai turvallisuusselvitysvelvollista (VNa 685/2015 6-7§). Luvituksen ja valvonnan näkökulmasta synteettisen metaanin tuotantolaitos voidaan käsitellä samana kokonaisuutena olemassa olevan jätevoimalan kanssa.

Tukes on laatinut ohjeistusta uuden kemikaalilaitoksen kaavoituksessa huomioitavista asioista: Maankäytön suunnittelu | Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Perusedellytyksenä uuden tuotantolaitoksen sijoitukselle on, että alueen kaavoitus mahdollistaa uuden tuotantolaitoksen. Alueen pitää olla varattu teollisuus- ja varastotoimintaan, jolloin sen kaavamerkintä on esimerkiksi ”T”. Suuronnettomuusvaarallisille kohteille suositellaan kaavamerkintää T/Kem, eli teollisuus- tai varastorakennusten alue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

*(→ Pitkäsuontie 13 on osoitettu T/kem-korttelialueeksi.)*

Pitkäsuontie 2: Maa- ja biokaasun (metaanin) tankkausasemien sijoitusta on ohjeistettu mm. Kaasuyhdistyksen suunnitteluohjeessa: Suunnitteluohje maa- ja biokaasun tankkausasemille - Suomen Kaasuyhdistys ry. Nesteytetyn metaanin (LNG) säiliövaraston ja säiliön täyttöpaikan etäisyys vähintään 110 kV ilmajohdosta tulee olla vähintään 100 m. Etäisyys mitataan reunimmaiseen johtimeen. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida myös jakeluaseman toimintojen keskinäiset suojaetäisyydet (esim. LNG-säiliön etäisyys polttonesteiden jakelutoimintaan, sähkölatauspisteisiin ja myymälärakennukseen).

Kaavamerkinnän tulee mahdollistaa LNG-säiliön sijoittaminen alueelle. Säiliön koko vaikuttaa toiminnan laajuuteen ja täten myös edellytettävään kaavamerkintään.

*(→ Pitkäsuontie 2 on osoitettu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi LHK, jolle saa sijoittaa huoltoaseman ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot, korjaamo-, huolto- ja liiketilat. Kaasu ja nesteytetty kaasu ovat em. polttoaineita. Polttoaineiden jakeluasemien, ml. kaasu ja nesteytetty kaasu, suunnittelun, rakentamisen, toiminnan jne. on noudatettava mm. Lakia vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta (390/2005) sekä Valtioneuvoston asetusta maakaasun käsittelyn turvallisuudesta (551/2009). Jakeluaseman toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa, jonka myöntämisessä on huomioitava em. laki ja asetus. Vaarallisen kemikaalin laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa vain Turvallisuus- ja kemikaalivirasto luvalla. Vaadittavat suojaetäisyydet ratkaistaan ja varmistetaan em. viranomaisluvissa.)*

Vantaan kaupunginmuseo: Vantaan kaupunginmuseo on antanut lausunnon Pitkäsuontie 13 hankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Ympäristövaikutusten arvioinnissa arvioidaan hankkeen vaikutukset myös kulttuuriympäristöön. Kulttuuriympäristön kannalta merkittävää on hankkeen vaikutukset lähistöllä sijaitsevaan maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan (Länsisalmen kulttuurimaisema-alue) ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Sotungin kylä ja Håkansbölen kartano). Jos hankkeella todetaan haittavaikutuksia näiden kulttuuriympäristöjen arvoihin, tulee ne huomioida asemakaavan ratkaisuissa.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

*(→ Hankealueen läheisyyden arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennusperinnön tai kulttuuriympäristön arvotettuihin kohteisiin ei muodostu hankkeen toteuttamisen myötä suoria tai merkittäviä vaikutuksia. Muutos maisemassa ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia arvotettuihin alueisiin johtuen kohteiden välisestä etäisyydestä sekä alueen jo aiemman ja tätä kaavamuutoshanketta mittavamman rakentamisen myötä muuttuneesta maisemarakenteesta.)*

Fingrid Oyj:

Maankäytön suunnittelussa täytyy ottaa huomioon seuraavien voimajohtohankkeiden

tarpeet:

- 400 kV voimajohtohanke Länsisalmi - Vuosaari

  Hankkeen YVA-menettely päättyi vuonna 2007. Jatkosuunnitteluun valittiin YVA-menettelyssä tutkittu avojohtoon perustuva vaihtoehto, jossa nykyinen 2 x 110 kV voimajohto puretaan ja uusi 2 x 400 kV voimajohto sijoitetaan sen paikalle.

- Länsisalmi– Anttila 400+110 kV voimajohtohanke

  Fingrid on suunnitellut uutta 400 kV + 110 kV voimajohtoyhteyttä Länsisalmen ja Anttilan sähköasemien välillä. Fingrid on laatinut hankkeesta maakuntakaavoitusta palvelevan taustaselvityksen vuonna 2018 ja johtoreitti on esitetty Uusimaa-kaavan 2050 liitekartalla E1.

Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohtoa Tammisto – Anttila varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 52 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.

Voimajohdot ja Stenkullaan erotinasema rajoittavat monin tavoin alueen rakentamista ja toimintaa. Polttoaineiden jakeluasema suunnittelija on pyytänyt asianmukaisesti risteämälausunnon alueen suunnittelua varten (Risteämälausunto 28.4.2022 AC-1879-8-60 / ID 1246590: Huoltoasema ja siihen liittyvät toiminnallisuudet 400 kV johdon Länsisalmi–Anttila pylväsvälin 2–3 pohjoispuolella kiinteistöllä 92-410-2-10: Lausunnossa todetaan mm. että Suomen kansalliset velvoittavat määrittelyt perusteella tulee polttoaineen jakelun säiliöineen sekä niiden aiheuttamien räjähdysvaarallisten tilojen sijaita vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 metrin etäisyydellä voimajohdon virtajohtimesta mitattuna. Lisäksi jos joku muu standardi asettaa polttoaineen jakelulle vielä tiukempia rajoitteita voimajohdon läheisyydessä, on niitä noudatettava. Kaasuautojen tankkauspaikat ja säiliöt tulee toteuttaa myös edellä esitettyjä vaatimuksia noudattaen.). Risteämälausunto tulee olla lähtökohtana alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Mikäli suunnitelmat tarkentuvat, tulee Fingridistä pyytää uusi risteämälausunto. Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa alueen toteutuksen yksityiskohtiin tai teknisiin ratkaisuihin, mutta lähtötiedot ovat kunnossa risteämälausunnon myötä.

Fingrid on lausunut 24.3.2022 Vantaan Energia Oy:n synteettistä metaania tuottavan laitoksen rakentamista koskeva ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (UUDELY/2275/2022). Toimme esille, että vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan (T/kem) laitoksen sijoituksessa tulee ottaa huomioon mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset (lämpösäteily-, räjähdys-, heite- ja painevaikutukset) päävoimansiirtoverkon ilmajohtoihin ja sähköasemaan.

Muistutamme kaavoituksen lähtökohdaksi seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli

Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.

- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeitakaavoittajalle/.
- Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

Pyydämme lähettämään tietoa kaavan etenemisestä.

*(→ Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen voimajohtohankkeet. 400 kV voimajohdon Tammisto–Anttila johtoalue ei ulotu Pitkäsuontie 2 uudelle LHK-korttelialueelle. LHK-korttelialueen kaavamääräykset edellyttävät, että:*

- *Polttoaineen jakelun säiliöineen sekä räjähdysvaarallisten tilojen tulee sijaita voimajohdon virtajohtimesta vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 m etäisyydellä.*
- *Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohdon Länsisalmi-Anttila omistajan kanssa ja rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto voimajohdon omistajalta.)*

Asukasmielipiteiden (Vaarala Seura ry, Rajakylän Pientaloyhdistys ry, asukas1) keskeinen sisältö:

Kaupunki pyrkii esittämään kunkin yksittäisen voimassa olevaan kaavoitukseen liittyvän muutoksen vähäisenä ja niin, ettei kaikissa tilanteissa tarvita kaavamuutosta. Kaavaa ei muutettu Ojangon linja-autovarikon osalta, vaan osa varikosta ja koirapuistosta ulotettiin Ojangon virkistysalueelle, koska muutos katsottiin vähäiseksi. Remeo Oy:n laitos on rakennettu alueelle, jota ei oltu kaavoitettu sitä toimintaa varten.

*(→ Ojangon linja-autovarikko on toteutettu v. 2017 hyväksytyn asemakaavan 920300 mukaisesti. Koirien koulutusalue on toteutettu v. 1999 hyväksytyn asemakaavan 920100 mukaisesti. Remeon tontti on asemakaavoitettu v. 1999 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.)*

Korkeimman hallinto-oikeuden kumottua Östersundomin yhteisen yleiskaavan 12.5.2021 ja Porvoonväylän eteläpuoleisen Vantaan Länsisalmen alueen jäätyä Vantaan uudesta yleiskaavasta pois, ei alueen maankäyttöä, ml. virkistysalueet ja ekologiset verkostot, ole ratkaistu yleiskaavatasoisesti. Vantaa on asemakaavamuutoksella silti esittämässä suoja-alueiden ja virkistysalueiden supistamista kokonaisuudesta täysin irrallisena osana ja samalla vaikuttamalla laajaan alueen ekologiaan katkaisemalla niiden välisiä yhteyksiä. Pirstaleisella asemakaavamuutoksella estetään laajemman kokonaisuuden huomioivan maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen. Suojaviheralueet ovat erittäin tärkeitä ekologisia käytäviä Sipoonkorven kansallispuiston, Ojangon virkistysalueen ja etelämpänä sijaitsevien Natura 2000 -alueiden välillä. Kaavamuutos vaarantaa Natura 2000

-alueiden suojelutavoitteiden toteutumisen. Ekologiset yhteydet harvenevat, kapenevat, poistuvat ja katkeavat siten, että lähialueiden muodostama luonnonsuojelullinen kokonaisuus pirstaloituu erillisiksi enklaaveiksi luonnon biodiversiteettiä heikentäen. Suojaviheralueen (Pitkäsuontie 13) poistaminen on ristiriidassa lähialueelle myönnettyjen ympäristölupien perusteluiden ja aluetta koskevien hallinto-oikeuksien päätösten kanssa.

*(→ Maakuntakaavassa on osoitettu viheryhteystarve Westerkullan kartanon alueelta kohti koillista jatkuen Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle Sotungintien alueelle. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana. Vantaan v. 1992 ja 2007 yleiskaavoissa on ollut sama perusratkaisu. Uudessa 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa lähivirkistysalue-, ulkoilureitti- ja ekologinen runkoyhteys on maakuntakaavan mukaisesti osoitettu Remeo Oy:n kierrätyslaitoksen itäpuolelle n. 300 m kaavamuutosalueesta itään Sotungintien tuntumaan. Porvoonväylä ja Kehä III aiheuttavat yhteyteen epäjatkuvuuskohdat, joiden kohdalle yleiskaavassa on osoitettu vihersilta ja -alikulut. Ekologinen runkoyhteys on osa maakunnallisesti tärkeää luontoyhteysverkostoa Sipoonkorven kansallispuisto–Länsisalmi–Salmenkallio ja Mustavuori (Natura 2000)–Länsisalmi–Sipoonkorven kansallispuisto. Nyt laadittava asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavojen mukainen.*

*Pitkäsuontie 13 kaavailtavan synteettisen metaanin tuotantolaitoksen YVA-menettelyä varten on tehty mm. luontoselvitys keväällä 2022. Alueella arvioidaan olevan vain vähän arvoa eläimistölle, sillä se on pienialainen, rakennettujen alueiden keskellä viheralueista irrallaan ja vilkkaasti liikennöidyn moottoritien vieressä. Pitkäsuontie 13 muuttamisella rakennetuksi T/kem-korttelialueeksi ei ole suoria tai epäsuoria vaikutuksia Natura 2000 -alueisiin, luonnonsuojelualueisiin tai ympäristössä sijaitseviin luontokohteisiin.)*

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat niin laajoja, ettei niitä voida ratkaista rajattua aluetta koskevalla asemakaavoituksella. Laajempaan alueeseen kohdistuvat yhteisvaikutukset jäävät tekemättä. Asemakaavamuutoksen osalta on myös arvioitava vaikutukset Fazerilan suoja-aluemääräyksiin.

*(→ Asemakaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset aiheutuvat Pitkäsuontie 13 muuttamisesta synteettisen metaanin tuotantolaitokseksi. Em. hankkeen ympäristövaikutukset on selvitetty YVA-lain (252/2017) mukaisessa arviointimenettelyssä v. 2022. YVA-lain mukaisena yhteysviranomaisena on toiminut Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus. Yhteysviranomainen on tarkastanut arviointiselostuksen riittävyyden ja laadun, ja todennut, että arviointiselostuksen perusteella on mahdollista muodostaa riittävä kokonaiskuva hankkeesta ja sen keskeisistä ympäristövaikutuksista. Myös hankkeen mahdolliset yhteisvaikutukset alueen muiden olemassa olevien ja suunniteltujen hankkeiden kanssa on tunnistettu ja niitä on käsitelty riittävästi arviointiselostuksessa. Yhteysviranomainen katsoo, että hankkeella ei todennäköisesti ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hankkeen keskeiset luontovaikutukset on tunnistettu ja arvioitu asianmukaisesti. Hankealue sijoittuu tunnistettujen ekologisten yhteyksien kannalta ongelmattomalle paikalle jo rakennetun teollisuusalueen ja moottoritiealueen väliin. Maankäyttöön ja kaavoitukseen kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu asianmukaisesti.)*

Alueella ei tule sallia louhintaa, ennen kuin kaavamuutosesityksestä on saatu lainvoimainen päätös.

*(→ Suojaviheralueen louhiminen tai rakentaminen ei ole mahdollista ennen kuin em. toimenpiteet mahdollistava asemakaavamuutos on lainvoimainen.)*

Pitkäsuontie 2 muuttaminen huoltoasemaksi leikkaa osan Ojangon virkistysalueesta. Miksi ko. alueelle tarvitaan huoltoasema, koska sellainen on jo rakennettu Porvoonväylän eteläpuolelle?

*(→ Pitkäsuontie 2 on osoitettu asemakaavamuutoksella 002175 (kv 28.10.2013) Ojangon lumenvastaanottopaikan osaksi. Aluetta ei ole asemakaavoissa osoitettu virkistysalueeksi. Pitkäsuontie 2 ei ole rakennettu asemakaavan mukaiseksi lumenvastaanottopaikaksi. Sitä on käytetty maa-*

*ainesten otto- ja käsittelyalueena, mikä on ollut v. 2015 alkaen mittavaa ja ilman kasvillisuutta. Alueen muuttaminen huoltoasemaksi ei leikkaa osaa Ojangon virkistysalueesta. Porvoonväylän eteläpuolella oleva osoitteessa Länsisalmentie 3 on Gasum Oy:n kaasutankkausasema ilman muita polttoaineita ja huoltoasematoimintoja ja liiketiloja. Pitkäsuontie 2 asemakaavoitettava huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue sijaitsee voimakkaasti rakennetussa ympäristössä liikenteellisesti hyvin saavutettavassa paikassa sisältäen monipuoliset tankkausmahdollisuudet ja huoltoasematoiminnot.)*

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 8.5.2023 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.5.-26.6.2023 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, VR-Yhtymä Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Finavia Oyj:ltä, Fingrid Oyj:ltä sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Nähtävilläolon määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 1 kpl. Lausunnon huomioiminen on esitetty *kursiivilla ja merkeillä (→).*

Finavia Oyj:

Asemakaavakohde sijaitsee noin 8 km etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 2 päästä ja noin 4 km jatkeelta sivuun. Finavia toteaa, että asemakaavan alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoitusalueella, jolla rakenteiden korkeus voi olla enintään tasolla +190. Finavia muistuttaa, että tästä huolimatta kohteen sijainnin vuoksi lentoestelupa tarvitaan sekä pysyville ja väliaikaisille rakenteille ja laitteille, joiden korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta.

Finavia edellyttää, että lentoaseman läheisyyteen sijoittuva toiminta ei millään tavalla vaaranna lentoturvallisuutta ja hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan asia huomioon. Lentoturvallisuus on huomioitava esimerkiksi laitoksen alas- tai ylösajon aikana mahdollisissa soihdutukseen johtavissa tilanteissa tai vedyn tai metaanin vuototilanteessa.

*(→ Lentoestelupa-asiat ja lentoturvallisuus on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaavamääräyksissä on todettu, että mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T/kem rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on asetettu enintään +75.0. Rakennuslupaa myönnettäessä on myös noudatettava Ilmailulakia 864/2014, jossa on määritelty lentoestelupa-asiat sekä kielletty lentoturvallisuudelle vaaraa aiheuttava toiminta. T/kem-korttelialueelle rakennettavan laitoksen toiminta edellyttää myös ympäristölupaa sekä lupaa Tukesilta, joiden yhteydessä huomioidaan mm. lentoturvallisuuteen vaikuttavat laitoksen soihdutukset ja mahdolliset kemikaalionnettomuuksien aiheuttamat riskit.)*

Nähtävilläolon (24.5.–26.6.2023) jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Kaavamuutosalueen itäosan rajalla Pitkäsuontien katualueen reunassa (Pitkäsuontie 16) korttelin 92202 ET-korttelialueelle osoitettu liittymäkielto on palautettu kaavamuutosehdotukseen voimassa olevassa ajantasa-asemakaavassa esitetyllä tavalla. Kaavaselostusta on täydennetty lausuntovaiheen ja tehtyjen tarkistusten osalta ja tilastolomaketta on vähäisesti tarkistettu.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018, päivitetty Kv 10.10.2022)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2022–2025 strategiaa. Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.

- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan Energia Oy:n tavoitteessa on luopua fossiilisista polttoaineista vuonna 2026 ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030. Vantaan kaupunginvaltuusto (Kv 31.1.2022) on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030.

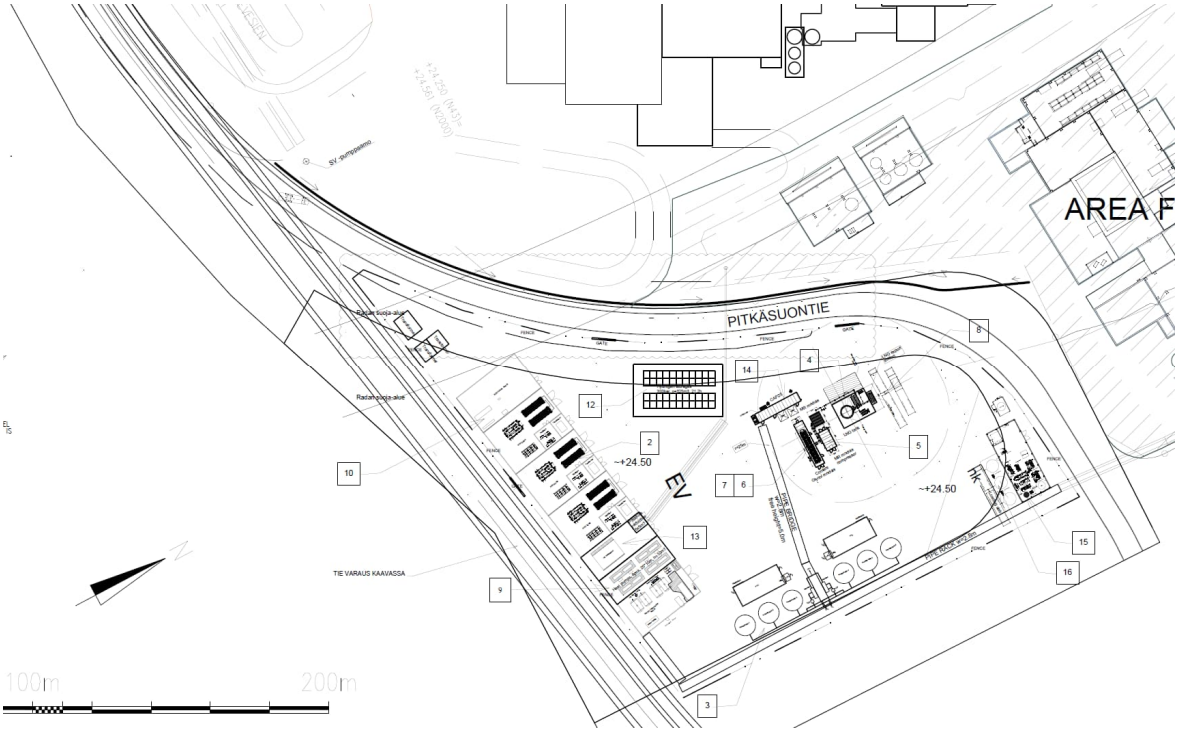
## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Osana Vantaan Energian hiilinegatiivisuustavoitetta ja Vantaan hiilineutraalisuustavoitetta tarvitaan Vantaan Energian jätevoimalan välittömään läheisyyteen synteettisen metaanin tuotantolaitos, joka erottaa jätevoimalan savukaasuista hiilidioksidia, josta tuotetaan vetyä elektrolyysillä ja metanoinnilla. Elektrolyysiprosessilla vesi pilkotaan molekyylitasolla vedyksi ja hapeksi sähkön avulla ja sivutuotteena syntyy happea. Metanoinnissa hiilidioksidi ja elektrolyysin tuottama vety reagoivat keskenään muodostaen metaania. Tuotettu synteettinen metaani puhdistetaan ja paineistetaan sekä hyödynnetään joko liikennepolttoaineena tai syötetään maakaasuverkkoon, josta kaasua voidaan käyttää korvaamaan maakaasua energiantuotannossa lämpökeskuksilla. Tuotantoprosessin jokaisessa vaiheessa syntyy lämpöä, joka hyödynnetään kaukolämmöntuotantoon lämpöpumpun avulla. Synteettisellä metaanilla korvattaisiin Vantaan Energia Oy:n lämmöntuotannossa tarvittava maakaasu. Synteettisen metaanin tuotantolaitoksen on sijaittava mahdollisimman lähellä nykyistä jätevoimalaa.

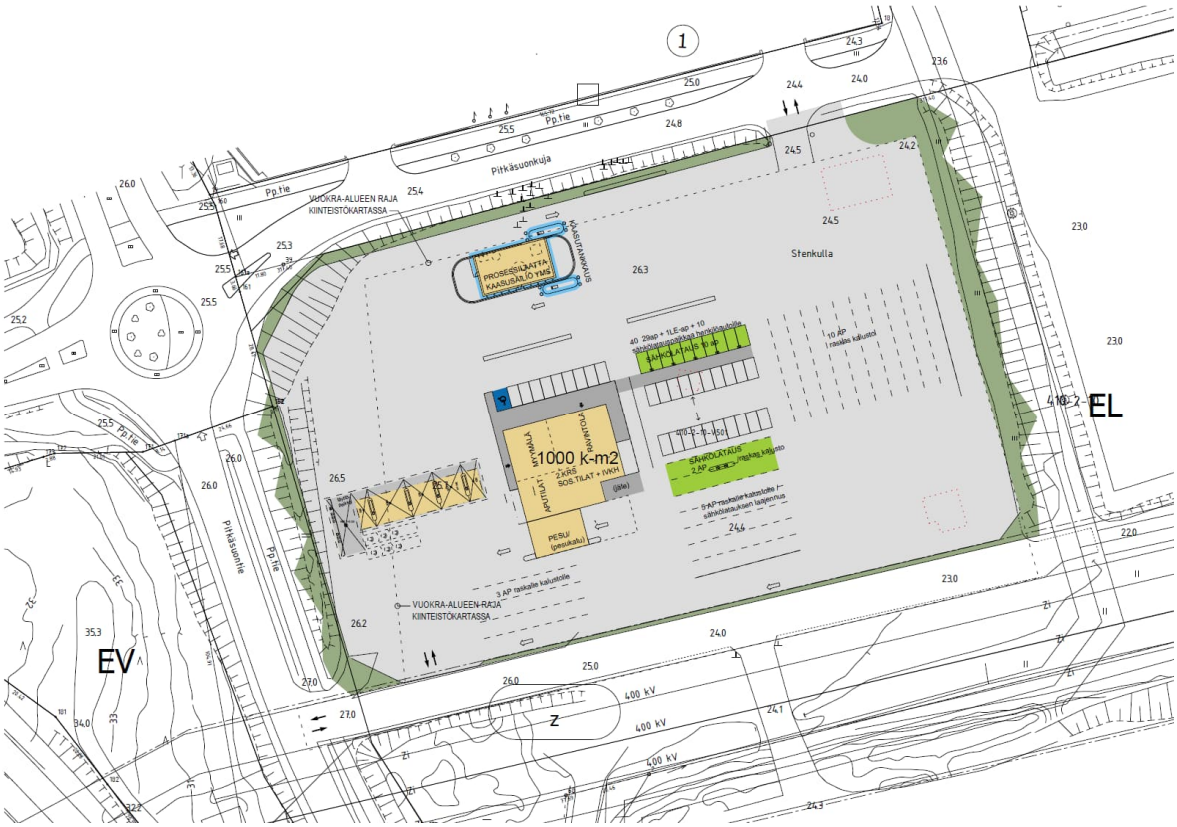
Vantaan Energian jätevoimalan välittömässä läheisyydessä sen kaakkoispuolella Porvoonväylää vasten oleva Pitkäsuonkalliot-niminen suojaviheralue (EV) on osoittautunut ainoaksi käyttökelpoiseksi alueeksi synteettisen metaanin tuotantolaitokselle. Pitkäsuontien asemakaavoitettu katualue on toteutunutta katua huomattavasti leveämpi ja siitä liitetään osia tuotantolaitosta varten muodostettavaan tonttiin, jotta siitä saadaan toiminnan kannalta riittävän kokoinen.

Pitkäsuontie on Vantaan yleiskaavassa osoitettu Porvoonväylän pohjoisreunaan ja jatkumaan Helsingin Norrbergetiin. Tuotantolaitoksen eteläpuolelle Porvoonväylää vasten asemakaavoitetaan osuus tulevaa katuyhteyttä varten.

Uusi Pitkäsuontie 2 huoltoasema sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavaan ja muuta kaupunkirakennetta mahdollisimman vähän häiritsevään kohtaan Kehä III:n ja Pitkäsuontien eritasoliittymän yhteyteen. Esimerkiksi Kehä III:a pitkin Vuosaareen satamaan suuntaaviin ja alueella käyviin raskaan liikenteen ajoneuvoihin olisi mahdollista tankata uudella huoltoasemalla synteettistä metaania. Kaavamuutoksen mukaisten toimintojen keskittäminen jätevoimalan lähelle tuo synergiaetuja.




*Alustava suunnitelma Pitkäsuontie 13 (T/kem) tontinkäytöstä (AFRY Finland Oy)*




*Alustava suunnitelma Pitkäsuontie 13 (LHK) tontinkäytöstä (Arkkitehdit Q4 Oy)*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

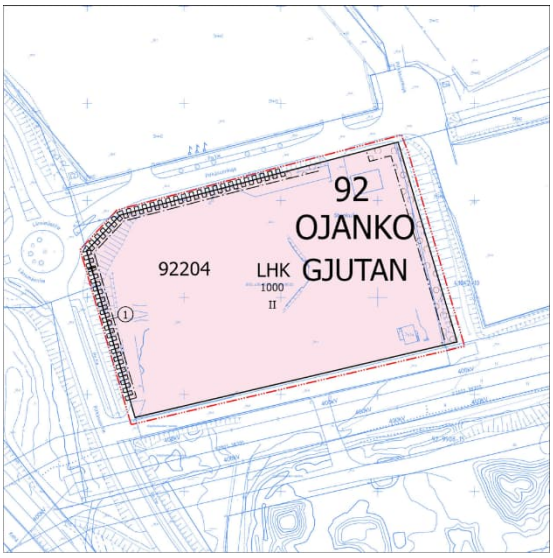
## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kumoutuvan asemakaavan Ojangon lumenvastaanottopaikan (EL) länsiosa osoitteessa Pitkäsuontie 2 muutetaan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Uudesta korttelialueesta muodostetaan korttelin 92204 tontti nro 1. Tontin rakentamista rajoittaa sen eteläpuolella sijaitseva Fingrid Oyj:n 400 kV:n sähkön voimajohto Länsisalmi–Anttila.

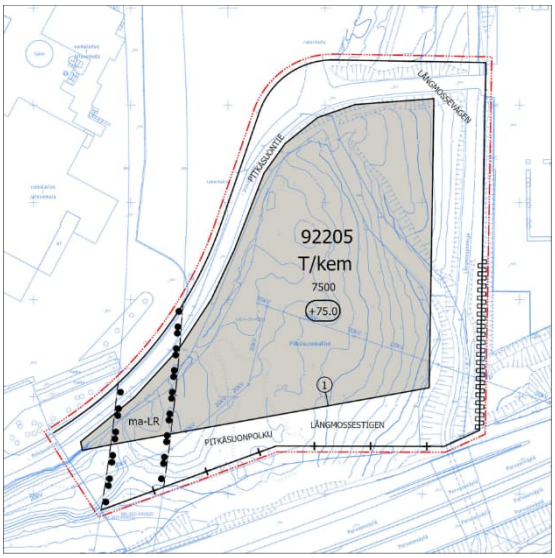
Kumoutuvan asemakaavan suojaviheralue (EV) sekä osia Pitkäsuontien katualueesta osoitteessa Pitkäsuontie 13 muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Uudesta korttelialueesta muodostetaan korttelin 92205 tontti nro 1. Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäpuolella oleva Pitkäsuontien katualue säilyy mutta sitä kavennetaan. Korttelialueen eteläpuolelle Porvoonväylää vasten muodostetaan Pitkäsuonpolku-niminen katualue.

T/kem-korttelialueen sekä Pitkäsuonpolun ja Pitkäsuontien katualueiden alla sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta (ma-LR) varten laaditaan maanalainen asemakaava 920400ma.

Ojangon virkistysalueen eteläpuoleiselle yhdyskuntateknisen huollon alueelle sijoittuva kaavamuutosalue rajautuu lännessä Kehä III:en ja etelässä Porvoonväylään, joihin kaavamuutosalue liittyy Pitkäsuontien välityksellä.




*Pitkäsuontie 2*




*Pitkäsuontie 13 (ml. maanalainen asemakaava)*

### 4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,8926 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 0 k-m$^2$ ja kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 500 k-m$^2$.

Kaavamuutosalue muodostuu kortteleista 92204 ja 92205 sekä Pitkäsuontien ja Pitkäsuonpolun katualueista.

Kortteliin 92204 muodostettavan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen (LHK) pinta-ala on 1,7776 ha. Kumoutuvan asemakaavan (osa Ojangon lumenvastaanottopaikkaa EL) kokonaisrakennusoikeuden määrä on 0 k-m$^2$. LHK-korttelialueelle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta 1 000 k-m$^2$. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Kortteliin 92205 muodostettavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) pinta-ala on 1,7236 ha. Kumoutuvan asemakaavan (EV suojaviheralue sekä katualue) kokonaisrakennusoikeuden määrä on 0 k-m$^2$. T/kem-korttelialueelle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta 7 500 k-m$^2$. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Pitkäsuontien katualuetta liitetään korttelin 92205 T/kem-korttelialueeseen. Korttelin 92205 eteläpuolelle Porvoonväylää vasten muodostetaan katualue *(Pitkäsuonpolku – Långmossestigen)*. Katualueiden pinta-ala vähenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 0,0401 ha.

Asemakaavamuutoksen 002503 yhteydessä laaditaan myös kaavamuutosalueella T/kem-korttelialueen sekä Pitkäsuonpolun ja Pitkäsuontien katualueiden alla sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan n. 0,23 ha tunneliosuutta (ma-LR) varten maanalainen asemakaava 920400ma.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

Rakennusten arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Synteettisen metaanin tuotantolaitoksesta (Pitkäsuontie 13) laaditun YVA-lain mukaisen ympäristövaikutusten arvioinnin (Aineistot internetissä: Ymparisto.fi / Osallistu ja vaikuta / Ympäristövaikutusten arviointi / Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotanto, Vantaa) mukaan tuotantolaitosta voidaan pitää toteutuskelpoisena. Sillä ei arvioida olevan sellaisia haitallisia ympäristövaikutuksia, joita ei voitaisi hyväksyä, estää tai lieventää hyväksyttävälle tasolle.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta (LHK) sekä katualuetta (Pitkäsuontie, Pitkäsuonpolku). Kaavamuutosalueella sijaitseva osuus Vuosaaren satamaratatunnelista osoitetaan maanalaisena asemakaavavana.

### 4.3.1 Korttelialueet

LHK, Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue

Korttelialueesta muodostetaan korttelin 92204 tontti nro 1. Korttelialueelle saa sijoittaa huoltoaseman ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot, korjaamo-, huolto- ja liiketilat. Koska alue ei sijaitse keskusta- tai asuinalueella, ei tontille saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 1 000 k-m2 ja korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Pitkäsuonkujalta sekä Pitkäsuontieltä siten, että ne ovat mahdollisimman etäällä Kehä III:lle johtavan rampin ja Pitkäsuonkujan/Pitkäsuontien kiertoliittymästä. Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

Korttelialueen länsi-, pohjoisreunoille katualueita vasten on osoitettu n. 3,5 m levyiset alueen osat, joille on istutettava puita ja pensaita. Katujen luiskat saavat ulottua tontille. Itäreunaan lumenvastaanottopaikan pengertä vasten on osoitettu n. 6 m levyinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Istutettavilla alueen osilla jäsennetään ja rajataan alueen laajasti avointa maisemaa. Kaupunkikuvan jäsentämiseksi korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin eikä tonttia saa käyttää avovarastointiin. Ympäristö tulee myös suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Tontin eteläraja rajautuu Fingrid Oyj:n 400 kV:n sähkön voimajohdon Länsisalmi–Anttila johtoalueeseen. Lähellä sijaitseva voimajohto aiheuttaa rajoituksia tontin rakentamiselle. Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohdon Länsisalmi–Anttila omistajan kanssa. Polttoaineen jakelun säiliöineen sekä räjähdysvaarallisten tilojen tulee sijaita voimajohdon virtajohtimesta vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 metrin etäisyydellä kuten Fingrid Oyj:n risteämälausunnossa (AC-1879-8-60) edellytetään. Rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialue on Kehä III:n ja siltä alueelle johtavien katujen sisääntuloliittymässä, millä on alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävä rooli. Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Tontin lähistöllä on mm. Rudus Oy:n maa-ainesten ottoalue ja betoni- ja tiilijätteen kierrätysalue, minkä toiminnasta aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin. Rakennuksien toimistotilojen ja vastaavien työtilojen sisämelutasolle on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Korttelialueella säilytetään ja käsitellään vaarallisia kemikaaleja, joten hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tällöin rakennuslupia myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin.

Istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös viherkerroin on osa hulevesien hallintaa ja ilmastonmuutoksen hillintää. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja hulevesiä läpäisevän pinnan painotettujen osatekijöiden yhteispinta-alan suhdetta tontin/korttelialueen kokonaispinta-alaan. Korttelialueella on vähintään saavutettava Vantaalla liikekiinteistöjä koskeva vihertehokkuuden normitavoiteluku 0,7.

T/kem, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Korttelialueesta muodostetaan korttelin 92205 tontti nro 1. Korttelialueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, energiantuotantolaitoksia sekä synteettistä metaania valmistavan ja varastoivan laitoksen. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja muodostavat niiden kanssa toimivan kokonaisuuden. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 500 k-m2. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema voi olla enintään +75.0, mikä vastaa viereisen jätevoimalan savupiippujen korkeutta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei kuitenkaan saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät esimerkiksi Pitkäsuontieltä, joka on rakennettu tontin länsi- ja pohjoispuolelle mutta jatkuu katualuevarauksena myös tontin itäpuolelle. Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

Korttelialueen lounaisosassa sijaitsee maanalainen tunneliosuus Vuosaaren satamaradasta. Rakennuksia ei saa sijoittaa tunnelin (ma-LR) rakenteita eikä siellä tapahtuvaa liikennettä vaarantavalla tavalla. Asiasta on annettu myös koko kaava-aluetta koskeva kaavamääräys.

Korttelialue on vilkkaasti liikennöidyn Porvoonväylän reunassa alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävässä paikassa. Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Porvoonväylän suunnasta. Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Porvoonväylälle.

Rakennusten näkymistä kaukomaisemaan vähennetään edellyttämällä, että rakennusten julkisivujen hallitseva väritys tulee olla tummahko. Tontti rajautuu katualueisiin, joten ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle eikä aiheuta maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. Katujen luiskat saavat ulottua tontille.

Tontin itäpuolella on Remeo Oy:n kierrätyslaitos, jonka toiminnasta aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Rakennuksien toimistotilojen ja vastaavien työtilojen sisämelutasolle on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Korttelialueella valmistetaan, säilytetään ja käsitellään vaarallisia kemikaaleja, joten hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tällöin rakennuslupia myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Käsittelyvaatimukset voivat ajan kuluessa tiukentua, eikä niiden sisältöä ole tarkoituksenmukaista kirjata kaavamääräyksiin.

Istutusten ja hulevesiratkaisujen lisäksi myös viherkerroin on osa hulevesien hallintaa ja ilmastonmuutoksen hillintää. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja hulevesiä läpäisevän pinnan painotettujen osatekijöiden yhteispinta-alan suhdetta tontin/korttelialueen kokonaispinta-alaan. Korttelialueella on vähintään saavutettava Vantaalla teollisuuskiinteistöjä koskevaa vihertehokkuuden normitavoiteluku 0,6 ja sen toteutuminen on osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla rakennusluvan yhteydessä.

Katualueet

Pitkäsuontien katualuetta kavennetaan ja Porvoonväylän pohjoisreunaan korttelin 92205 eteläpuolelle muodostetaan katualue *(Pitkäsuonpolku – Långmossestigen)* Vantaan yleiskaavan mukaista ja Helsingin Norrberbetiin saakka tulevaisuudessa jatkuvan katuyhteyden osaksi. Pitkäsuontien itäpään säilyminen toistaiseksi asemakaavallisesti katualueena ei poissulje mahdollisuutta kehittää Porvoonväylää sen vaatimilla tilavarauksilla.

Maanalainen asemakaava 920400ma

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset, että maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta vahinkoa maanalaisille tiloille, rakenteille, laitteistoille tai junaliikenteelle.

Kolmiulotteinen kiinteistö

Kaava-alueelle voidaan muodostaa maanalaisia kiinteistöjä.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Vantaan Energia Oy:n hiilineutraalin synteettisen metaanin tuotantolaitoksen ympäristövaikutusten arviointia (YVA) aineistoineen. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

YVA-aineistot internetissä: Ymparisto.fi / Osallistu ja vaikuta / Ympäristövaikutusten arviointi / Vantaan Energia Oy:n synteettisen metaanin tuotanto, Vantaa

Kaavamuutos kohdistuu yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon alueelle, jolla sijaitsevat Kaavamuutos on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä ja sitä voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Mikäli alueen asemakaava ei muuteta, synteettistä metaania tuottavaa laitosta (P2G) ei voida rakentaa Vantaan Energia Oy:n Ojangon jätevoimalan välittömään läheisyyteen. P2G-laitoksen

toiminta perustuu hiilidioksidin erottamiseen jätevoimalan savukaasuista hiilidioksidipäästöjen erottamiseen ja metaanin tuottamiseen erotetusta hiilidioksidista ja vedystä, joten P2G-laitoksen sijainti muualla kuin Ojangossa ei ole toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Jos hanketta ei toteuteta, fossiilisten polttoaineiden käyttö jatkuu ja niiden korvaamiseen tieliikenteessä, lento- ja meriliikenteessä sekä energiantuotannossa tulee löytää muita ratkaisuja. Lisäksi hiilidioksidintalteenottolaitos jää toteuttamatta, jolloin jätevoimalassa syntyvistä hiilidioksidipäästöistä ei oteta talteen hiilidioksidia synteettisen kaasun tuotantoon tai jälleenmyynnin kautta teollisuuskäyttöön.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän pohjoispuolella yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon toimintojen alueella, Vantaan Energian jätevoimalan, Remeo Refining Oy:n jätteenkäsittelylaitoksen, Rudus Oy:n betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen, Tieluiska Oy:n maa-ainesten käsittelyalueen, Ojangon linja-autovarikon, Ojangon lumenvastaanottopaikan sekä Länsisalmi–Anttila sähkön voimajohtolinjan vieressä. Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetussa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen eikä muuta alueelle rakentunutta tilannetta merkittävästi.

#### Kaupunkikuva ja maisema

Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymän itäpuoleinen Pitkäsuonkujan/Pitkäsuontien kiertoliittymä on sisääntulo Ojangon yhdyskuntateknisen huollon alueelle. Sen vieressä (Pitkäsuontie 2) on pitkään toiminut Rudus Oy:n maa-ainesten otto- ja käsittelyalue, jolla on laajoja puuttomia ja pensaattomia kenttäalueita ja maa-aineskasoja. Niiden korvautuminen kaavamuutoksen mukaisella huoltoasema- ja liikerakennuskokonaisuudella istutuksineen, arkkitehtonisesti korkeatasoisin rakennuksin sekä korttelialueen ympäristöstään rajaavin aidoin, rakentein tai istutuksin, kohentaa ja jäsentää alueen kaupunkikuvaa kumoutuvaan asemakaavan ja nykytilanteeseen verrattuna.

Pitkäsuontie 13 nykyinen suojaviheralue, joka on kallioista metsää, muuttuu kaavamuutoksen myötä synteettisen metaanin tuotantolaitokseksi ja rakennetuksi tontiksi. Sen lähialueen rakennukset ovat mittakaavaltaan suuria ja maisema on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Tuotantolaitoksen edellyttämä rakentaminen on mittakaavaltaan pienempää ja matalampaa kuin esimerkiksi viereisen jätevoimalan muodostama kokonaisuus. Uuden tuotantolaitoksen savupiiput ovat tontin muuta rakentamista selkeästi korkeampia. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen huomioiden erityisesti näkymät Porvoonväylän suunnasta. Rakennusten julkisivujen hallitsevan värityksen tulee olla tummahko, millä vähennetään rakennusten näkymistä maisemassa. Vihertehokkuutta edellyttävä kaavamääräys johtaa siihen, että tontille on istutettava puita, pensaita ja muita istutuksia. Kaavamuutoksen vaikutus jätevoimalan lähialueen maisemaan ei ole merkittävä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, arvokkaita maisema-alueita tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Kaavamuutos ei aiheuta suoria tai merkittäviä vaikutuksia kaavamuutosalueen ulkopuoleisiin arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennusperinnön tai kulttuuriympäristön arvotettuihin kohteisiin. Pitkän aikavälin ihmistoiminnan myötä voimakkaasti muuttuneesta maisemarakenteesta ja alueen rakentamisen isosta mittakaavasta sekä kaavamuutosalueen ja arvotettujen kohteiden välisestä etäisyydestä johtuen kaavamuutoksen vaikutukset arvotettuihin maisema-alueisiin eivät ole merkittäviä.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Lähin asuinkiinteistö sijaitsee Pitkäsuontie 2:n kaavamuutosalueesta yli 300 m etäisyydellä lounaaseen Vaaralassa ja Pitkäsuontie 13:n kaavamuutosalueesta yli 300 m etäisyydellä kaakkoon Länsisalmessa. Kaavamuutosalueiden ja asuinkiinteistöjen välissä on Kehä III sekä Porvoonväylä. Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia asumiseen. Kaavamuutosalueen tulevat tontit eivät ole asukkaiden virkistyskäytössä tms. eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen. Pitkäsuontie 13 synteettisen metaanin tuotantolaitos sijoittuu jo käytössä olevan jätevoimalan viereen eikä toiminnan luonne alueella muutu. Osa ihmisistä voi kuitenkin kokea hankkeen kielteisenä, koska teollisten toimintojen alue laajenee hankkeen myötä. Hanke voi lisäksi aiheuttaa lähialueiden asukkaissa huolta. Pitkäsuontie 13 alueen kallioiden aktiivisin louhintavaihe nostaa alueen melutasoa.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos täydentää ja monipuolistaa Ojangon yhdyskuntateknisen huollon aluekokonaisuutta ja mahdollistaa uusien työpaikkojen toteutumisen alueelle. Pitkäsuontie 2 uuden huoltoaseman liike- ja palvelutilat tuovat alueelle ja siellä työskenteleville palveluita, joita alueella ei vielä ole.

Pitkäsuontie 2 huoltoasemalle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksen mahdollistama liiketilojen lisäys ei synnytä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kestävään liikkumiseen. Hanke on MRL:n kaupan sijainninohjauksen mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jonka mukaan Pitkäsuontie 13 maanomistaja Vantaan Energia Oy joutuu maksamaan suojaviheralueen muutoksesta T/kem-kortteliälueeksi saamastaan arvonnoususta Vantaan kaupungille korvauksen, kun uusi kaava tulee voimaan.

Hanke on taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Kaavamuutos ei muuta asemakaavoitettuja virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Pitkäsuontie 13 itäreunalla, asemakaavoitetulla mutta rakentamattomalla Pitkäsuontien osuudella sijaitsee Långmosseninkujan alikulku Porvoonväylän ali. Sitä ei ole arvioitu maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeäksi ekologiseksi yhteydeksi. Alikulku ja rakentamaton Pitkäsuontien katualue hieman kavennettuna säilyvät, eikä kaavamuutos poista mahdollisuutta alueella talvisin olevan yhdysladun tekemiselle.

Liikenne

Pitkäsuontie 2 uusi huoltoasema- ja liikerakennustontti sijaitsee Kehä III:n Länsimäentien eritasoliittymän Pitkäsuontie/Pitkäsuonkuja-kiertoliittymän yhteydessä. Tontille ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, joten valtaosan tontille suuntautuvasta liikenteestä arvioidaan aiheutuvan

Kehä III:n liikennevirrasta huoltoaseman palveluita käyttämään tulevista autoilijoista. Myös läheisen linja-autovarikon, Vantaan Energia Oy:n jätevoimalan sekä Remeo Refining Oy:n työntekijät sekä raskaan liikenteen ajoneuvot ovat huoltoaseman palveluiden (mm. raskaan liikenteen ajoneuvojen kaasutankkaus) todennäköisiä käyttäjiä. Pitkäsuontie 2 muuttumisen huoltoasemaksi ei arvioida juurikaan lisäävään liikennettä lähialueen katuverkossa.

Pitkäsuontie 13 muutoksen mahdollistaman synteettisen metaanin tuotantolaitoksen toiminnan aiheuttama lisäys liikennemääriin on noin 1–3 yhdistelmäautoa vuorokaudessa, mikä koostuu metaanin tukkutoimituksista. Lisäksi kemikaalien kuljetuksesta aiheutuva liikenteen lisäys on noin yksi kuorma-auto viikossa. Henkilöliikenteen kasvun arvioidaan olevan vähäistä.

Kaavamuutoksen mahdollistama Pitkäsuontien katualueen kaventaminen liittämällä katualueen osia Pitkäsuontie 13 uuteen tonttiin ei heikennä alueen katuverkon toimivuutta.

Kaavamuutos ei muuta Kehä III:n eikä Porvoonväylän asemakaavoitettuja maanteiden alueita eikä uusien asemakaavoitettujen toimintojen vähäinen lisäys alueen liikennemääriin aiheuta haittaa maanteiden toimivuudelle.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvä osuus Vuosaaren satamaratatunnelista on huomioitu kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa tunnelille ja siellä liikennöiville junille.

### Vesihuolto

Vesijohtoverkosto ja jätevesiviemäröinti säilyvät muuttumattomana (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Yleisen vesihuollon uudisrakentamiselle ei kaavamuutosalueella ole tarvetta. Molemmat uudet tontit liittyvät olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Mikäli kaavamuutosalueen itäpuolen tontilla syntyy jätevesiä, ne on pumpattava olemassa olevia paineviemärilinjoja pitkin Pitkäsuontien jätevedenpumppaamolle.
Kaavamuutosalueen hulevedet muodostuvat pääosin sateen aiheuttamasta pintavalunnasta. Pintavalunta voi sisältää hiekkaa, öljyä, suolaa ja kiintoainesta ja ravinteita. Kaavamääräykset edellyttävät alueen hulevesien viivyttämistä ja käsittelyä tonteilla. Tonttien liikennöintialueiden hulevedet esikäsitellään hiekanerotus- ja öljynerotuskaivoilla sekä hulevesiviemäriverkosto varustetaan sulkuventtiileillä onnettomuustilanteiden varalle.
Alueen käsitellyt hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Ojangonojaan ja Westerkullanojaan.

### Ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu ja muu ympäristömelu

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB. Asuinalueilla keskiäänen enimmäismelutason ohjearvo päivällä on sisätilojen osalta 35 dB ja yöllä 30 dB, ulkona 50 dB (uusilla alueilla 45 dB).

Vantaan vuoden 2021 liikennemäärien liikennetietojen mukaisen meluselvityksen perusteella Pitkäsuontie 2 länsireunalle päivällä kohdistuvan Kehä III:n aiheuttaman tiemelun keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on 60–65 dB, mikä Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB. Valtaosalla tulevaa LHK-korttelialuetta tieliikenteen melua on 55–60 dB. Tulevan LHK-korttelialueen eteläpuolella oleva Rudus Oy:n maa-ainesten ottoalueen ja betoni- ja tiilijätteen kierrätysalueen toiminnasta aiheutuu melua ja ajoittaista pölyä.

Pitkäsuontie 13 asemakaavoitettavan T/kem-korttelialueen kaakkoisosaan kohdistuu päivällä tieliikenteen melua 65–70 dB ja valtaosalle tulevaa T/kem-korttelialuetta 60–65 dB. Uuden korttelialueen itäpuolella oleva Remeo Oy:n kierrätyslaitos aiheuttaa melua ja pölypäästöjä. Remeo Oy:n toiminnasta laitoksen länsipuolelle leviävä päiväajan keskiäänitaso (LAeq07-22) 65–70 dB ei ulotu

tulevalle T/kem-korttelialueelle. Melutasojen ohjearvot ylittyvät Remeon kierrätyslaitosta lähimpien asuin- ja lomarakennusten luona sekä Ojangon ulkoilualueella ennen kaikkea tieliikennemelun takia.

Liikenne- ja ympäristömelun takia on Pitkäsuontie 2 ja 13 tuleville rakennuksille asetettu kaavamääräykset siitä, että toimistotilojen yms. sisämelutaso ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 45 dB (A).

Kaavamuutosalueella merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n ja Porvoonväylän tieliikenteen melusta. Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

Pienhiukkaset

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Ojangon yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä olevien maa-ainesten ja jätteenkäsittelytoimintojen aiheuttamiin pölyhaittoihin varaudutaan Pitkäsuontie 2 ja 13 osalta teollisuusalueelle tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä rakennusten tuloilman ottamisesta siten, ettei tonttien välittömässä läheisyydessä sijaitsevista toiminnoista ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin. Määräys huomioi alueen nykyisten jätteenkäsittelytoimintojen toimintaedellytykset. Rakennuksen sisäilman riittävä laatu tulee huomioiduksi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § sekä ulkoilmalaitteiden sijoittamista ja tuloilman suodattamista koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten ja ohjeiden perusteella, joita sovelletaan uusien rakennusten rakennusluvituksissa.

Liikenteestä aiheutuvat pienhiukkaset eivät edellytä Pitkäsuontie 2 huoltoaseman ja Pitkäsuontie 13 synteettisen metaanin tuotantolaitoksen toteuttamiselta erityisvaatimuksia. Uusien tonttien lähiympäristön toiminnoista (Rudus Oy, Remeo Refining Oy) aiheutuvien pölyhaittojen takia on tuleville rakennuksille asetettu kaavamääräykset tuloilman ottamisesta siten, ettei tonttien välittömässä läheisyydessä sijaitsevista toiminnoista ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin.

Kaavamuutoksen mahdollistamat toiminnot eivät oleellisesti lisää pienhiukkasten määrää niiden lähiympäristössä. Kauempana toiminnoista ne sekoittuvat ilmaan ja leviävät laajemmalle alueelle, jolloin niiden vaikutus toimintoja ympäröiviin alueisiin on erittäin vähäinen.

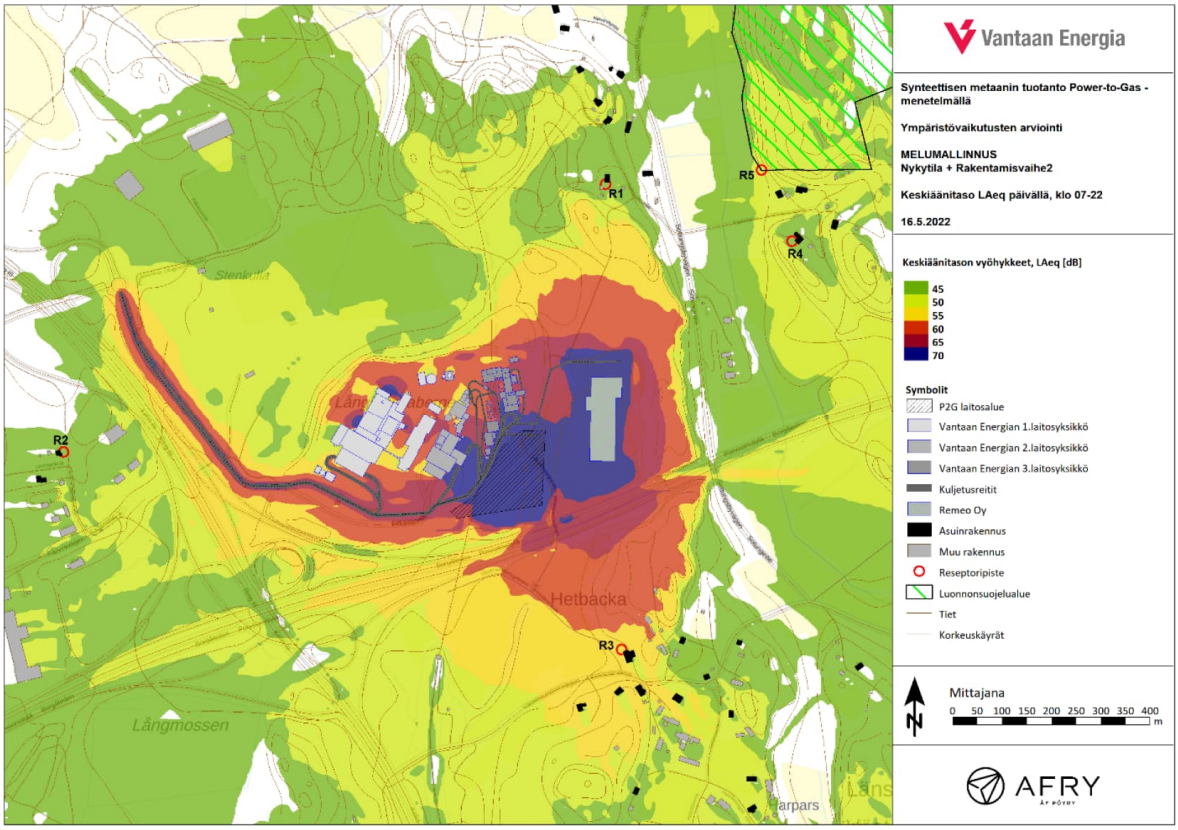
Pitkäsuontie 13 synteettisen metaanin tuotantolaitoshanke

Vantaan Energia Oy:n Pitkäsuontie 13 asemakaavoitettavasta synteettisen metaanin tuotantolaitoshankkeesta on YVA-arvioinnin yhteydessä laadittu melumallinnus (AFRY Finland Oy, 19.5.2022).

Melumallinnus sisältää myös lähialueen nykyisten toimintojen ja laitosten aiheuttaman melun. Yhteismelun mallinuksessa on huomioitu Vantaan Energian jätevoimala (ml. viimeisin vaarallisen jätteen polttolaitos ”3.laitosyksikkö”), Remeo Oy:n kierrätyslaitos sekä Rudus Oy:n murskaamot (2kpl). Mallinnus on jaettu rakentamisen aikaisiin tilanteisiin sekä tuotantolaitoksen valmistumisen jälkeiseen käytönajan tilanteeseen. Rakentamisen aikaiset tilanteet on jaettu edelleen kolmeen eri vaiheeseen, jotka kuvaavat kalliolouhinnan etenemistä hankealueen pohjoislaidasta

alueen lounaislaitaan. Käytönajan tilanne on käytännössä jatkuvatoimista, jolloin melumallinnus on esitetty vuorokauden keskiäänitasona. Laskennassa on alueen melun nykytila huomioitu teollisuusmelun osalta ja VT7 tieliikennemelun vaikutusta on arvioitu vuoden 2020 laskentojen avulla mallinnusraportin tekstiosissa.

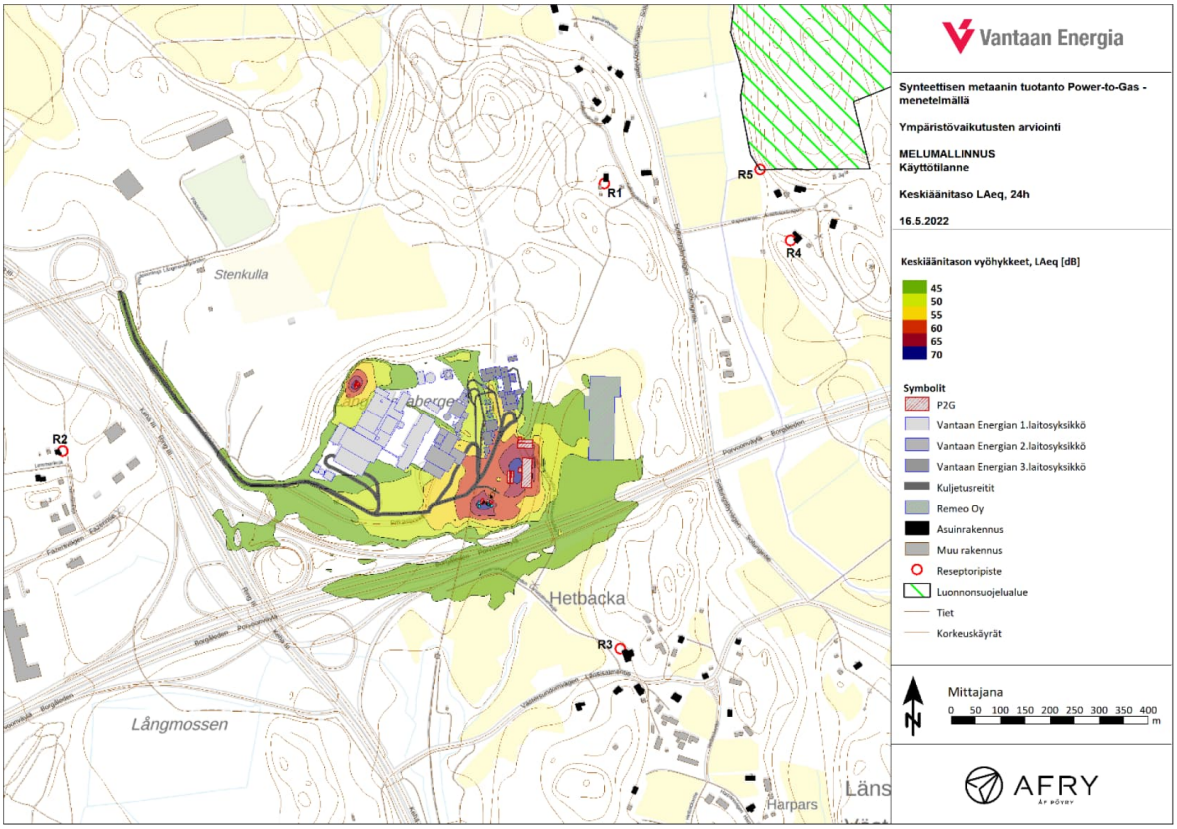
Rakentamisen aiheuttama meluvaikutus toteutettiin herkkyystarkastelun avulla kolmen eri kalliolouhintavaiheen kautta. Herkkyystarkastelun tulosten perusteella on ennustettavissa alueelle äänitason tuntuvaa kasvua rakentamisen aktiivisimman louhintavaiheen aikana. Tällöin melun päiväajan ohjearvo voi laskennan perusteella ylittyä laitosaluetta lähimpänä olevalla asuinkiinteistöllä hankealueen eteläpuolella Länsisalmessa (Länsisalmentie 9, 11a, 12, 13, 15). Melun erottuminen muusta taustamelusta mukaan lukien VT7 tieliikennemelu riippuu kuitenkin hetkellistilanteesta. Tieliikennemelun keskiäänitaso päivällä klo 07–22 pisteessä R3 on arviolta 60 dB (Taratest, 2020), joka tarkoittaa, että louhinnan melu on lähes samalla keskiäänitasolla tieliikennemelun kanssa. Louhintatöistä voi siten erottua selkeimmin korkeimmat melupiikit eli esim. räjäytykset, rikotukset sekä mahdollisesti kiviaineksen kaadot tyhjälle kuormaajan lavalle. Mallinnus sisältää kuitenkin paljon epävarmuuksia eikä tuloksien perusteella voida täydellä varmuudella todeta ohjearvojen ylittymistä tai melun lopullista erottuvuutta alueen jo varsin korkean liikenteen aiheuttaman taustamelun vuoksi. Louhintavaiheen meluvaikutuksiin on kuitenkin hyvä kiinnittää huomioita, mikäli esim. tarkkailumittausten aikana havaitaan alueella korkeita äänitasoja louhinnan äänekkäimmissä vaiheissa.




*Rakentamisen keskivaiheen melumallinnuskuvaaja, LAeq klo 07–22 (AFRY Finland Oy)*

Synteettisen metaanin tuotantolaitoksella ei toimintavaiheessa ole alueen päiväajan keskiäänitasoja nostavaa vaikutusta. Teollisuusmelu teollisuuslaitoksissa ja voimalaitoksissa koostuu pääasiassa staattisista melulähteistä kuten puhaltimet, pumput, kompressorit ja erilaiset ainevirtaukset putkistoissa tai palamisprosessit kattiloissa. Teollisuudessa ja voimalaitoksissa ulkona toimivat

laitteet ovat etenkin ilmastointiin liittyvät puhaltimien tulo- tai menoaukot, savukaasun ulostulo piipussa ja polttoaineen käsittely. Ilma- ja savukaasupuhaltimien äänitasoa ja äänen kapeakaistaisuutta alennetaan yleisesti erityyppisillä kanavavaimentimilla. Melumallinnuksessa on varovaisuusperiaatteen mukaisesti oletettu pahin tilanne, jossa laitoksen kaikki ilmalauhduttimet toimivat yhtä aikaa täydellä teholla. Laitoksen meluvaikutus jää hyvin vähäiseksi ja on suurimmillaan itse laitosalueella, sillä äänekkäimmät laitteet sijaitsevat pääosin rakennusten sisällä. Ulkona toimivien ilmalauhduttimen melu jää sekin pääosin laitosalueelle ja 45 dB:n vyöhyke voi levitä korkeitaan VT7 tien alueelle.

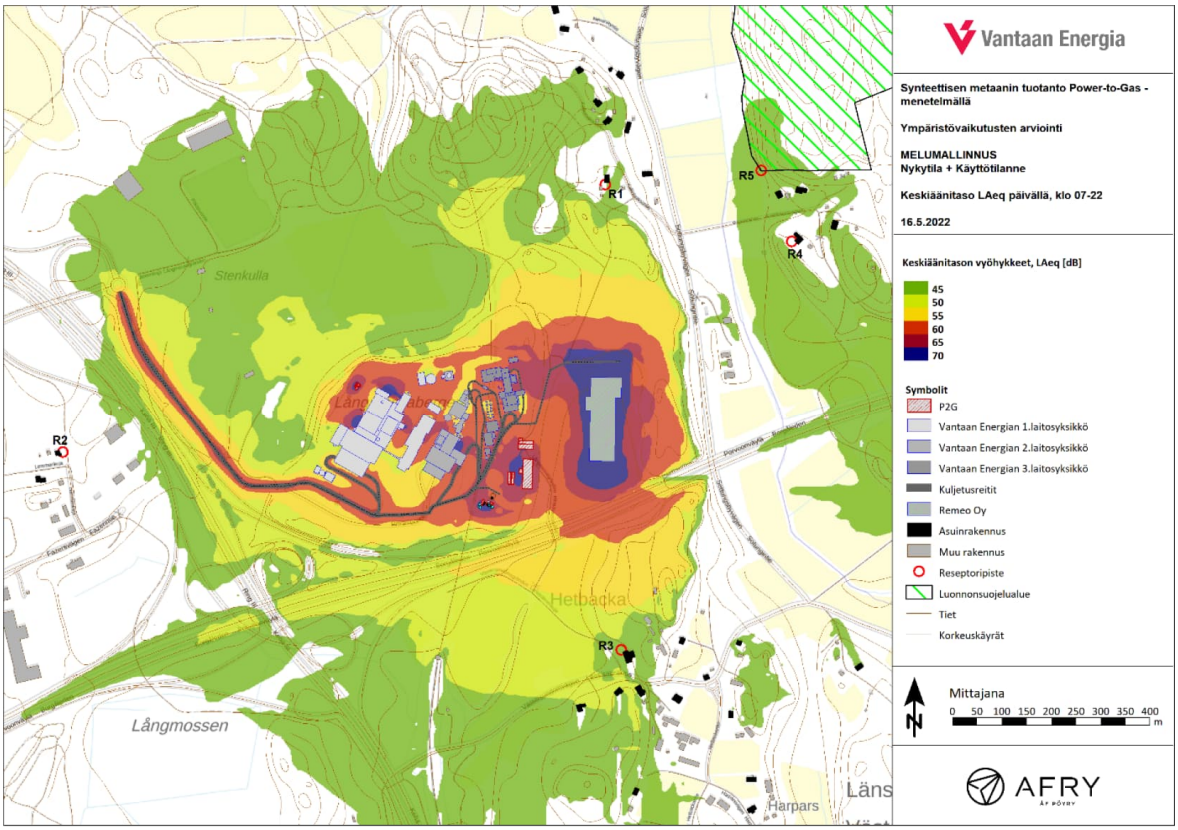



*Metaanin tuotantolaitoksen toimintavaiheen melumallinnuskuvaaja, LAeq 24h (AFRY Finland Oy)*

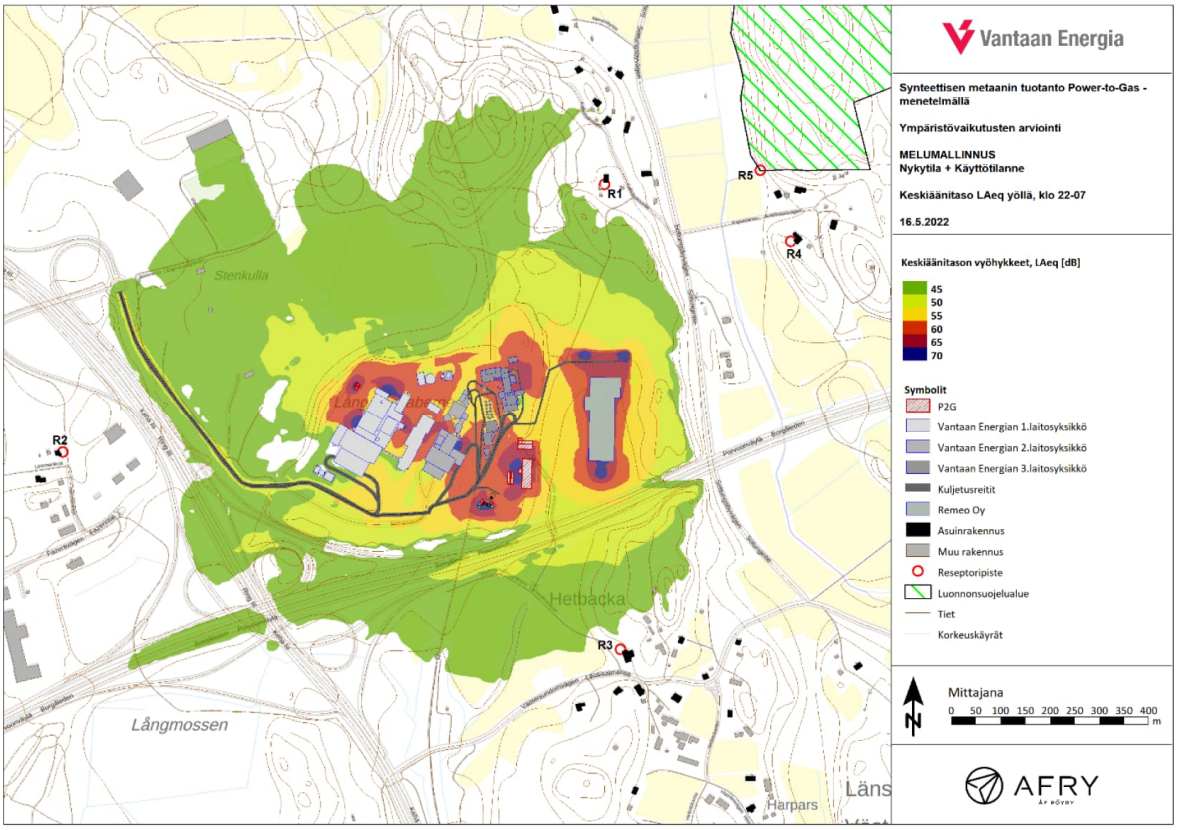
Alueen yhteismelumallinnuksen mukaan laitos voi yöllä nostaa teollisuusmelun osuutta laitoksen eteläpuolella noin +2 dB. Muutos ei ole merkittävä, sillä äänitaso on selvästi alle yöajan ohjearvon 50 dB sekä VT7 tieliikennemelun tason, joka on noin 53 dB lähimmässä altistuvassa kohteessa R3/Länsisalmentie 12 (Taratest, 2020). Keskiäänitason LAeq meluvyöhykkeiden laajuuteen voidaan vaikuttaa melulähteiden sijoittelulla, toiminta-ajoilla sekä tekniikka- ja materiaalivalinnoilla. Koska laitoksen suunnittelu on edelleen kesken, on samalla myös esim. ilmalauhduttimen toiminta tässä valittu pahinta tilannetta vastaavaksi varovaisuusperiaatteen mukaisesti.

| Reseptoripiste | Nykytila klo 07-22 | Nykytila klo 22-07 | Nykytila + P2G klo 07-22 | Nykytila + P2G klo 22-07 | Melun kasvu klo 07-22 | Melun kasvu klo 22-07 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R1 | 45 | 41 | 45 | 41 | 0 | 0 |
| R2 | 47 | 38 | 47 | 39 | 0 | +1 |
| R3 | 47 | 40 | 47 | 42 | 0 | +2 |
| R4 | 38 | 32 | 38 | 32 | 0 | 0 |
| R5 | 46 | 39 | 46 | 40 | 0 | +1 |

*Metaanin tuotantolaitoksen toimintavaiheen ja alueen yhteismelun yhteisvaikutus päivällä ja yöllä, LAeq [dB] (AFRY Finland Oy)*




*Metaanin tuotantolaitoksen toimintavaiheen ja alueen päiväajan yhteismelun melumallinnuskuvaaja, LAeq klo 07–22 (AFRY Finland Oy)*



*Metaanin tuotantolaitoksen toimintavaiheen ja alueen yöajan yhteismelun melumallinnuskuvaaja, LAeq klo 22–07 (AFRY Finland Oy)*

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi muuttuva Pitkäsuontie 2 lumenvastaanottopaikka on Tieluiska Oy:n multa-asema, eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutoksella ei kumoutuvaan asemakaavan ja nykytilanteeseen verrattuna ole Pitkäsuontie 2 muutoksen osalta vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Pitkäsuontie 13 alueen muuttamiseen Vantaan Energian hiilineutraalin synteettisen metaanin tuotantolaitokseksi liittyy YVA-lain (252/2017) mukaisessa arviointimenettelyssä v. 2022 laadittu selvitys laitoshankkeen ympäristövaikutuksista. Arvioinnin yhteysviranomaisena on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja hankkeesta vastaavan Vantaan Energia Oy:n YVA-konsulttina on ollut AFRY Finland Oy. Ympäristövaikutusten arviointiselostus on valmistunut v. 2022 elokuussa ja siihen liittyvät mm. melumallinnus, lahokaviosammalselvitys sekä yhteenveto HAZID-riskianalyysissä tunnistetuista merkittävimmistä riskeistä.

YVA-menettelyyn liittyvien luontoselvityksen (maastokäynti 13.5.2022) sekä lahokaviosammalselvityksen (27.4.2022) perusteella alueella ei havaittu liito-oravan papanoita mutta lahokaviosammalselvityksessä Pitkäsuontie 13 alueelta havaittiin yhteensä 33 itujyväsryhmäesiintymää. Hyvin runsaita itujyväsryhmäkasvustoja tai itiöpesäkkeellisiä kasvustoja ei havaittu. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen hävittää ko. lahokaviosammalesiintymän. Lahokaviosammal on hyvin pienikokoinen, lahopuulla kasvava sammal. Se on arvioitu erittäin uhanalaiseksi (EN) (*Hyvärinen ym. 2019*) ja kuuluu koko maassa rauhoitettuihin kasvilajeihin ja EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajeihin. Viime vuosien selvitysten perusteella pääkaupunkiseudulta tunnetaan satoja lahokaviosammalen esiintymiä. Pitkäsuontie 13 esiintymä luokiteltiin pistearvoluokaltaan pääkaupunkiseudun tunnettujen esiintymien heikkolaatuisimpaan neljännekseen. 142 esiintymää 194 esiintymästä (73 %) on saanut paremman pistearvon. Arvioinnin loppupäätelmä on, että tässä mittakaavassa esiintymä ei ole luonnonsuojelulain 47 §:n tarkoittama lajin säilymiselle tärkeä tai lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä esiintymispaikka, koska on käytännössä varmaa, että edes sen tuhoutuminen kokonaan ei vaarantaisi lajin säilymistä Vantaalla taikka koko pääkaupunkiseudulla.

Pitkäsuonkalliot-suojaviheralueella arvioidaan olevan vain vähän arvoa eläimistölle, sillä se on pienialainen ja sijoittuu rakennettujen alueiden keskelle vilkkaasti liikennöidyn moottoritien varteen.

Kaavamuutosaluetta lähimmät Uudenmaan maakuntakaavan sekä Vantaan yleiskaavojen mukaiset ekologiset verkostot sijaitsevat noin 300 m Pitkäsuontie 13 kaavamuutosalueen itäpuolella Sotungintien ympäristössä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta em. ekologisiin verkostoihin. Pitkäsuontie 13 kaakkoispuolella sijaitseva Porvoonväylän Långmosseninkujan alikulku mahdollistaa eläinten liikkumisen Porvoonväylän erottamien metsäalueiden välillä. Kaavamuutos ei poista alikulkua.

Kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus ja hulevesien hallinta, millä osaltaan edesautetaan kaavamuutosalueen ulkopuoleisten luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamista.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-alueita, luonnonsuojelualueita tai Vantaan karttapalvelussa (*2022*) mainittuja arvokkaita luontokohteita.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Kaavamääräykset edellyttävät, että hulevedet tulee viivyttää tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Vantaalla voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin.

Kaava-alueella noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien toimintamallin mukaisia ohjeita, jotka varmistavat, että pintavalunnan määrä tai laatu ei muutu merkittävästi rakentamista edeltävästä tilanteesta Ojangonojan tai Westerkullanojan valuma-alueilla.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan Energia Oy:n Pitkäsuontie 13 synteettisen metaanin tuotantolaitoksen ilmastovaikutukset on arvioitu merkittävän tai kohtalaisen myönteisiksi tarkastelutavasta riippuen. Arvioitaessa ilmakehästä väheneviä kasvihuonekaasupäästöjä nettona ($CO_2$-talteenotto huomioituna) hankkeella voidaan vähentää päästöjä 20 vuoden tarkastelujaksolla noin -1 104 000 $tCO_2e$:a. Tällöin vuotuinen päästövähenemä on noin 55 000 $tCO_2e$, joka kuvastaa nykytasolla noin 5 500 suomalaisen vuosipäästöjä. Päästöjen tuottajan on kuitenkin seurattava RFNBO-polttoaineisiin (Renewable Fuels of Non-Biological Origin) liittyviä tulevia säädöksiä ja laskentasuosituksia ja päätettävä niiden perusteella voidaanko päästöt osoittaa jätevoimalalle vai synteettiselle polttoaineelle. Mikäli päästöt osoitetaankin synteettiselle polttoaineelle ja hiilidioksidin talteenotot positiiviset vaikutukset osoitetaan jätevoimalalle, vähenevät hankekohtaiset päästöt (ilman $CO_2$-talteenoton huomiointia) VE0:aan (hanketta ei toteuteta) verrattuna 53 %, mikä on 20 vuoden tarkastelujaksolla noin -604 000 $tCO_2e$:a. Tällöin vuotuinen päästövähenemä on noin 30 000 $tCO_2e$, joka kuvastaa noin 3 000 suomalaisen vuosipäästöjä.

Vantaan Energia Oy:n Pitkäsuontie 13 synteettisen metaanin tuotantolaistoksella on välillisesti myönteisiä vaikutuksia liikenteen päästöihin ja sitä kautta pääkaupunkiseudun ilmanlaatuun. Hankkeen myötä fossiilisen dieselin käyttöä voidaan korvata synteettisellä kaasulla, jota olisi mahdollista tankata mm. Pitkäsuontie 2 uudella huoltoasemalla, jolloin dieselin poltosta aiheutuvat lähipäästöt (NOx, SOx, hiukkaset) vähenevät, mikä osaltaan parantaa keräily- ja bussireittien alueiden ilmanlaatua. Päästövähennykset kohdistuvat jätekeräyksen takia erityisesti asuinalueille sekä bussiliikenteen reittien varsille.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus on kaupunki- ja rakennussuunnittelussa käytettävä laskennallinen menetelmä, jonka avulla varmistetaan riittävän kasvillisuuden ja muun hulevesiä läpäisevän pinta-alan määrä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvustollisen ja läpäisevän pinnan painotettujen osatekijöiden yhteispinta-alan suhdetta tontin/korttelialueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuuden –

viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueiden vihertehokkuuksien tulee T/kem-korttelialueella täyttää Vantaalla teollisuustonteilla vaadittava tavoiteluku 0,6 ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueella (LHK) kauppa- ja liiketonteilta vaadittava tavoiteluku 0,7.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Pitkäsuontien itäosan yhteyteen Porvoonväylän pohjoisreunaan asemakaavoitettu katualue on alueen Pitkäsuo-teeman mukaisesti nimeltään Pitkäsuonpolku - Långmossestigen.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy Pitkäsuontie 13 osalta maankäyttösopimus. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| Vantaan Energia Oy: | Hannu Laine | |
| | Matias Siponen | |
| St1 Oy: | Pauliina Lagerstedt | |
| | Ella Savolainen | |
| AFRY Finland Oy: | Arto Heikkinen | |
| ARKKITEHDIT Q4 Oy: | Ari Mäki-Marttunen | |
| Vantaan kaupunki: | | |
| Asemakaavoitus: | Mari Jaakonaho | alue-arkkitehti |
| | Jukka Köykkä | kaavasuunnittelija |
| | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| | Kimmo Kangas | kaavatekninen koordinaattori |
| Kiinteistöt ja tilat: | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Teemu Jääskeläinen | maankäyttöinsinööri |
| Kadut ja puistot: | Antti Auvinen | suunnitteluinsinööri, vesihuolto |
| | Heikki Väänänen | liikenteen alueinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Petri Isokoski | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Jouni Ahtiainen | ympäristösuunnittelija |
| | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija |
| Kaupunkiympäristön toimiala, Yhteiset palvelut (rakentaminen): | Mikko Vanhanen | projekti-insinööri |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaa 18.4.2023, 5.9.2023 tarkistettu

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | **092 Vantaa** | **Täyttämispvm** | **22.08.2023** |
| **Kaavan nimi** | 002503 Pitkäsuontie 2 ja 13 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | **13.05.2022** |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | **092002503** |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | **4,8926** | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | **4,8926** |
| **Ranta-asemakaava** | **Rantaviivan pituus [km]** | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,8926** | **100,0** | **8500** | **0,17** | **0,0000** | **8500** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 1,7236 | 35,2 | 7500 | 0,44 | 1,7236 | 7500 |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | | | -0,0001 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 3,1690 | 64,8 | 1000 | 0,03 | 1,7375 | 1000 |
| **E yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -3,4610 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

# Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,8926** | **100,0** | **8500** | **0,17** | **0,0000** | **8500** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | 1,7236 | 35,2 | 7500 | 0,44 | 1,7236 | 7500 |
| T/kem | 1,7236 | 100,0 | 7500 | 0,44 | 1,7236 | 7500 |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | | | -0,0001 | |
| VL | 0,0000 | | | | -0,0001 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 3,1690 | 64,8 | 1000 | 0,03 | 1,7375 | 1000 |
| LHK | 1,7776 | 56,1 | 1000 | 0,06 | 1,7776 | 1000 |
| Kadut | 1,3914 | 43,9 | 0 | | -0,0401 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -3,4610 | 0 |
| EL | 0,0000 | | 0 | | -1,7773 | 0 |
| ET | 0,0000 | | | | -0,0001 | |
| EV | 0,0000 | | 0 | | -1,6836 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | **092 Vantaa** | **Täyttämispvm** | **27.03.2023** |
| **Kaavan nimi** | 920400ma - Pitkäsuontie 2 ja 13 liittyvä maanalainen asemakaava / satamarata | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | **092920400ma** |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | |

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

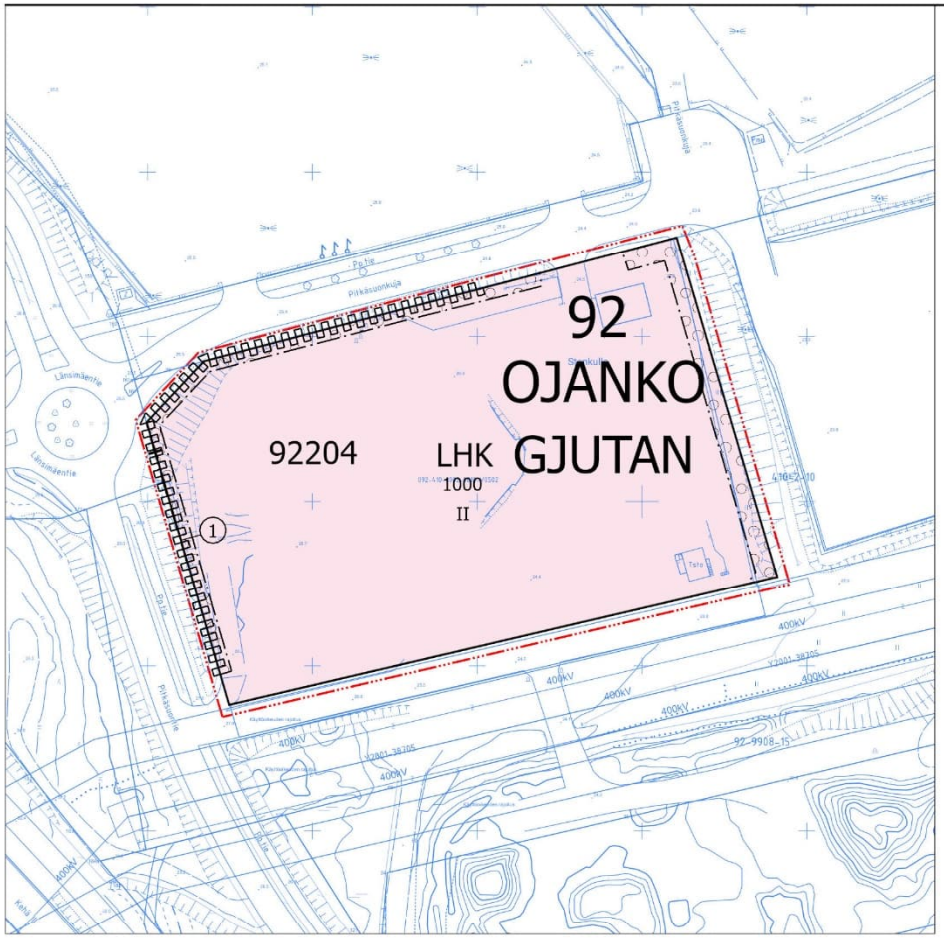
| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

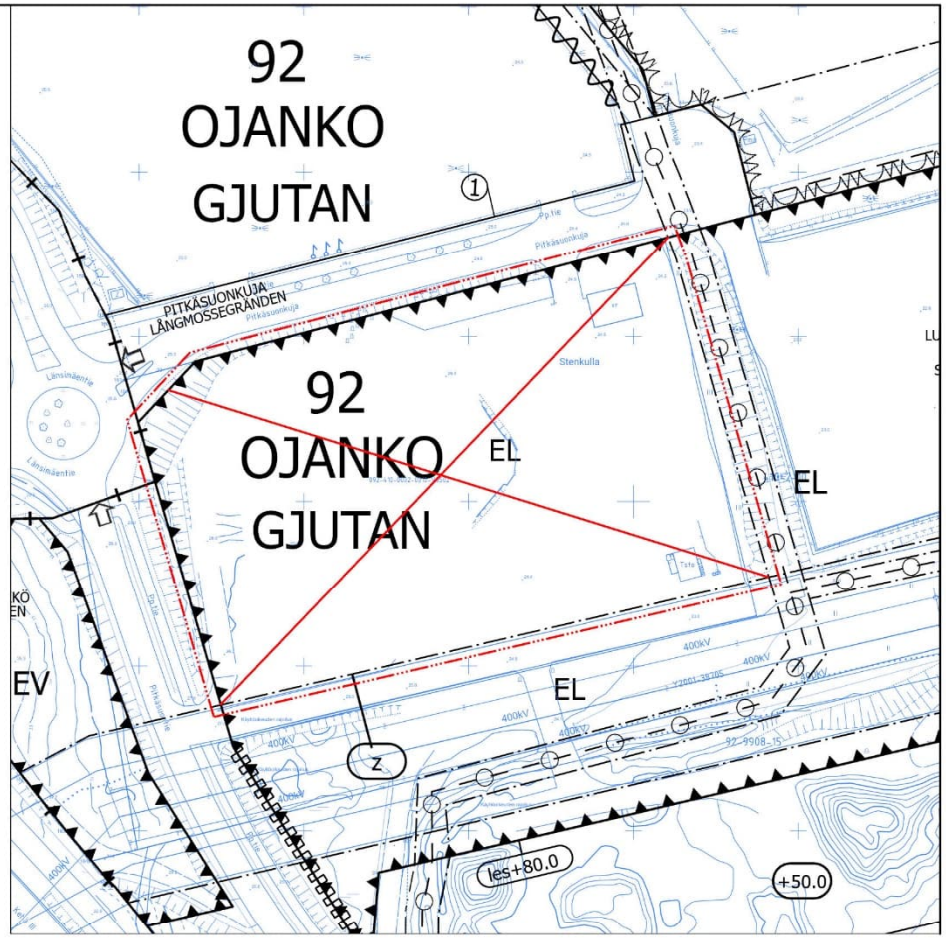
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | | |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2345** | | | **0,2345** | |

## Alamerkinnät

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2345** | | | **0,2345** | |
| ma-LR | 0,2345 | 100,0 | | 0,2345 | |

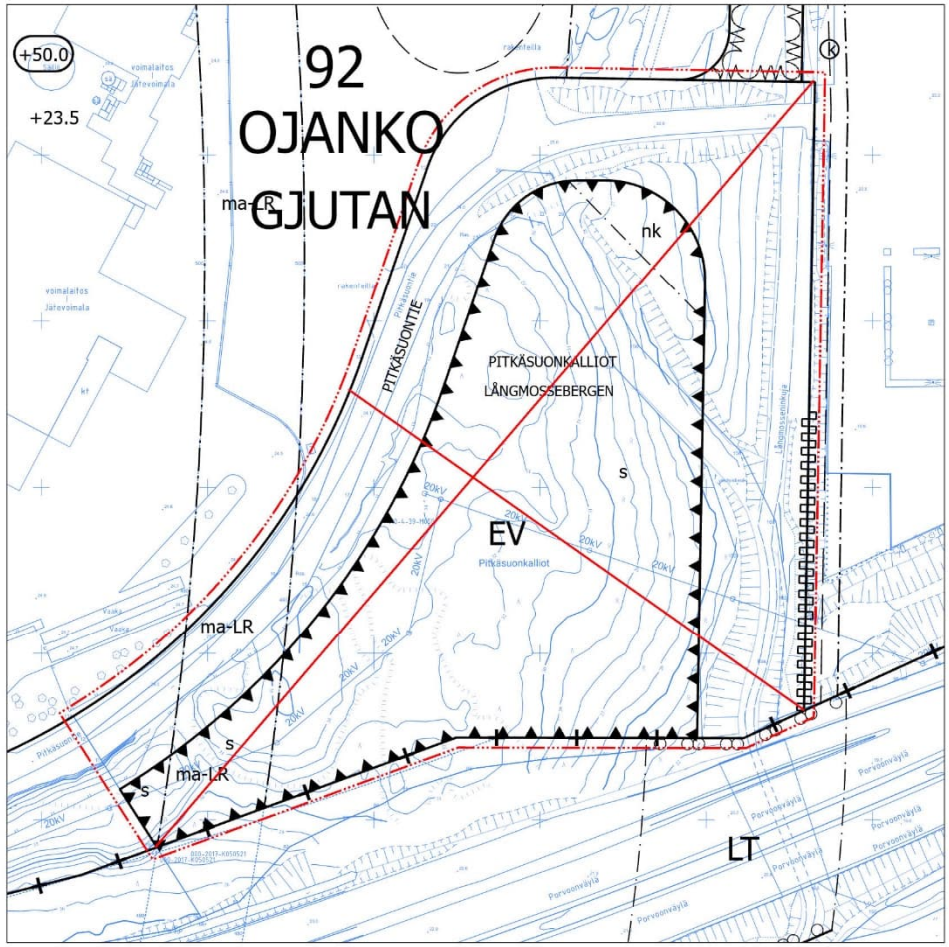



# Asemakaavan muutos nro 002503 Pitkäsuontie 2 ja 13
# Pitkäsuontie 2 osalta

50 25 0 50 100 150 200 Metriä




# Asemakaavan muutos nro 002503 Pitkäsuontie 2 ja 13
# Pitkäsuontie 13 osalta

0 40 80 160 Metriä

# Maanalainen asemakaava 920400ma
# (Osa Vuosaaren satamarataa)

*1/3*

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002503<br>920400ma | 18.4.2023<br>5.9.2023 tarkistettu |

Vantaan kaupunki

# 002503 - Pitkäsuontie 2 ja 13

Kaupunginosa 92, OJANKO

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 92204 ja 92205 sekä katualuetta.

**Maanalainen asemakaava**
Osa Vuosaaren satamarataa.

**Tonttijako**
Korttelit 92204 ja 92205.

1:2000

Vanda stad

# LÅNGMOSSEVÄGEN 2 OCH 13

Stadsdel 92, GJUTAN

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 92204 och 92205 samt gatuområde.

**Underjordisk detaljplanen**
En del av Nordsjös hamnbana.

**Tomtindelning**
Kvarteren 92204 och 92205.

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| LHK | **Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.** |
| | Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot, korjaamo-, huolto- ja liiketilat. | I området får servicestation med tillhörande funktioner för bränsledistribution samt reparationsverkstads-, underhålls- och affärslokaler placeras. |
| | Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. | Dagligvarubutiker får inte placeras i området. |
| | Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohdon Länsisalmi–Anttila omistajan kanssa. Rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto voimajohdon omistajalta. | Området ska planeras i samarbete med den som äger Länsisalmi–Anttila kraftledningen. Om byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare. |
| | Polttoaineen jakelun säiliöineen sekä räjähdysvaarallisten tilojen tulee sijaita voimajohdon virtajohtimesta vaakasuoraan mitattuna vähintään 36,6 metrin etäisyydellä. | Bränsledistributionen med cisterner och explosionsfarliga utrymmen ska ligga på minst 36,6 meters avstånd vågrätt mätt från kraftledningens strömledning. |
| | Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. | Tomten får inte användas för öppen lagring. |
| | Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. | Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader. |
| | Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta. | Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Borgåleden ska tas i beaktande. |
| | Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin. | Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Ring III ska tas i beaktande. |

002503 *2/3*

| | | |
|---|---|---|
| | Sisämelutaso ei saa toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A). | Bullernivån inomhus i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A). |
| | Korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys. | Kvartersområdet ska inhägnas med staket och avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar. Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags trafik är tillräckligt god i korsningarna. |
| | Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |
| | Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. | Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem. |
| | Polttoaineiden jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö, pl. kaasu ja nesteytetty kaasu, on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin. | Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen, bortsett från gas och kondenserad gas, ska förses med sand- och oljeavskiljare, från vilka dagvattnet ska ledas till avloppssystemet. |
| | Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. | Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse. |
| | Katujen luiskat saavat ulottua tontille. | Gatuslänterna får sträcka sig in på tomten. |
| | Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella. | Behovet av bilplatser och cykelplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande. |
| **T/kem** | **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.** | **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/ får placeras.** |
| | Korttelialueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, energiantuotantolaitoksia sekä synteettistä metaania valmistavan ja varastoivan laitoksen. | I kvartersområdet får det placeras industri- och lagerbyggnader, energiproduktionsanläggningar samt en anläggning som producerar och lagrar syntetisk metan. |
| | Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemalllista tai muuta haittaa ympäristölle. | Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön. |
| | Rakennuksia ei saa sijoittaa tunnelin (ma-LR) rakenteita eikä siellä tapahtuvaa liikennettä vaarantavalla tavalla. | Byggnaderna får inte placeras så att de utgör en fara för tunnelns (ma-LR) konstruktioner eller för trafiken i tunneln. |
| | Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. | Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation. |
| | Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Porvoonväylän suunnasta. | Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt vyerna från Borgåleden ska tas i beaktande. |
| | Rakennusten julkisivujen hallitseva väritys tulee olla tummahko. | Den dominerande färgen på byggnadernas fasader ska vara tämligen mörk. |
| | Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta toiminnasta ja tieliikenteestä aiheudu pöly- tai ilmanlaatuhaittaa rakennuksen sisätiloihin. | Byggnadens tilluftsintag ska ordnas så att verksamheten och vägtrafiken i tomtens omedelbara närhet inte orsakar damm- eller luftkvalitetsolägenheter inne i byggnaden. |
| | Sisämelutaso ei saa toimistotiloissa ja vastaavissa työtiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A). | Bullernivån inomhus i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A). |
| | Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Porvoonväylälle. | Kvartersområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Borgåleden så att trafiksäkerheten äventyras. |
| | Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |

002503 *3/3*

| | | |
|---|---|---|
| | Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. | Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem. |
| | Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. | Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse. |
| | Katujen luiskat saavat ulottua tontille. | Kaavamerkintä (ruotsi) |
| | Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella. | Behovet av bilplatser och cykelplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande. |
| | KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET | BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA OMRÅDET |
| | Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta vahinkoa maanalaisille tiloille, rakenteille, laitteistoille tai junaliikenteelle. | Vid byggande eller schaktning i områden ovanför underjordiska utrymmen ska de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd beaktas för att inte skada de underjordiska utrymmena, konstruktionerna, anläggningarna eller tågtrafiken. |
| | KOLMIULOTTEINEN KIINTEISTÖ | TREDIMENSIONELL FASTIGHET |
| | Kaava-alueelle voidaan muodostaa maanalaisia kiinteistöjä. | Underjordiska fastigheter kan bildas i planområdet. |
| -+-+- | **Kaupunginosan raja.** | **Stadsdelsgräns.** |
| ——— | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| —·—·— | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| ——①—— | **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.** |
| 92 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| OJAN | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 92204 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| PITKÄSUONPOLKU | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 1000 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| II | **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.** |
| +75.0 | **Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.** | **Högsta höjd för byggnadens vattentak.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| ma-LR | **Maanalainen rautatietunneli.** | **Underjordiskt järnvägstunnel.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |
| | **Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.** | **Del av område där träd och buskar skall planteras.** |
| | TONTTIJAKO | TOMTINDELNING |
| | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

**VANTAAN KAUPUNKI**
**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**NRO 002503**
**Pitkäsuontie 2 ja 13 sekä maanalainen asemakaava 920400ma**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**5.9.2023**

**Asemakaavoitus MJA, JKÖ.**

---

Kaupunginhallitus 8.5.2023 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002503 ja 920400ma /Pitkäsuontie 2 ja 13**. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 1 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, Finavia | Rakenteiden korkeus voi olla enintään tasolla +190. Jatkosuunnittelussa huomioitava, että toiminta ei vaaranna lentoturvallisuutta. | - |

**NRO 1**
Finavia, 19.6.2023

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Pitkäsuontie 2 ja 13 asemakaavamuutoksen (002503) ja maanalaisen asemakaavan (920400ma) ehdotuksesta 26.6.2023 mennessä.

Alueelle suunnitellaan Vantaan Energian synteettisen metaanin tuotantolaitosta ja jakeluasemaa. Asemakaavaehdotuksen selostuksessa ja kaavamääräyksissä on todettu, että mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Asemakaavaehdotuksen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on asetettu enintään +75.0, joka vastaa viereisen jätevoimalan savupiippujen korkeutta.

Asemakaavakohde sijaitsee noin 8 km etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 2 päästä ja noin 4 km jatkeelta sivuun. Finavia toteaa, että asemakaavan alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoase-man esterajoitusalueella, jolla rakenteiden korkeus voi olla enintään tasolla +190. Finavia muistuttaa, että tästä huolimatta kohteen sijainnin vuoksi lentoestelupa tarvitaan sekä pysyville ja väliaikaisille rakenteille ja laitteille, joiden korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta.

Finavia edellyttää, että lentoaseman läheisyyteen sijoittuva toiminta ei millään tavalla vaaranna lentoturvallisuutta ja hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan asia huomioon. Lentoturvallisuus on huomioitava esimerkiksi laitoksen alas- tai ylösajon aikana mahdollisissa soihdutukseen johtavissa tilanteissa tai vedyn tai metaanin vuototilanteessa.

Mahdollisista lentokieltorajoituksista määrää Liikenne- ja viestintävirasto Traficom.

**Vastine:**
Lentoestelupa-asiat ja lentoturvallisuus on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaavamääräyksissä on todettu, että mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T/kem rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on asetettu enintään +75.0. Rakennuslupaa myönnettäessä on myös noudatettava Ilmailulakia 864/2014, jossa on määritelty lentoestelupa-asiat sekä kielletty lentoturvallisuudelle vaaraa aiheuttava toiminta. T/kem-korttelialueelle rakennettavan laitoksen toiminta edellyttää myös ympäristölupaa sekä lupaa Tukesilta, joiden yhteydessä huomioidaan mm. lentoturvallisuuteen vaikuttavat laitoksen soihdutukset ja mahdolliset kemikaalionnettomuuksien aiheuttamat riskit.

**Tarkistukset:**
-

## 13 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90096R / SP

VD/5355/10.02.06/2023
SP/A-RK/MHÄ/VIK

**Veromiehen kaupunginosassa jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavamuutoksilla varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella. Alueella on ollut 9.9.2013 lähtien voimassa rakennuskielto (90096R), joka päättyy 30.9.2023.**

**Veromiehen rakennuskieltoalue nro 90096R**
Voimassa oleva kaavatilanne on ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Alue on tarkoitus muuttaa logistiikkapainotteisesta alueesta tiiviisti rakennetuksi sekoittuneiden toimintojen alueeksi sekä asuin- ja työpaikkakortteleiksi. Alueelle valmistellaan maankäytön suunnitelmia, raitiotieselvitystä ja liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaa. Rakennuskieltoalueelle on laadittu muun muassa Aviapolis Urban Blocks asemakaavaluonnos. Muuran alueen asemakaavoitus etenee asemakaavaluonnoksen pohjalta. Huberilan alueen asemakaavaluonnoksen laadinta on alkamassa. Kaavaluonnosten pohjalta asemakaavoja uudistetaan kaavamuutoksin. Rakennuskieltoalueen asemakaavoituksen arvioidaan valmistuvan vuosien 2023–2033 aikana.

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen keino, jota kunnat voivat käyttää tilanteessa, jossa voimassa oleva kaavatilanne saattaa mahdollistaa sellaisen rakentamisen tai maankäytön kehittymisen, joka on kunnan tavoitteiden vastaista. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Käytännössä rakennuskiellon tarkoitus on ottaa rakennuskieltoalueella tapahtuva rakentaminen kaavoituksesta vastaavan viranomaisen valvontaan. Tavoitteena ei ole rajoittaa kaupungin tavoitteiden mukaista rakentamista alueella. Jos rakennuskieltoalueella haetaan lupaa hankkeelle, joka on kaavoituksen tavoitteiden mukainen, sille myönnetään poikkeamispäätös rakennuskiellosta. Rakennuskiellon avulla voidaan varmistaa, että alueen maankäyttö kehittyy kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 13**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskiellon voimassaoloaikaa 30.9.2025 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla,

b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,
c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

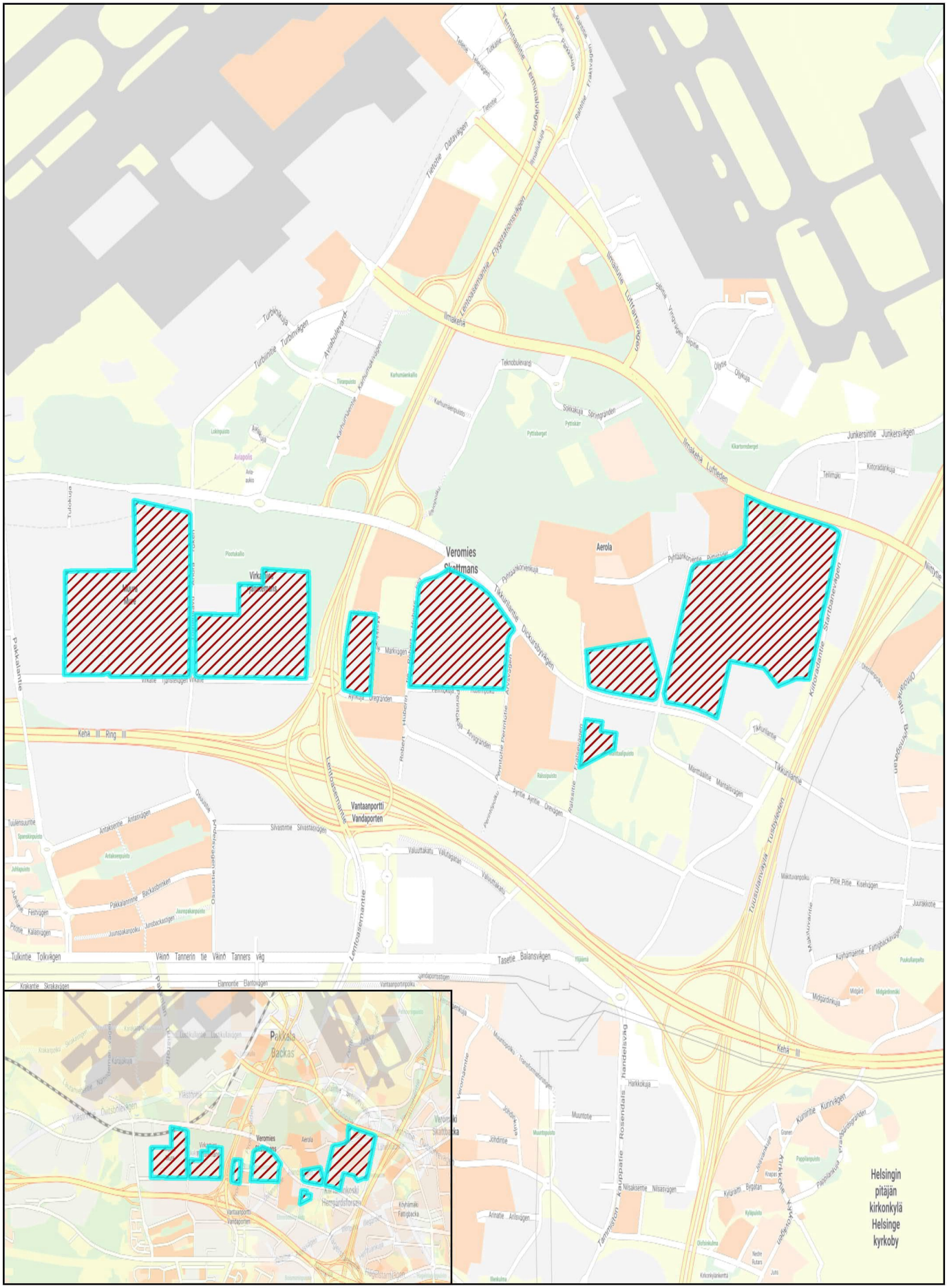
Liite:
- Karttaliite / Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, puh. 050 302 8958
asemakaavapäällikkö va. Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# Rakennuskiellon jatkaminen
# Veromiehen rakennuskieltoalue nro 90096R
# Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023



## 14 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Veromiehen rakennuskieltoalue 90102R / SP

VD/5305/10.02.06/2023
SP/A-RK/MHÄ/VIK

**Veromiehen kaupunginosassa jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavamuutoksella varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella. Alueella on ollut 27.1.2020 lähtien voimassa rakennuskielto (90102R), joka päättyy 30.9.2023.**

**Veromiehen rakennuskieltoalue, nro 90102R**
Rakennuskieltoalueella voimassa oleva asemakaava on ristiriidassa kaavoituksen nykyisten tavoitteiden kanssa. Alue on tarkoitus muuttaa logistiikkapainotteisesta alueesta tiiviisti rakennetuksi sekoittuneiden toimintojen alueeksi sekä asuin- ja työpaikkakortteleiksi. Alueelle valmistellaan maankäytön suunnitelmia ja liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaa. Rakennuskieltoalueelle on valmistunut kaavaluonnos, jonka pohjalta asemakaavoja uudistetaan kaavamuutoksin. Rakennuskieltoalueen asemakaavoituksen arvioidaan valmistuvan vuosien 2028-2032 aikana.

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen keino, jota kunnat voivat käyttää tilanteessa, jossa voimassa oleva kaavatilanne saattaa mahdollistaa sellaisen rakentamisen tai maankäytön kehittymisen, joka on kunnan tavoitteiden vastaista. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Käytännössä rakennuskiellon tarkoitus on ottaa rakennuskieltoalueella tapahtuva rakentaminen kaavoituksesta vastaavan viranomaisen valvontaan. Tavoitteena ei ole rajoittaa kaupungin tavoitteiden mukaista rakentamista alueella. Jos rakennuskieltoalueella haetaan lupaa hankkeelle, joka on kaavoituksen tavoitteiden mukainen, sille myönnetään poikkeamispäätös rakennuskiellosta. Rakennuskiellon avulla voidaan varmistaa, että alueen maankäyttö kehittyy kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 14**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskiellon voimassaoloaikaa 30.9.2025 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla,
b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,
c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

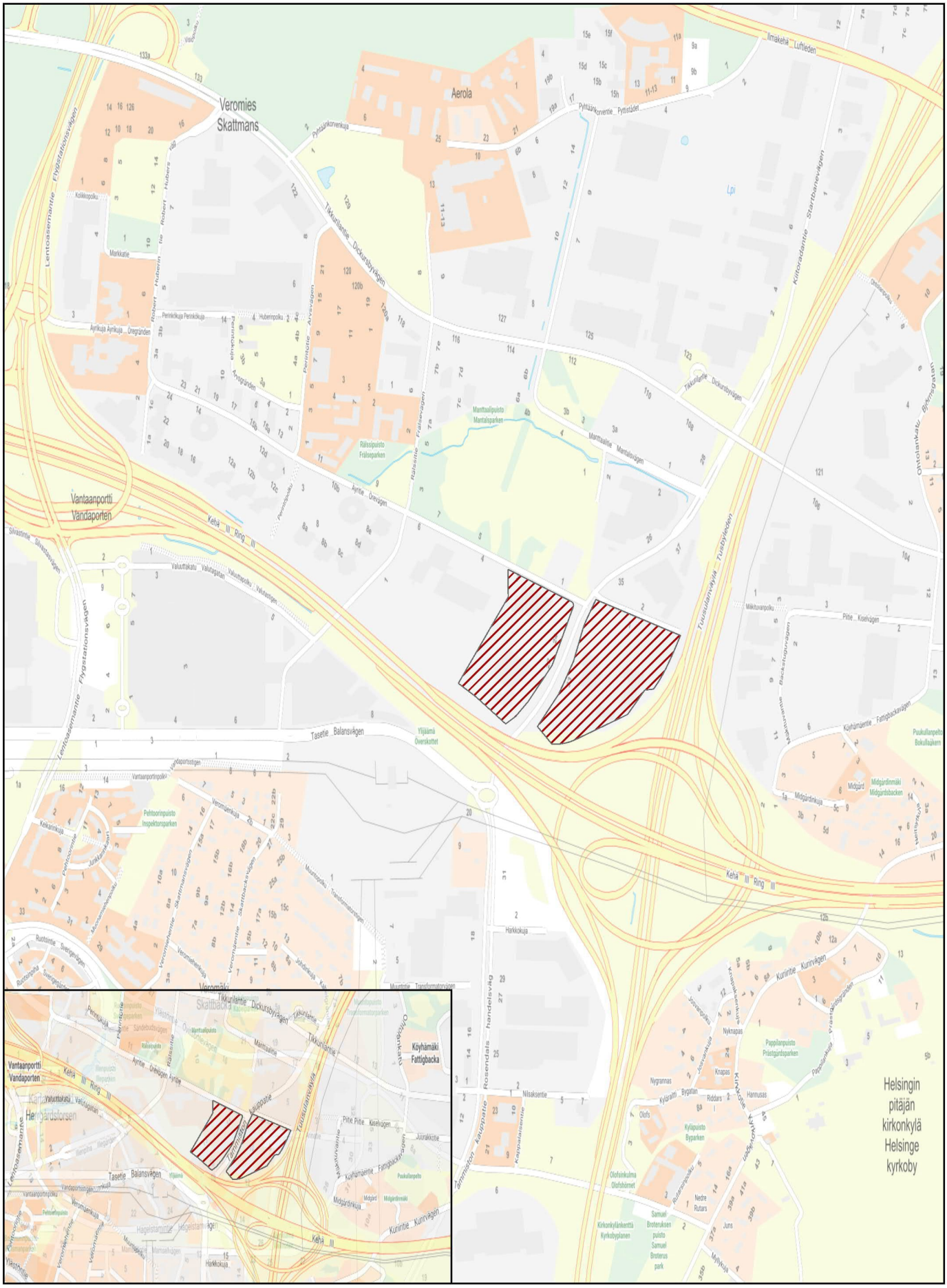
Liite:
- Karttaliite / Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, puh. 050 302 8958
asemakaavapäällikkö va. Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# Rakennuskiellon jatkaminen
# Veromiehen rakennuskieltoalue nro 90102R
# Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023



## 15 § Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen 2023 / Aviapolis / Aviapoliksen rakennuskieltoalue 90099R / SP

VD/5304/10.02.06/2023
SP/A-RK/MHÄ/VIK

**Veromiehen kaupunginosassa jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavamuutoksella varmistetaan kaupungin tavoitteiden mukainen maankäytön kehitys rakennuskieltoalueella. Alueella on ollut 2.10.2017 lähtien voimassa rakennuskielto (90099R), joka päättyy 30.9.2023.**

**Aviapoliksen rakennuskieltoalue nro 90099R**
Voimassa oleva kaavatilanne on ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Alue on tarkoitus muuttaa logistiikkapainotteisesta alueesta tiiviisti rakennetuksi keskustatoimintojen sekä asuin- ja työpaikkakortteleiden alueiksi. Alueelle valmistellaan maankäytön suunnitelmia, raitiotieselvitystä ja liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaa. Rakennuskieltoalueella on tekeillä Aviapoliksen keskustan ja Muuran kaavamuutoksia. Aviapoliksen asema-alueen ympäristössä alueen rakentaminen on jo käynnistynyt. Rakennuskieltoalueen asemakaavoituksen arvioidaan valmistuvan vuosien 2023–2030 aikana.

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen keino, jota kunnat voivat käyttää tilanteessa, jossa voimassa oleva kaavatilanne saattaa mahdollistaa sellaisen rakentamisen tai maankäytön kehittymisen, joka on kunnan tavoitteiden vastaista. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Käytännössä rakennuskiellon tarkoitus on ottaa rakennuskieltoalueella tapahtuva rakentaminen kaavoituksesta vastaavan viranomaisen valvontaan. Tavoitteena ei ole rajoittaa kaupungin tavoitteiden mukaista rakentamista alueella. Jos rakennuskieltoalueella haetaan lupaa hankkeelle, joka on kaavoituksen tavoitteiden mukainen, sille myönnetään poikkeamispäätös rakennuskiellosta. Rakennuskiellon avulla voidaan varmistaa, että alueen maankäyttö kehittyy kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 15**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskiellon voimassaoloaikaa 30.9.2025 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla,
b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,

c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

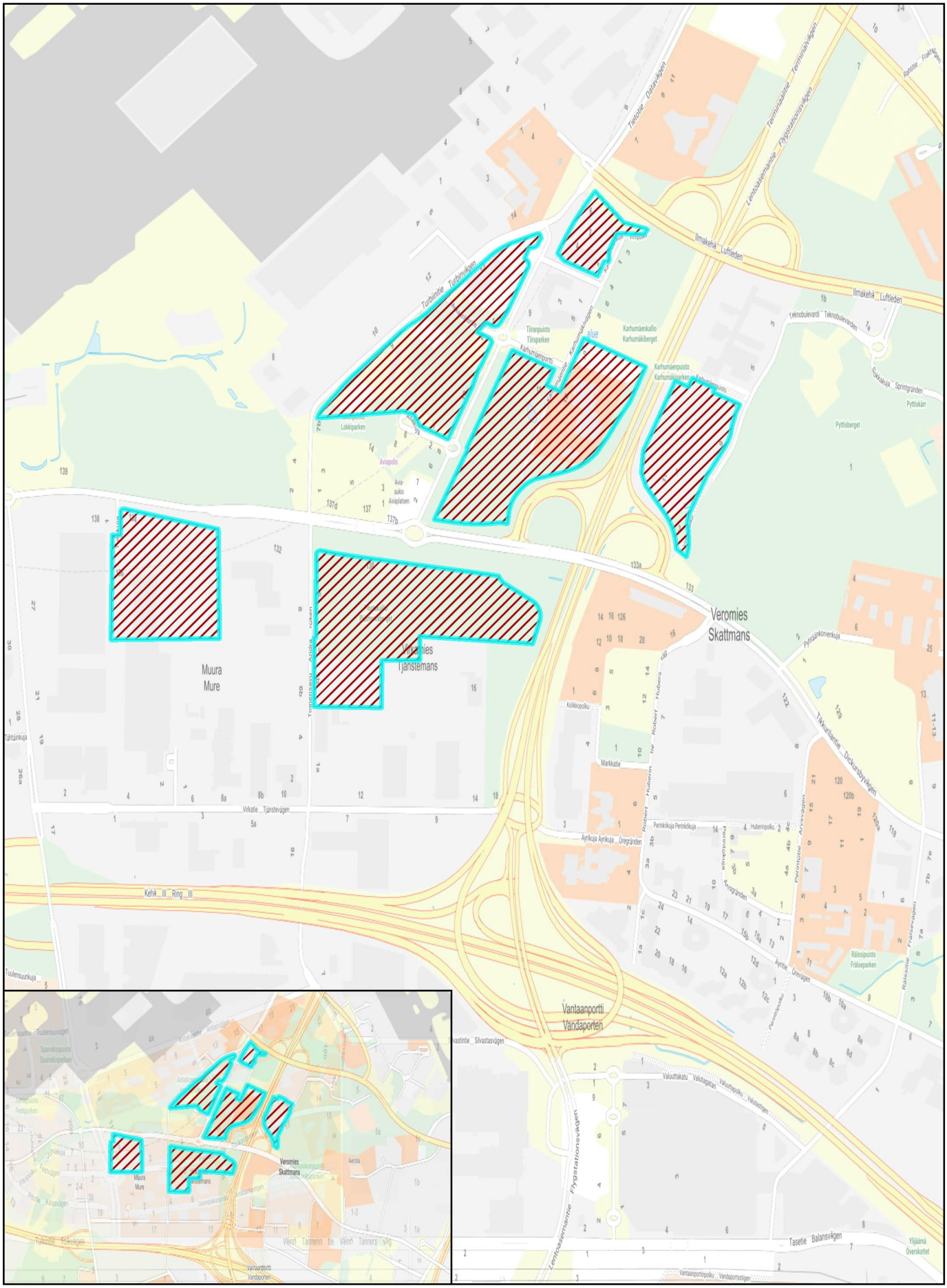
Liite:
- Karttaliite / Rakennuskiellon voimassaoloajan jatkaminen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, puh. 050 302 8958
asemakaavapäällikkö va. Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# Rakennuskiellon jatkaminen
# Aviapoliksen rakennuskieltoalue nro 90099R
# Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023



16 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584 / Riipiläntie 47 / SP**

VD/4375/10.03.00.01/2023
SP/KZU/VIK

**Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584, jolla evättiin kaksikerroksisen 200 k-m²:n omakotitalon rakentaminen kiinteistölle 409-5-63 osoitteessa Riipiläntie 47.**

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 31.5.2023 §584, lupatunnus LP-092-2022-07954, on evätty hakemus kaksikerroksisen 200 k-m²:n omakotitalon rakentamiselle kiinteistöllä 409-5-63 osoitteessa Riipiläntie 47.

Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-63 pinta-ala on 1837 m² (0,1837 ha). Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1971 valmistunut 186 k-m²:n suuruinen yhden asunnon omakotitalo.

Hakemus on jätetty 20.12.2022, jolloin voimassa olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue oli pientaloaluetta A3, jolla yleiskaavamääräysten mukaan sai rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellytti pääsääntöisesti asemakaavaa.

Vantaan uudessa 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinaluetta AP, joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. AP-alueella rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavamääräysten mukainen asuntojen rakentamismahdollisuus rakennuspaikaksi haetulla tilalla on olemassa olevan asuinrakennuksen myötä käytetty.

Rakennuspaikka on Riipiläntien puoleiselta osaltaan tiemelun 60-65 dB alueella ja muulta osalta tiemelun 55-60 dB alueella.

**Haettua suunnittelutarveratkaisua ei myönnetty**, koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo alueella hyväksytty määrä asuinrakentamista, rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan alueella lisärakentamiselle noudatettuja vähimmäisvaatimuksia ja haetun omakotitalon rakentamiselle ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia jäljellä. Asuntoja lisäävä

rakentaminen on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset.

**Hakijat ovat 13.6.2023 jättäneet oikaisuvaatimuksen,** jossa haetaan muutosta päätökseen. Hakijat perustelevat vaatimustaan siten, että läheisille kiinteistöille on myönnetty suunnittelutarveratkaisuilla useita asuinrakennuksia pienemmillekin rakennuspaikoille, jolloin hakijoiden rakentamishankkeessa tulisi huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Hakijoiden mukaan rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on jaettu hallinnonjakosopimuksella kahteen osaan, jolloin olisi kyse kahdesta erillisestä tontista ja haettu rakennusoikeus koskisi niistä toista. Hakija mukaan ajo tontille onnistuisi Sotilaskorventieltä, kuten muillekin tonteille, vaikka Riipiläntien liittymä suljettaisiin. Hakijoiden mukaan Riipiläntien liikennemelun haitta ei olisi sen suurempi kuin muilla Riipiläntien varteen rakennetuilla taloilla eikä tontille rakentaminen vaikuttaisi virkistysalueiden käyttöön. Hakijoiden mukaan kaupunki olisi lupaillut asemakaavoitusta vuonna 2008, kun kaupunki hankki naapurikiinteistöt omistukseensa, jonka perusteella hakijat ovat myyneet osan kiinteistöstään.

**Yleiskaavoitus toteaa**, että oikaisuvaatimuksessa viitatuille asuinrakennuksille on kaavoittaja myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen 18.10.2004 §145. Rakentaminen on silloin sallittu vireillä olleen asemakaavan luonnoksessa esitetyn mukaisesti. Asemakaavaluonnoksessa oli Riipiläntien idän puoleisia ja Sotilaskorventien etelän puoleisia alueita osoitettu asuinpientalojen korttelialueiksi ja alueen katuverkosto oli osoitettu Santakuopantien ja Sotilaskorventien kautta siten, ettei uusia tonttiliittymiä Riipiläntielle sallittu. Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä tehty poikkeaminen on myönnetty silloisesta asemakaavan laatimista varten annetusta rakennuskiellosta. Asemakaava ei edennyt päätöskäsittelyyn ja sen laatiminen lakkautettiin vuonna 2007, jonka jälkeen alueelle on myönnetty omakotitalojen rakentamista voimassa olleen Marja-Vantaan osayleiskaavan mahdollistamalla tavalla, kunhan omakotitalon rakennuspaikan pinta-ala on ollut vähintään 1000 neliömetriä ja rakennuspaikalle on voitu järjestää kulkuyhteys suoraan Sotilaskorventieltä. Haettu rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan näitä vähimmäisvaatimuksia toisen omakotitalon rakentamiselle. Uuden 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan määräysten perusteella ei voida haetulle rakennuspaikalle sallia toisen asunnon rakentamista. Kiinteistölle tehdyt hallinnanjakosopimukset eivät lisää rakennusoikeutta tai rakentamismahdollisuuksia.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Alueelle asuntoja lisäävä rakentaminen on selvitettävä asemakaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset. Haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.9.2023 § 16**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 31.5.2023 §584,
b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Pekka Virkamäki esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Janne Hartikainen kannatti esitystä.

**Päätös:**
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- suunnittelutarveratkaisu 31.5.2023 §584,
- oikaisuvaatimus 13.6.2023
- ote yleiskaavasta ja yleiskaavamääräyksistä

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

| | |
|---|---|
| **Lupatunnus** | LP-092-2022-07954 |
| Kiinteistötunnus | 92-409-5-63 |
| Kiinteistön osoite | Riipiläntie 47 |
| Hakijat | [redacted] |

| | |
|---|---|
| **Toimenpide** | Haettu kaksikerroksisen omakotitalon rakentamista oheisen asemapiirroksen mukaisesti. |
| **Naapurien kuuleminen** | Hakija on kuullut naapurit. |
| Lähtökohtatiedot | Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamista vanhan asuinrakennuksen viereen.<br><br>Hakemusta on perusteltu tontin tarkoituksenmukaisella rakentamisella ja käytöllä sekä ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.<br><br>Rakennuspaikaksi haetun tilan 409-5-63 pinta-ala on 1837 m² (0,1837 ha). Tila on rekisteröity rakennuspaikaksi 22.12.2005. Rakennuspaikalla sijaitseva 186 k-m²:n yhden asunnon omakotitalo on valmistunut vuonna 1971.<br><br>Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.<br><br>Rakennuspaikan alueella käynnistettiin vuonna 1999 asemakaavan Lapinkylä 240200 laatiminen. Viimeisimmässä alustavassa asemakaavaluonnoksessa vuodelta 2001 Riipiläntien idän puoleisia ja Sotilaskorventien etelän puoleisia alueita oli osoitettu asuinpientalojen kortteli alueiksi. Asemakaavaluonnoksessa oli myös suunniteltu alueen katuverkosto Santakuopantien ja Sotilaskorventien kautta siten, ettei uusia tonttiliittymiä Riipiläntielle sallittu.<br>Asemakaavan laatimisen aikana rakennettiin useita asemakaavaluonnoksen mukaisia Sotilaskorventien puoleiseen katujärjestelyyn tukeutuvia omakotitaloja kaavoittajan myöntämällä poikkeamisluvalla.<br>Asemakaavaluonnos ei edennyt päätöskäsittelyyn ja asemakaavan laatiminen lakkautettiin vuonna 2007.<br><br>Hakemus on jätetty 20.12.2022, jolloin voimassa olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue oli pientaloaluetta A3, jolla yleiskaavamääräysten mukaan sai rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueelle rakentaminen edellytti pääsääntöisesti asemakaavaa.<br><br>Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava pientaloalueella kooltaan vähintään 2000 m².<br><br>Marja-Vantaan osayleiskaavan voimassaolon aikana on haetun rakennuspaikan läheisyyteen myönnetty suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle rakennusjärjestyksestä poikkeaville rakennuspaikoille niiden sijaintiin liittyvillä edellytyksillä, että rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 1000 m² ja tonttiliittymä rakennuspaikalle järjestetään Sotilaskorventien kautta sekä joissakin tapauksissa edellytyksellä, että rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Suunnittelutarveratkaisuissa on rakennuspaikalle sallittu vain yhden asunnon rakentaminen.<br><br>Vantaan uudessa 11.1.2023 voimaan tulleessa yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinaluetta AP, joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita |

ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. AP-alueella rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavamääräysten mukainen asuntojen rakentamismahdollisuus rakennuspaikaksi haetulla tilalla on olemassa olevan asuinrakennuksen myötä käytetty.

Rakennuspaikka on Riipiläntien puoleiselta osaltaan tiemelun 60-65 dB alueella ja muulta osalta tiemelun 55-60 dB alueella.

Valmistelija: Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä: Yleiskaavapäällikkö vs. Laura Muukka
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

**Päätös** Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 4 momentin mukaisesti poikkeamista ei voida myöntää edellä mainituista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa, koska rakennuspaikaksi haetulla tilalla sijaitsee jo alueelle hyväksytty määrä asuinrakentamista, rakennuspaikka ei täytä kooltaan ja sijainniltaan alueella lisärakentamiselle noudatettuja vähimmäisvaatimuksia ja haetun omakotitalon rakentamiselle ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia jäljellä. Asuntoja lisäävä rakentaminen on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset, katujärjestelyt sekä melualueelle rakentamisen vaatimukset.

Edellä lausutuilla perusteluilla haetun rakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole. Tämän vuoksi ei myöskään ole edellytyksiä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla yleiskaavasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.
Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 § ja 28 §.
Kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 10 rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksuista perittävistä taksoista.

Päätöksen antaminen

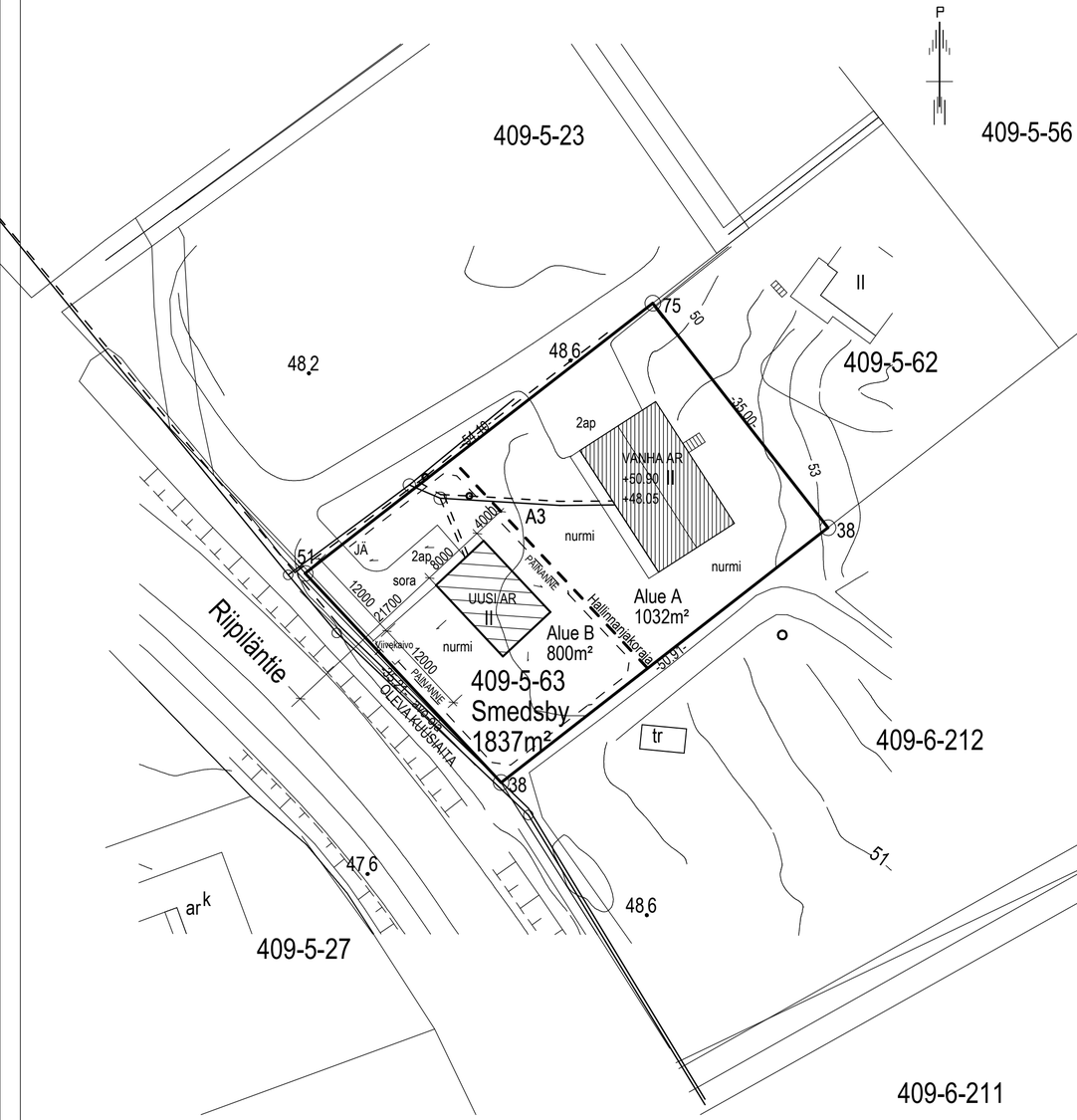
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöspäivämäärä: 31.5.2023
Päätöksen julkipanopäivä: 1.6.2023
Päätöksen antopäivä: 2.6.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä: viimeistään 16.6.2023

Lunastus: 450 euroa.

**Liitteet** Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus




KIINTEISTÖN TIEDOT
Kiinteistö 409-5-63
Kokonaispinta-ala 1837m²

Vanha asuinrakennus kerrosala 289m²
Uusi asuinrakennus kerrosala 200m²

UUDISRAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS
Asuinrakennus

VESI-JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ
Liitytään kunnalliseen järjestelmään

AUTOPAIKAT
Tontilla on 2 autopaikkaa, 2 autotalli paikkaa A
2 uusia autopaikkoja B

PALOLUOKKA
Rakennuksen paloluokka on P3.

+0.00 UUSI KORKO
(+0.00 ) VANHA KORKO

KORKEUSKÄYRÄT KARTTAPOHJASTA

RAKENNUSTEN YMPÄRYSTÄN PINTAVEDET OHJATAAN MAASTOKALLISTUKSIN 1:20 3m ETÄISYYDELLE RAKENNUKSISTA.

NURMIALUEIDEN PINTAVEDET VIIVYTETÄÄN JA OHJATAAN MAASTOKALLISTUKSIN TONTILLA JA JOHDETAAN VIIVEKAIVOON EDELLEEN AVO-OJAAN.

LIIKENNEALUEEN PINTAVEDET OHJATAAN PAINANTEILLA PERUSVESIKAIVOON JA EDELLEEN AVO-OJAAN.

KATTOVEDET OHJATAAN RAKENNUKSEN SADEVESIJÄRJESTELMÄLLÄ MAANTASOON JA PERUSKAIVOON EDELLEEN AVO-OJAAN.

A3 Pientaloalue
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja.
Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55dB)

| K.osa/Kylä | Kortteli/Tila | Tontti/Rn:o | Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten |
|---|---|---|---|
| RAJASILTA | Smedsby | 5:63 | |
| Rakennustoimenpide | | | Piirustuslaji / Juoks.no: |
| UUDISRAKENNUS | | | PÄÄPIIRUSTUS |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite | | | Piirustuksen sisältö / Mittakaavat |
| [redacted] | | | ASEMAPIIRUSTUS 1:500 |
| [redacted] | | | |
| ~~19.12.2022~~ 5.2.2023 | | | ARK Projekti / Piir.no: 1 / Muutos |
| | | | Tekijä: PM / Tiedosto |

Vantaan kaupunki OIKAISUVAATIMUS 13.06.2023
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, Vantaan kaupunki

[redacted]

[redacted]

Haemme muutosta päätökseen, jonka asiointitunnus on : LP-092-2022-07954 ja kiinteistötunnus : 92-409-5-63.

Päätöspykälä §584 ja päivämäärä 31.05.2023

Haemme muutosta evättyihin kohtiin.

Perusteet :
Tontin koko ei ole pienempi, kuin Casatinolle myönnettyjen talojen poikkeamislupahakemuksissa ja rakennetuissa taloissa. Lupatunnukset 24-70-08-STR, 24-71-08-STR ja 24-72-08-STR.

Kiinteistötunnus: 92-409-5-63 Riipiläntie 47 osapuolet omistavat ja hallitsevat sopimuksen kohteena olevan kiinteistön A- 1037/1837 [redacted] ja B-osa 800/1837 [redacted]

Kumpikin osapuoli vastaa omien rakennustensa viranomaislupien hausta, solmii itse rakentamiseen tarvittavat urakkasopimukset, sekä solmivat tarvitavat liittymäsopimmukset.

On kyse kahdesta erillisestä tontista, ei A osapuolen 1037/1837 rakennusoikeudesta. Maanmittauslaitokselta löytyy tästä sopimuksesta oma kappale.

Vaikka puhuttaisiin kokonaisuuden määräalasta, niin Casatino sai poikkeamisluvan / rakennusoikeudet määräalasta tilasta R:no 409-5-23 ja 409-5-3/ ja 38. Osa heidän tonteistaan on vain noin 400 neliömetrin kokoisia.
Maanomistajien tasa-arvoisuus ja asema tulisi huomioida.

Tontille ajo Sotilaskorventieltä onnistuu samoin kuin muiltakin, kun se tulee aiheelliseksi, jos Riipiläntien liittymäkohta suljetaan.

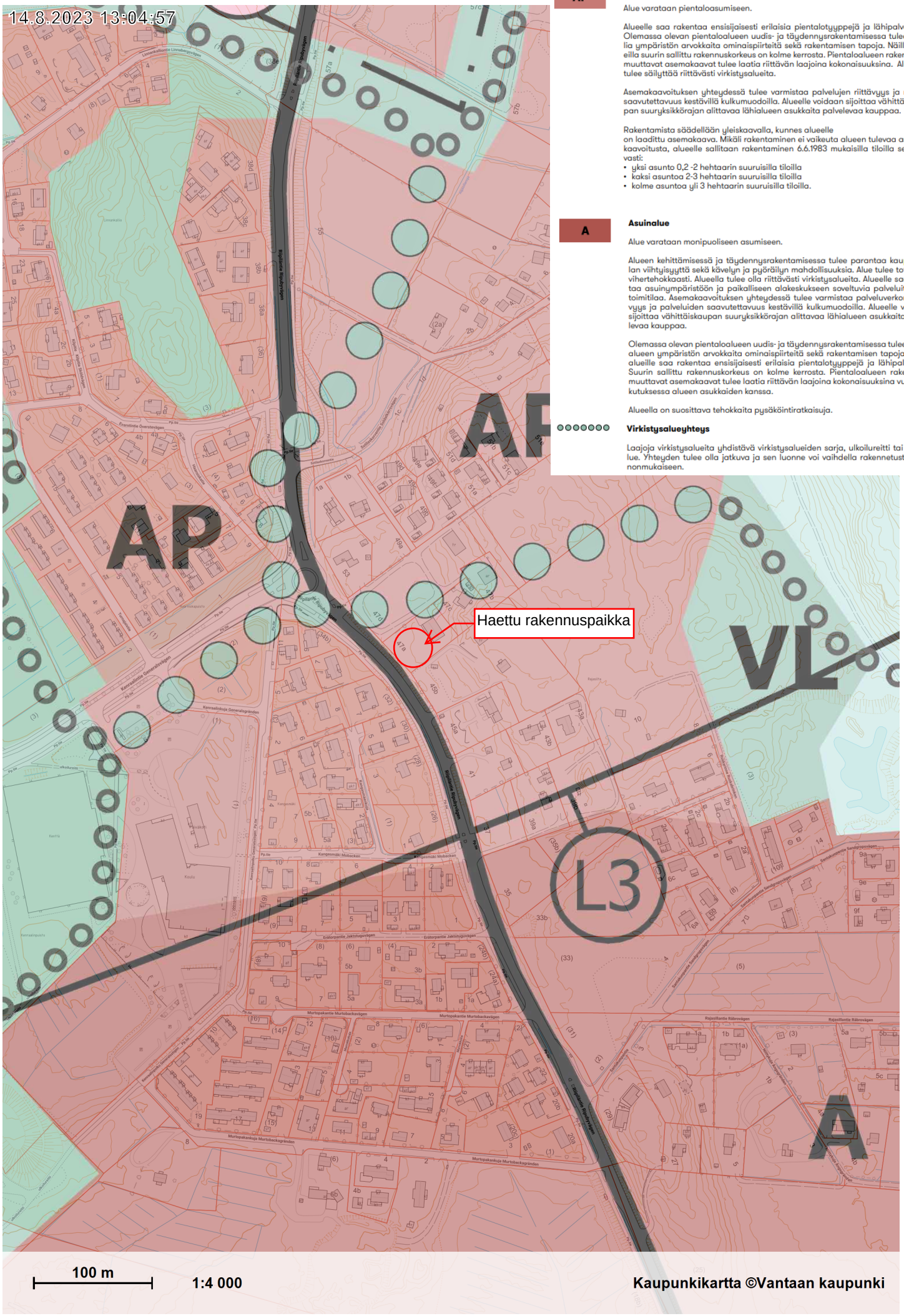
Meluhaitta on yhtä suuri, kuin muillakin Riipiläntien varressa olevissa taloissa, jotka ovat yhtä lähellä tietä ja jopa lähempänä.

Tontille rakentaminen ei vaikuta virkistysalueiden käyttöön.

Kaupungin puolelta kaavoitus luvattiin Casatinon maiden hankinnan yhteydessä 2008, myimme A puolen 2013, siinä uskossa, että saamme B osan myytyä erillisenä tonttina rakennusoikeuksineen.

Yhteistyö terveisin

[redacted]


14.8.2023 13:04:57
AP
Pientalovaltainen asuinalue
Alue varataan pientaloasumiseen.
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.
Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.
Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
• yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
• kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
• kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.
A
Asuinalue
Alue varataan monipuoliseen asumiseen.
Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.
Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.
Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.
Virkistysalueyhteys
Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viherälue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.
AP
AP
AP
VL
L3
A
Haettu rakennuspaikka
100 m
1:4 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

## Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

**Oikaisuvaatimuksen toimittaminen**

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

**Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkiympäristölautakunnan yhteystiedot:**

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus

## Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

**Valituksen toimittaminen**

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:**
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

## Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**3.1.** Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

**3.2.** Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

**Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus**

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

**I Hankintaoikaisuohje**

**Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde**

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

**Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika**

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Sähköinen tiedoksianto**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

**Tiedoksianto kirjeitse**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

**Tiedoksianto saantitodistuksella**

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

**Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö**

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

**Toimitusosoite**

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

**II Valitusosoitus markkinaoikeuteen**

**Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset**

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

**Puitejärjestelyyn perustuva hankinta**

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely

on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

**Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu**

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

**Sähköinen tiedoksianto**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

**Tiedoksianto kirjeitse**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

**Tiedoksianto saantitodistuksella**

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

**Muutoksenhakuaika**

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

**Muutoksenhakuaika suorahankinnassa**

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

**Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus**

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

**Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

**Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

**Valituksen toimittaminen**

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto**

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

**Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

**Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot**

Markkinaoikeus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

## Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

**Valituksen toimittaminen**

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:**
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

**Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa**

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

**Valituksen toimittaminen**

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:**
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.