



Vantaa

002505 MESIKUKANTIE 5

KOIVUHAHA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002505. Kaavoitus on tullut vireille 18.10.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 68132 kaupunginosassa 68 Koivuhaka. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 68132, kaupunginosassa 68 Koivuhaka).

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 68132 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Mesikukantien varressa olevan asuinpientalojen (AP) korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteliin mahdollistetaan kolmen III–V-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Alueella ovat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 5 500 kerrosneliömetriin. Pinta -alaltaan 0,58 hehtaarin alueen tehokkuusluku $e=0,94$.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Seppo Niva ja Paolo Caravello, arkkitehdit, Vantaan kaupunki; etunimi.suku-nimi@vantaa.fi, puh. 050 3029 298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Mesikukantien ja Peltolantien risteyksessä, osoitteissa Mesikukantie 5 ja Mesikukankuja 6. Alue rajautuu lännessä Mesikukantiehen, idässä Mesikukankujaan, pohjoisessa ympäröiviin rivitaloihin ja etelässä Mesikukanpuistoon. Kaavoitettavilla tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi rivitaloa ja omakotitalo. Alue on katuja pitkin mitattuna n. 600 metrin päässä suunnitellulta Vantaan ratikan pysäkiltä ja 1,7 km päässä Tikkurilan asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 11.11.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 18.10.2022 ja sai numeron 002505.
- Mielipiteet pyydettiin 16.11.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15+1 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 10.1.2023 asukastilaisuus.
- Kaavaehdotusluonnosta esiteltiin uudelleen asukastilaisuudessa 13.12.2023.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset	20
4.4 Kaavan vaikutukset	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	25
5. Asemakaavan toteutus.....	26
6. Kaavatyöhön osallistuneet	26
7. Asemakaavan seurantalomake.....	27
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	28
9. Muu suunnitelma-aineisto	32

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Mesikukantie 5. Viitesuunnitelma. 5.10.2023, Arkworks Arkkitehdit Oy.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella asuinpientalojen, AP korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 4 042 kerrosneliömetrillä eli yli kolmikertaiseksi lopullisen rakennusoikeuden ollessa 5 500 k-m². Pinta-alaltaan 0,58 hehtaarin alueen tehokkuusluku e=0,94.

Vantaan yleiskaavan mukaan alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kortteliin on osoitettu kolme rakennusala asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alueella nyt olevat yksikerroksiset rivitalot ja omakotitalo puretaan. Uudet rakennukset sijoittuvat Mesikukantien varteen ja korttelin eteläreunaan. Kerrosluku on korttelin pohjoisosassa enintään kolme, josta se asteittain nousee lounaiskulman viiteen kerrokseen. Harjakattoisten rakennusten korkeutta säädellään myös katonharjan enimmäiskorkojen avulla. Asumisen lisäksi maantasokerrokseen saa sijoittaa sellaista liike-, toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Kortteliin on tulossa arviolta 101 asuntoa noin 200 asukkaalle. Yksiöitä on 28 kpl ja niiden keskipinta-ala 30 m², kaksiodien määrä on 34 kpl ja keskipinta-ala n. 47,0 m² ja perheasuntojen määrä 39 kpl ja keskipinta-ala n. 68,0 m².

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennuksiin on määrätty kaltevuudeltaan vähintään 1:2 oleva harjakatto. Harjakaton alle, ullakolle saa sijoittaa yhteistiloja. Teknisiä tiloja tai IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta, paikalla muurattua poltettua savitiiltä, rappausa tai niiden yhdistelmiä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Pysäköinti sijoittuu maantasoon ja osa paikoista on määrätty sijoitettavaksi autokatoksiin. Jotta kortteliin ei synny yhtenäistä isoa parkkikenttää, on pysäköinti jaettu osiin istutuksilla. Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä kasvikatona. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.



2. LÄHTÖKOHDAT

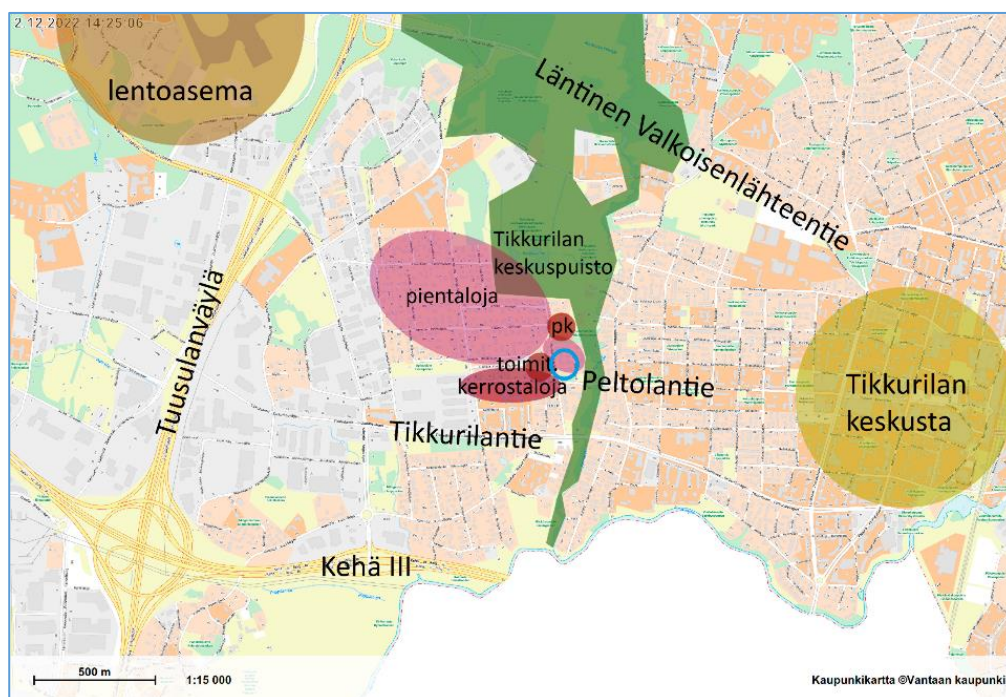
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien, Tikkurilan keskuspuiston ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Se on maankäytöltään monipuolinen alue, toisaalta toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toisaalta pientalojen ja asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lentoasema on noin kolmen kilometrin päässä ja Tikkurilan keskusta 1,5 kilometrin päässä. Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan itälaidalla, keskuspuiston läheisyydessä.

Koivuhaalla on pitkä liikenneyhteyksiin tukeutuva historia, sillä sen eteläosassa kulkee Kuriiritie, joka seurailee historiallista Suurta Rantatietä (Kuninkaantietä). Alueella on sijainnut tiloja jo 1600- ja 1700-luvuilla ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka on ollut kirkonkyläläisten

viljelyaluetta. Tällä hetkellä Koivuhaka on työpaikkojen ja asumisen alue, jossa on monipuoliset mahdollisuudet yritystoimintaan ja erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Palvelutarjonta alueella on vähäistä. Vantaan ratikka kulkee valmistuessaan Tikkurilantietä pitkin vahvistaen alueen nykyisiä liikenneyhteyksiä. Palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu Tikkurilaan sekä Vantaanportin kaupallisiin palveluihin, jotka sijaitsevat noin kolmen kilometrin päässä.



Nykytilanne. Kaavamuutosalue kuvassa sinisellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle, jossa on muutamia metsäisiä mäkiä. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pääosin pientalo-, toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Tikkurilan keskuspuisto alueen itäosassa on alueen virkistätymisympäristö, jossa sijaitsee mm. arboretum. Alueelta on yhteys etelään Keravanjoen rantaan sekä pohjoiseen Tuusulan rajalle asti.^{1,2}

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on nykyisin rivitalo- ja omakotitaloaluetta, joka on osin vettä läpäisemättöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin vettä läpäisevää kasvipintaista viherpintaa. 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 pinnanetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös orsivettä.

Topografia

Kaavamuutosalue ja sen ympäristö ovat tasaisia. Maaston korot vaihtelevat +14,0 ja 14,9 metrin välillä.

¹ <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>

² Vantaa alueittain 2020

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2023 alussa noin 3 300 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti koko 2010-luvun ajan. Väkiluku on noussut kymmenessä vuodessa noin 1 400:lla. Kaupunginosan väkiluku nousee myös tulevaisuudessa, vaikka rakentaminen on väliaikaisesti laskusuhdanteessa.

Koivuhaan lasten ja nuorten osuus vastaa Vantaan keskiarvoa. 16–65-vuotiaita on keskiarvoa enemmän ja yli 65-vuotiaita puolestaan suhteellisesti vähemmän. Koko Tikkurilan suuralueen, johon myös Koivuhaka kuuluu, asukasluku on lähes 48 000 henkeä. Suuralueen kasvu on ollut reilut 5000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.³

Asuminen

Kaava-alue rajoittuu katualueisiin sekä asuinkortteliin ja puistoon. Tonttiin rajautuvat asuintalotonttien rakennukset on rakennettu 1999 ja 2020. Mesikukantien toisella puolella sijaitseva toimistorakennus on valmistunut 1972. Tontille on tehty myöhemmin lisärakennus. Peltolantien eteläpuolella sijaitsevat pienkerrostalot on rakennettu vuonna 1998 ja asemakaavoitettavan alueen lounaispuolella risteuksen toisella puolella sijaitsevat kerrostalot ovat valmistuneet 2018.

Sosiaalinen ympäristö

Koivuhaan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus ja lapsettomat perheet. Työttömyysaste oli vuonna 2020 6 %, mikä on jonkin verran koko Vantaan työttömyysastetta (8,6 %) alhaisempi.⁴

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulanväylän ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Koivuhaan kaupunginosa on työpaikkakeskittymänä kohtuullisen kokoinen koko kaupungin mittakaavassa. Vuoden 2021 alussa 34 prosenttia 5 344 työpaikasta oli tukku- ja vähittäiskaupan alalla. Muita merkittäviä aloja olivat teollisuus (20 %) ja rakentaminen (15 %).⁵ Koivuhaka on yksi seudun autokaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta Koivuhaan alueella on vähäisempää. Mesikukantien pohjoispäädyssä sijaitsee yksityisen toimijan päiväkoti.

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa on yhdyskuntarakenteeltaan monipuolinen. Kaavamuutosalue sijoittuu hieman syrjään alueen pääkadusta, Tikkurilantiestä, toisen merkittävän kadun, Peltolantien kupeeseen. Kaupunginosa rajautuu Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Läntisen Valkoisenlähteentien rajaamalle alueelle. Idässä sitä rajaa Tikkurilan keskuspuiston vihreä vyöhyke. Rajavien alueiden sisälle sijoittuu työpaikkojen ja pientalokortteleiden alueita. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Koivuhaka rakentuu edelleen ja kaavamuutosalueen lähiympäristö on muuttunut viimeisten vuosien kuluessa. Uusia kerrostalokortteleita sekä työpaikkarakentamista sijoittuu kaavamuutosalueen naapurikortteleihin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen kaupunkikuvalle on tyypillistä monipuolinen rakenne. Osa lähiympäristön tonteista on rakentamattomia, osa parhaillaan rakenteilla. Alueen

³ <http://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>

⁴ <http://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>

⁵ <http://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>

työpaikkarakentamiselle on tyypillistä kookkaat, korkeintaan kolmekerroksiset teollisuus-, varasto- ja toimistorakennukset. Asuinrakennukset alueella ovat pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Tikkurilantien varteen pari vuotta sitten rakentuneen kerrostaloalueen korkeimmat osat ovat kahdeksankerroksisia. Koivuhaan kaupunginosa on ajallisesti kerroksellinen. Rakennukset ovat monelta eri vuosikymmeneltä ja alue täydentyy edelleen. Pientalot sijaitsevat vapaasti tonteillaan, alueen kerrostalot muodostavat suojattuja pihojan rakennusten keskelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on ajallisesti sekoittunut rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Kaupunginosa eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan tonttimaita. Kylmäoan varrella taas on Simonsbölen kyläpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta Johansin tila on jäljellä. 1850-luvulta on arvokas Bäckby gård. Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihapiirissä on rakennuksia 1800-luvulta sekä historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös Vantaan kaupunginmuuseon määrittämiä rakennusperintökohteita niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Koivuhaan itäosassa sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto ulkoilureitteineen ja Kylmäojineen. Puiston pohjoisosasta löytyy myös Arboretum sekä lammaslaidun. Keskuspuisto on yksi Koivuhaan vetovoimatekijöistä. Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka sen eteläpuoliseen Bäckbynpuistoon, joka on Keravanjoen ja Kylmäoan rannalla.

Kylmäoja on sekä maakunnallinen viheryhteys että yleiskaavan mukainen virkistysyhteys sekä ekologinen runkoyhteys (virtavesiyhteys) ja vesilain mukainen kohde. Viheralue puron yhteydessä on Mesikukantien itäpuolella luontotyyppiltään kostea lehto. Lehtoalueelta sekä Mesikukanpuistosta ja Mesikukankuja 3:n piha-alueelta on löydetty huomionarvoisia sekä direktiivilajeja (lintuja, lepakkoja) Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvityksessä 2020 (Faunatica).

Kaupungin maisema-arkkitehdit ovat inventoineet alueen arvopuut, joita asemakaavoitettavalla alueella on useita.

Liikenne

Kaavamuutosalueen lähialueen pääkatu on Tikkurilantie, joka kulkee reilun 200 metrin päässä kaava-alueen eteläpuolella. Kaavamuutosaluetta itäpuoliselta Mesikukankujalta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Koivuhakaa reunustavat Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka ovat alueen läpi kulkevia maanteitä. Alueen pohjoisreunalla kulkee Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on Tikkurilantien rinnalla toinen Koivuhaan pääkaduista. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevan Mesikukanpuiston takana kulkee Peltolantie, joka on paikallinen kokoojakatu, kuten myös Kuriiritie ja Niittytie.

Tikkurilantiella kulkee usea bussilinja. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Tikkurilantiella ja Osmankäämintiellä. Tikkurilantietä kulkee runkobussilinja 570 sekä bussilinjat 571, 576 ja 611. Tikkurilantielle on suunniteltu Vantaan ratikan reittiä, joka toteutuessaan yhdistää alueen Tikkurilan keskustan kautta Mellunmäkeen ja toisessa suunnassa Aviapolikseen ja lentoasemaan.

Koivuhaan läpi kulkevat pääpyörätiet Tikkurilantiella, Niittytiellä, Kuriiritiellä sekä osalla Peltolantietä. Tavoitteena on ulottaa pääpyörätie kulkemaan Peltolantiella myös asemakaava-

alueen eteläpuolella. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keskuspuistossa kulkee alueen läpäisevä pohjois–eteläsuuntainen paikallispyörätie. Peltolantien pohjoispuolella ja Mesikukantien itäpuolella kulkevat jalkakäytävät. Mesikukankujalla ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettavalla alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto ja alue kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 82. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Mesikukantien ja Bäckbynpuiston kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemärin kautta läheiseen Kylmäojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Mesikukantien katualueella ja Mesikanpuistossa sekä tonttiliittyminä Mesikukantie 7 ja 9 tonteilla. Mesikukantie 7:n kaukolämpöjohto sijaitsee lähellä asemakaava-alueen rajaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita Mesikukantien varressa sekä tonttiliittyminä Mesikukantie 9 tontin pohjoislaidalla, Mesikukantie 7 tontin ja asemakaava-alueen rajalla sekä kaava-alueella. Keskijännitemaakaapeleita kulkee Mesikukantien varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7–22, viherhuoneilla 45 dB.⁶

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7–22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB

⁶ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

(L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁷

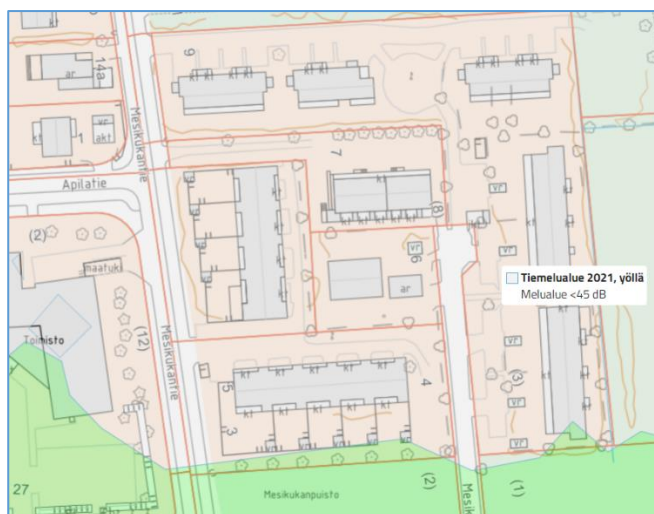
ELY-keskuksen opas ”Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.⁸

Kaavamuutostontti sijaitsee voimassa olevan uuden yleiskaavan **lentomeluviyöhykkeellä L3** (Iden 50–55 dB) rajalla. L3-mukaisella melualueella tulee yleiskaavan mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden **ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan olla vähintään 32 dB.**

Vantaan kaupungin karttapalvelussa **tiemelu** (katumelu, tiedot vuodelta 2021) päivällä (7–22) on kaavamuutostontilla viyöhykkeillä 45-50 dB ja 50-55 dB. Tiemelu yöllä on tonteilla viyöhykkeillä <45 dB ja aivan alueen eteläreunassa yli 45 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 28 dB. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.



Tiemelu 2021, päivällä klo 7–22.



Tiemelu 2021, yöllä klo 22–7.

⁷ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁸ Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, 2013, Airola, 2013

Tärinä

Mesikukantie 5 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella, Peltolantien kokoojakadun läheisyydessä. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvittettävä Peltolantien ja Mesikukantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.⁹ Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa¹⁰. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Mesikukantie 5:ä lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupölyn määrä. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärät ovat moninkertaisesti suurempia, kuin Mesikukantie 5:ssä, mikä on huomioitava mittaustuloksia tarkasteltaessa. Kaava-alueen kohdalla Peltolantiellä moottoriajoneuvoja kulki 1489 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016).

HSY:n julkaiseman datan mukaan ilmanlaatu oli Tikkurilan mittauspisteessä ajanjaksolla syyskuu–marraskuu 2023 suurimman osan ajasta hyvä. Kolmen kuukauden aikana se oli vain tunnin ajan huono tai erittäin huono.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Typpidioksidin ei arvioida enää ylittävän vuositasolla raja-arvoa eikä tuntitasolla raja- ja ohjearvoja. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ syyskuukausina 2023. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalyysattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvo ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ole ylittynyt pääkaupunkiseudulla vuoden 2006 jälkeen. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Tikkurilassa raja ylittyi yhtenä päivänä syyskuudella 2023.

Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ($70 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ylittyy tavanomaisesti erityisesti katupölyaikaan liikenneympäristöissä. Syyskuudella sitä ei Tikkurilassa ylitetty. WHO:n vuorokausiohjearvo ($45 \mu\text{g}/\text{m}^3$, 3 ylitystä sallitaan vuodessa) ylittyi vuoden aikana useimmilla pääkaupunkiseudun mittausasemilla.

Otsonin terveysperusteisen pitkän ajan tavoitteen ylittyminen on tavanomaista hellejaksoilla. Otsonipitoisuudet ovat suurimmillaan aurinkoisella säällä keväällä ja kesällä taajamien ulkopuolella. Otsonin pitoisuudet eivät ylittäneet tavoitearvoja syyskuukausina.

Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvoylitykset ovat nykyisin erittäin poikkeuksellisia. Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvotasot eivät ylittyneet syys–marraskuun aikana.¹¹

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuvohyökkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyyskineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2030 on 1600, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 1,1 metriä.

⁹ Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY 2013, Airola, s.36

¹⁰ Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista, VTT, Talja 2004, s. 25

¹¹ <https://julkaisu.hsy.fi/ilmanlaadun-vuodenaikaiskatsaukset-2023>

Minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella. Kaava-alueen ja Peltolantien välissä sijaitseva Mesikukanpuisto määrittää etäisyyden Peltolantiehen jo lähtökohtaisesti ilmanlaatuvaatimusten edellyttämää suuremmaksi. Peltolantielle ei myöskään synny katukuilua, joka pahentaisi ilmanlaatua. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu.¹²

2.1.4 Maanomistus

Tontit nro 68-132-3, 68-132-4 ja 68-132-5 omistavat asemakaavanmuutoshakemuksen jättäneet yksityiset maanomistajat. Ympäröivät katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

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 kehittämiseksi 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.
- Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruuturas-teri).

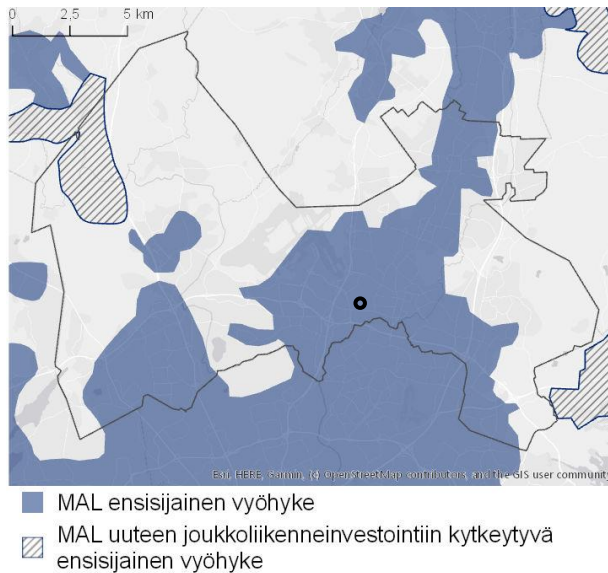
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue esitetty mustalla ympyrällä.

¹² Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

MAL 2019 -suunnitelma

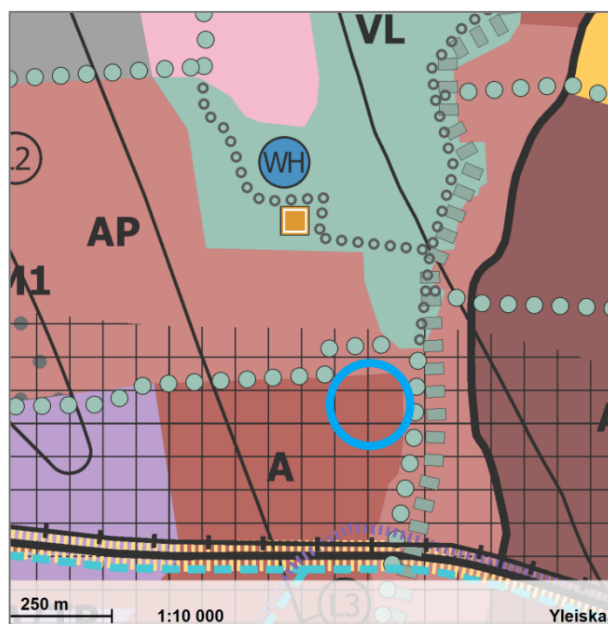
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 määritetty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrittävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikumisen vyöhykkeille. Asemakaavoitettava alue sijoittuu MAL:n mukaiselle ensisijaiselle vyöhykkeelle. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava 2020



Alue on merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kaava-alueen ulkopuolella idässä sijaitseva Puutarharanta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty virkistysalueyhteys sekä ekologinen runko-yhteys. Virkistysalueyhteys kulkee myös suunnittelualueen pohjoispuolella.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

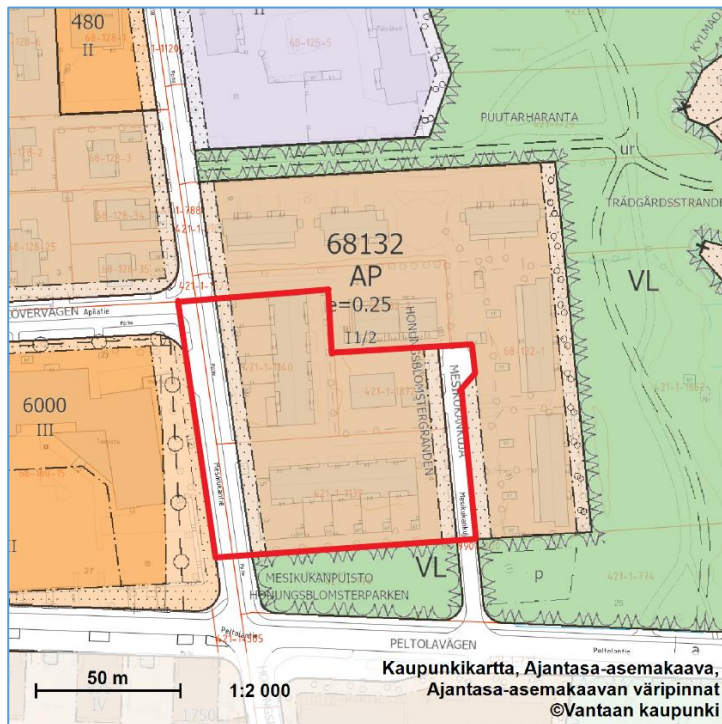
Ratikan kaavarunko



Alue on Ratikan kaavarungossa esitetty monimuotoisena asuinalueena. Kaava-alue esitetty mustalla ympyrällä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 19.6.2023

Asemakaava



Korttelissa on voimassa alkuperäinen asemakaava nro 680900 (Kv 25.9.1995) Siinä kaavamuu-
tosalue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Mesikukanpuisto on merkitty lähi-
virkistysalueeksi.

Kaavamuu-
tosalueella kerrosluku on I ½ kerrosta ja tehokkuusluku $e=0,25$.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 22.5. Vantaan ensimmäisen pikarai-
tiotielinjan toteuttamisesta. Ratikan rakentaminen voi alkaa syksyllä 2024 ja liikennöinti
vuonna 2029.

Ratikka kulkee Tikkurilantietä pitkin. Lähin pysäkki sijoittuu Puutarhatien ja Tikkurilantien risteuksen paikkeille.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 11.11.2021. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 02505 ja kaavoitus tuli vireille 18.10.2022. Mielenpiirteet pyydettiin 16.11.2022 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin annetun ajan puitteissa 15 kappaletta. Yksi mielipide vastaanotettiin virallisen ajan päättymisen jälkeen.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2022.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielenpiteet 18.10.2022 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 16.11.2022 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisitoista (15) kappaletta. Annetun ajan jälkeen vastaanotettiin vielä yksi mielipide.

Mielenpiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Mielenpiteitä saatiin kaikkiaan 16 kappaletta. Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita ja poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi. Liikaa tehokkuutta arvosteltiin ja uusien rakennusten pelätään varjostavan naapureita, tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle ja heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, kun ei naapureiden ole sallittu rakentaa nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin.

Asukasilta 13.12.2023

Kaavatyötä esiteltiin Vantaan kaupungintalon valtuustosalissa. Kommenteissa korostui toive matalammasta rakentamisesta ja huoli uusien rakennusten varjostuksesta.

Vastineet mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin kysymyksiin:

Rakentamisen korkeus on sovitettu ympäristöönsä, niin että lähimpänä pohjoisia naapureita se jää kolmeen kerrokseen. Aivan pohjoisrajaa kiinni tulevan naapurin eteen ei ole sijoitettu asuinrakennuksia. Matalat autokatoksetkin sijoittuvat vähintään neljän metrin päähän tontin rajasta. Nykyinen asemakaavan mahdollistaisi 1½-kerroksisen asuinrakennuksen samalle etäisyydelle. Mesikukantien toisella puolella on Vantaan Energian toimitalo, jonka korkeus vastaa hyvinkin vähintään nelikerroksisen asuintalon korkeutta. Peltolantien eteläpuoliset asuintalot ovat jo viisikerroksisia.

Liikenteen ja pysäköinnin lisääntymistä koskevat huolet on otettu huomioon. Tulevan alueen pysäköinti hoidetaan tontilla ja osa sen liikenteestä otetaan suoraan Mesikukantieltä, joten kaikki liikenne ei ohjaudu kapeammalle Mesikukankujalle. Mesikukantien katualueen leveys on liki 13 m, mikä mahdollistaa jk/pp:n rakentamisen myös ajoradan länsipuolelle, joten sen kapasiteettia ja liikenneturvallisuutta on mahdollista kasvattaa nykyisen asemakaavan puitteissa.

Viherarvoista huolehditaan, kadun varren puita määrätään säilytettäväksi ja viherkerrointa noudatettavaksi.

Vastauksena tontin omistajien epätasa-arvoiseen kohteluun voidaan todeta, että rakennuslupaprosessissa ei ole mahdollista edes poikkeamispäätöksellä merkittävästi nostaa rakennusoi-keutta kaavan sallimasta. Jos sellaista halutaan, niin se hoidetaan asemakaavamuutoksella, kuten nyt tehdään.

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 kestävyiden 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.

Neljästä kärkihankkeesta yksi sivuaa Mesikukantie 5:n kaavaa. Ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollis- tamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaa-voittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökoh-
tina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja
ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viher-
alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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 suunnitelmalli-
sesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on saada rakennusoikeutta, jolla saadaan katettua nykyisten huo-
nokuntoisten rivitalojen purkukustannukset ja mahdollisuus uuden asunnon rahoitukseen.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehok-
kuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-
alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympä-
ristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon
monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeu-
tumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Maanomistajat valitsivat hankkeeseen kumppaniksi Temotek Oyn ja viitesuunnitelmien laati-
jaksi Arkworks arkkitehdit. Ensimmäisissä viitesuunnitelmissa, jotka on päivätty 8.9.2021 esi-
tettiin kaksi suorakaiteen muotoista rakennusmassaa Mesikukantien varteen. Rakennukset
olivat neljä- ja viisikerroksisia. Lisäksi tontin eteläosa oli rajattu viisikerroksisella asuinraken-
nuksella.

Esitetyn ratkaisun puutteena nähtiin turhan korkea rakennusmassa suhteessa pohjoisessa si-
jaitseviin pientalonaapureihin, sekä rakennusmassoista johtuva kaavamainen jäykkyys suh-
teessa Mesikukantien katukuvaan. Myöskään olemassa olevaa puustoa ei suunnitelmassa ol-
lut lainkaan säilytetty. Rakentamisen määrä nousi noin 5 800 kerrosneliömetriin, mitä Van-
taan kaupunki piti liian korkeana. Etenkin, kun vaadittavan autopaikkamäärän takia pysäköinti
haukkasi liian suuren osuuden korttelipihasta.



Näkymä luoteesta, Arkworks arkkitehdit, 8.9.2021.



Näkymä luoteesta, Arkworks arkkitehdit 20.12.2022.

Seuraavassa vaiheessa rakennusoikeutta saatiin pudotettua 5 540 kerrosneliömetriin ja samalla pohjoisin rakennusosa madaltui kolmekerroksiseksi.

Kaavatyön pohjaksi valikoituneessa, 5.10.2023 päivätyssä viitesuunnitelmassa Mesikukantien puoleisia rakennusmassoja jaettiin pienempiin osiin myös vaakasuuntaisella porrastuksella. Sen etuna oli, että merkittävimmät männyt kadun varresta saadaan säästymään. Rakennusten polveilu kadun suuntaan tuottaa myös mielenkiintoisempaa ja pienimittakaavaisempaa katu-ympäristöä. Rakennusoikeutta saatiin hieman puristettua tasan 5 500 kerrosneliömetriin, mikä alkoi hankkeen ja maanomistajien näkemyksen mukaan olla kannattavuuden kipuraja.



Asemapiirros, Arkworks arkkitehdit 5.10.2023.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaava-alue sijoittuu nykyisen kerrostaloalueen ja pientaloalueen vaihtumisvyöhykkeelle. Se on yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykkeellä, mikä tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Perusratkaisu, jossa rakennusmassat sijoittuvat korttelin Mesikukantien puoleiseen reunaan ja samoin eteläreunaan pysyi varsin muuttumattomana koko suunnitteluprosessin ajan. Se muodostaa ehjää katutilaa Mesikukantielle ja jättää toisaalta korttelipihaan väljyyttä. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat perustellusti alueen lounaisnurkkaan lähimmäksi nykyisiä kerrostaloja ja Vantaan Energian toimistorakennusta. Matalin kolmekerroksinen osuus sijoittuu korttelin pohjoisnurkkaan, jolloin varjovaikutus naapurin pientalotonteille saadaan mahdollisimman pieneksi. Kontrasti kaksikerroksisten pientalojen ja viereen nousevan kolmekerroksisen osan välillä ei muodostu liian suureksi.

Mesikukantien varressa rakennukset polveilevat paitsi korkeutensa puolesta myös suhteessa katuun. Näin katutilasta muodostuu vaihtelevampaa ja samalla olemassa olevia mäntyjä voidaan säästää. Kadun puoleisten maantasoasuntojen edustalle haluttiin kuhunkin asuntoon oma sisäänkäynti, jolloin kadun ja rakennuksen väliin ei muodostu epämääräistä puoliyksityistä aluetta, jolla ei ole käyttöä.



Näkymä luoteesta, Arkworks arkkitehdit 5.10.2023.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyistä asuinpientalojen korttelialuetta asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 500 kerrosneliömetriä.

Kaikki pysäköinti, 61 autopaikkaa sijoittuu maantasoon piha-alueelle, jonne ajetaan Mesikukantien ja Mesikukankujan kautta.

Kaava alueen koko on 0,58 ha, joka on kokonaan AK-korttelialuetta. Kaavan ja samalla korttelin tehokkuusluku, e on 0,94.

4.1.1 Mitoitus

Asuin kerrostalojen korttelialue, AK 0,58 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 5 500 k-m². Tehokkuusluku $e=0,94$.

Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 458 kerrosneliömetristä 4 042 kerrosneliömetrillä eli yli kolmikertaiseksi. Kaikki lisäys on uutta asumisen rakennusoikeutta.

Kortteliin tulee viitesuunnitelman mukaan yhteensä 101 asuntoa arviolta 200 asukkaalle. Yksioita on 28 kpl ja niiden keskipinta-ala 30 m², kaksioden määrä on 34 kpl ja keskipinta-ala n. 47,0 m² ja perheasuntojen määrä 39 kpl ja keskipinta-ala n. 68,0 m².

- autopaikkoja on maantasossa yhteensä 61 kpl: 1 ap/130 asutokerrosm² tai vähintään 2 ap/ 3 asuntoa.
- Pyöräpaikkoja on yhteensä 202 kpl eli 2 pp/ asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupungin tavoitteena on ollut asuinrakentamisen lisääminen Vantaan ratikan vaikutuspiirissä yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Matatalampi rakentaminen sijoittuu tontin pohjois- ja itäreunoille, joissa se on lähimpänä olemassa olevaa pientaloasutusta. Rakennukset voivat olla enintään kolme-viisikerroksisia.

Harjakattoisten rakennusten harjalle on asetettu enimmäiskorot. Istutettavat alueen osat on osoitettu kaavakartalla ja katosten ja matalien rakennusosien katto tulee tehdä kasvikattona. Mesikukantien kadun varteen sijoittuvien maantasoasuntojen sisäänkäynnit johdetaan kadun suunnasta etupihan kautta, mikä tuottaa katumiljööseen vaihtelevuutta ja inhimillistä mittakaavaa.

Korttelin vihertehokkuudeksi on asetettu 0,9. Esitetyn viitesuunnitelman perusteella se täyttyy. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteliin on osoitettu kolme rakennusala asuinkerrostalojen rakentamiseen. Rakennukset sijoittuvat Mesikukantien varteen ja korttelin eteläreunaan puistoaluetta vasten. Kerrosluku voi olla korttelin pohjoisosassa enintään kolme, josta se asteittain nousee lounaiskulman viiteen kerrokseen. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 5 500 kerrosneliömetriä.

Maantasokerrokseen saa sijoittaa sellaista liike-, toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Tiloja ei ole kuitenkaan vaadittu, niiden toteutuminen ei alueella ole välttämätöntä. Maantasokerroksen kadun puoleisten asuntojen sisäänkäynti tulee järjestää myös kadulta etupihan kautta.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennuksiin on määrätty kaltevuudeltaan vähintään 1:2 oleva harjakatto. Kattojen harjakorot on lisäksi määrätty kaavassa. Harjakaton alle, ullakolle saa sijoittaa yhteistiloja. Teknisiä tiloja tai IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta, paikalla muurattua poltettua savitiiltä, rappautusta tai niiden yhdistelmiä. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. Parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 1,8 m rakennusalan ulkopuolelle.

Pysäköinti sijoittuu maantasoon ja osa paikoista on määrätty sijoitettavaksi autokatoksiin. Kun pysäköinti on lisäksi jaettu osiin istutuksin, ei kortteliin synny yhtenäistä isoa parkkikenttää. Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä kasvikattona.

Korttelin pohjoisreunaan on osoitettu puista ja pensaista koostuva istutettava vyöhyke. Istutusalueita on myös muilla korttelin reunoilla. Leikkialue on näytetty ohjeellisena. Mesikukantien varteen on kartalla osoitettu kolme säilytettävää mäntyä.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavan vaikutuksia on arvioitu myös laadittujen selvitysten kautta. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on tehty.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 101 kappaletta arviolta noin 200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Se sijaitsee kaupunginosan itälaidalla Kylmäojan viheryhteyden lähistöllä. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit ovat noin 600 metrin etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa matalien rivitalojen ja omakotitalon korvautuessa kerrostalorakentamisella. Mittakaava noudattaa Peltolantien eteläpuolelle osoitettuun Peltolantie 30, 36 ja 38 2010-luvun loppupuolella rakentuneiden asuinkeuhkotalojen mittakaavaa. Muutos jää Peltolantieltä katsottuna vähäisemmäksi kuin muista suunnista, sillä Mesikukanpuiston puusto peittää osan rakentamisesta. Korttelista saadaan vihreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä ja säilyttämällä Mesikukantien varren merkittävimmät männyt.



Suunnitelma upotettuna 3D-kaupunkimalliin. Katunäkymä Mesikukantietä pitkin pohjoisesta.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 101 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita liisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Suunnitelma upotettuna 3D-kaupunkimalliin. Näkymä lounaasta, Vantaan Energian toimistorakennus vasemmalla, Mesikukantien vastakkaisella puolella.



Näkymä koillisesta. Etualalla Mesikukantie 7. Arkworks arkkitehdit 5.10.2023.



21.6.

klo 9.00



21.9.

klo 9.00



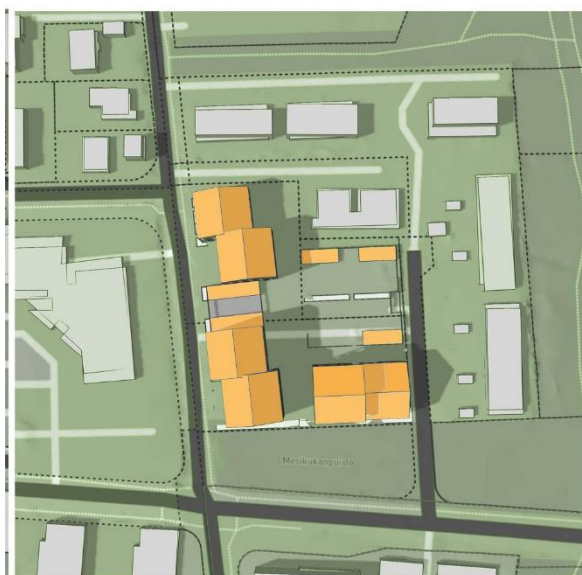
21.6.

klo 13.00



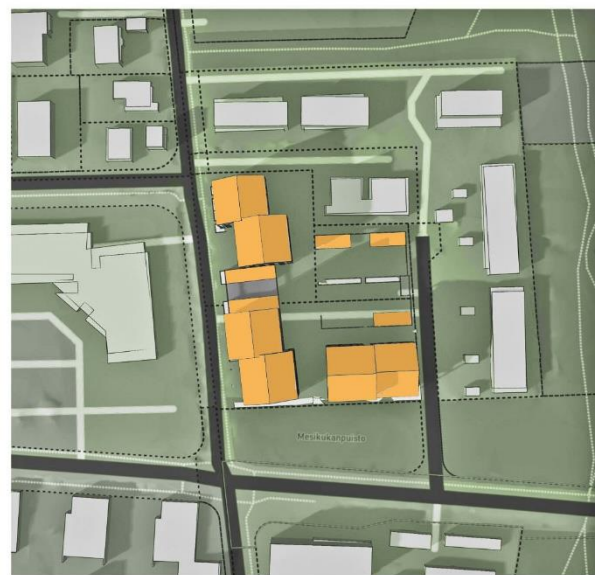
21.9.

klo 13.00



21.6.

klo 17.00



21.9.

klo 17.00



Suunnitelma upotettuna 3D-kaupunkimalliin. Näkymä kaakosta.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa teoriassa pieniä työtiloja ja uusia työpaikkoja, joskaan niiden tulo ei ole todennäköistä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti Koivuhaan ja koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää jonkin verran päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta asunnoista vain osa on perheasuntoja. Mesikukantien päiväkoti vastaa paikkatarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin omistamalle maalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, sillä alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen eikä vaadi suuria infrainvestointeja. Kaava tuottaa uutta asuinrakennusoikeutta ja kaupunkiin uusia veronmaksajia.

Kaavamuutoksen hakijan kannalta tärkeää on ollut mahdollistaa hankkeen taloudellinen yhtälö, jossa vanhojen asuntojen purkukustannukset ja uusien asuntojen ostaminen asukkaille onnistuisi rakennusoikeuden nostolla.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti monien tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren ja Tikkurilan keskuspuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetulle maalle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Vihreä katu ympäristö ja hyvät virkistysyhteydet houkuttelevat kestävään liikkumiseen jalkaisin ja pyörällä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Peltolantiellä ja Tikkurilantiellä sijaitsevista runkolinja- ja lähibussien pysäkeistä sekä Tikkurilantielle kaavaillusta Vantaan ratikan pysäkestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Koivuhaassa, Peltolantiellä

ja Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Kaavamuutosalueen vesihuoltoliitokset tulee toteuttaa kaikille rakennuksille Mesikukantieltä riippumatta mahdollisesta myöhemmin tehtävästä tonttijaosta.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Peltolantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo asumisen käytössä olleille alueille. Rakentamisen myötä alueelta kaadetaan useita puita, mikä vaikuttaa paikallisesti jonkin verran 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

Kaavan mahdollistaman tiivistymisen myötä luonnollinen vettäläpäisevän pinnan määrä vähenee.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan kasvupäällysteisillä vettäläpäisevillä pinnoilla sekä viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Työmaa-aikaisien hulevesien hallinnasta on laadittava suunnitelma ennen rakennustöiden aloittamista. Alueen rakentamisella ei saa aiheuttaa merkittävää samentumista läheiseen Kylmäojaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Hankkeen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä sekä virkistysyhteyksiä.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkworks Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Arkworks Oy: Mika Ukkonen

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Marjaana Yläjääski

aluearkkitehti

Annakaisa Haanpää

aluearkkitehti

Charlotte Nyholm

asemakaava-arkkitehti

Paolo Caravello

asemakaava-arkkitehti

Seppo Niva

arkkitehti

Leena Kaunismäki

kaavatekn. koordinaattori

Anna-Liisa Vanhala

kaavoitusteknikko

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

maisema-arkkitehti

Kadut ja puistot: :

Harri Keinänen

vesihuollon suunnittelu

Heidi Hellgren-Suomalainen

liikennesuunnittelu

Samuli Haveri

liikennesuunnittelu

Rakennusvalvonta:

Ilkka Laitinen

lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä helmikuuta 2024

Seppo Niva

arkkitehti

Annakaisa Haanpää

aluearkkitehti



Näkymä kaakosta. Etualalla Mesikukankuja. Arkworks Arkkitehdit 5.10.2023.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.11.2023
Kaavan nimi	002505 Mesikukantie 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002505
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5831	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5831

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

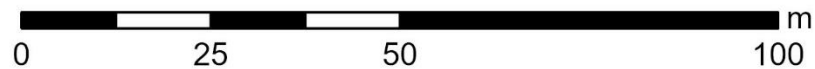
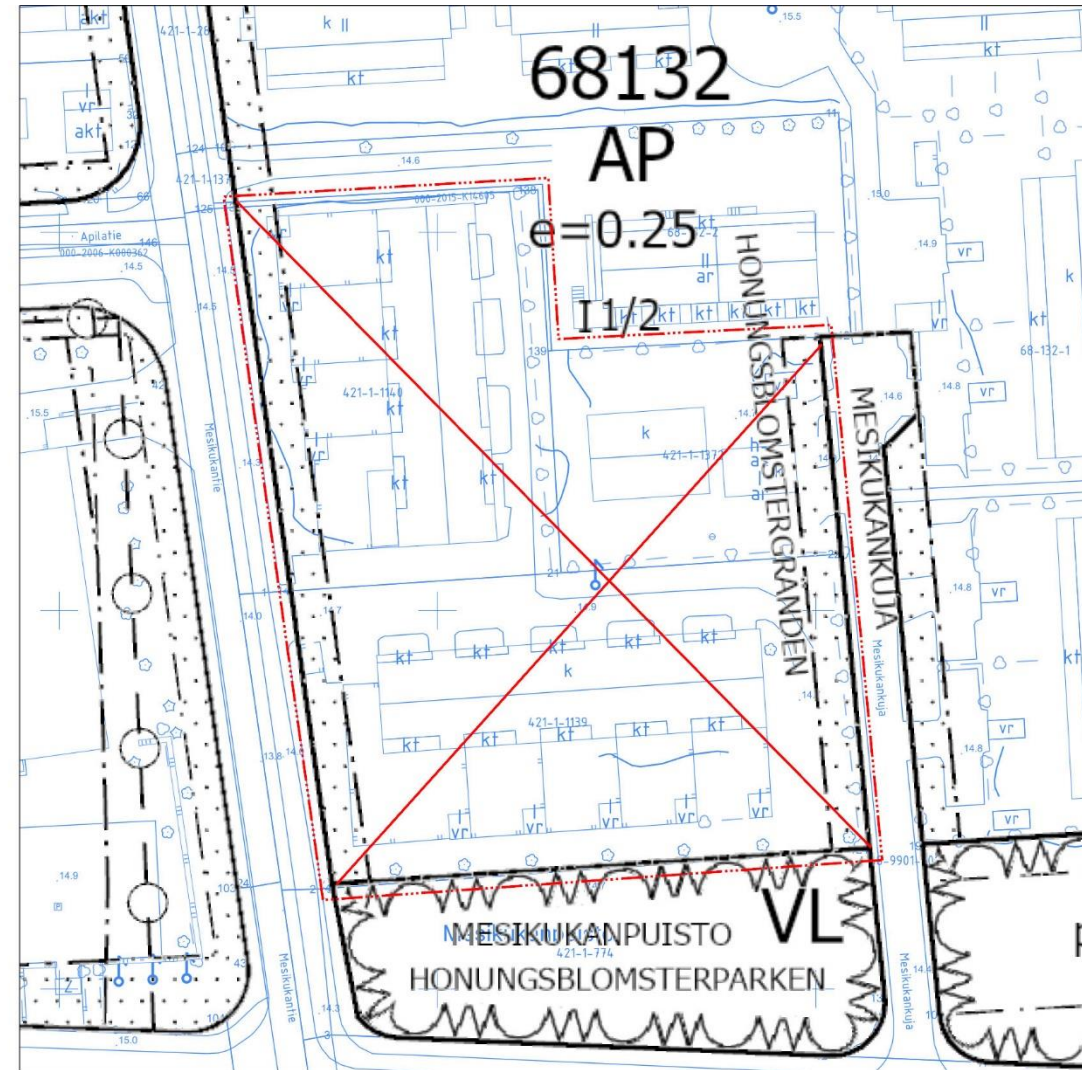
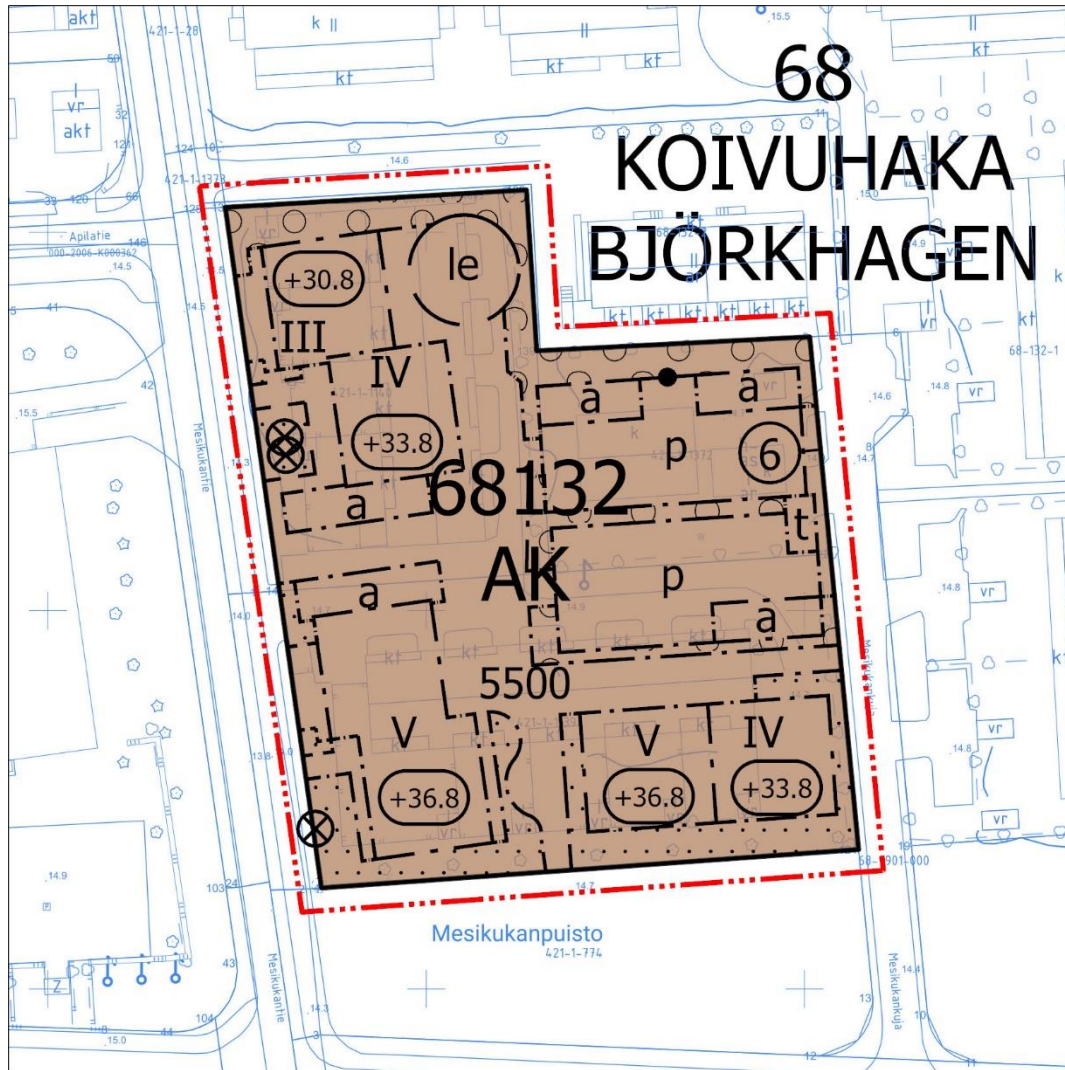
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5831	100,0	5500	0,94	0,0000	4042
A yhteensä	0,5831	100,0	5500	0,94	0,0000	4042
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

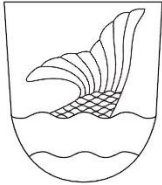
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5831	100,0	5500	0,94	0,0000	4042
A yhteensä	0,5831	100,0	5500	0,94	0,0000	4042
AK	0,5831	100,0	5500	0,94	0,5831	5500
AP	0,0000		0		-0,5831	-1458

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002505	Päiväys Datum 13.2.2024
Vantaan kaupunki Mesikukantie 5 Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA Asemakaavan muutos Osa korttelia 68132. Tonttijaon muutos Osa korttelia 68132.	 Vanda stad Honungsblomstervägen 5 Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 68132. Ändring av tomtindelningen. Del av kvarteret 68132.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

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 mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
Asumista palvelevia yhteistiloja saa sijoittaa ullakon tasolle kerrosluvun estämättä.
Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista.
Maantasokerrokseen saa sijoittaa sellaista liike-, toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.
Mesikukantieen rajoittuvien rakennusten porrashuoneista tulee olla esteetön käynti kadun ja pihan puolelle.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.
Maantasokerroksen kadun puoleisiin asuntoihin tulee järjestää sisäänkäynti myös kadulta asuntopihan kautta.
Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.
Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.
Parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 1,8 m rakennusalan ulkopuolelle.
Vain asuntojen väliset parvekepielet saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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.
Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.
Gemensamma utrymmen som betjänar boendet får placeras på vindplanen utan att våningstalet utgör ett hinder.
Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.
I markplansvåning får sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.
I byggnader som gränsar Honungsblomstervägen ska det finnas en tillgänglig utgång från trapphusen till gatan och gårdssidan.
Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.
Bostäder i markplansvåningens gatusida ska ha sin entré också från gatan genom bostadsgården.
Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får inte placeras ovanom yttertaket.
Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.
Balkonger och terrasser får nå högst 1,8 m utanför byggnadsområdet.
Endast balkongernas sidor mellan bostäderna får sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta, paikalla muurattua poltettua savitiiltä, rappautsa tai niiden yhdistelmiä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettua ja värikylläistä.

Päärakennuksissa on käytettävä harjakattoa, jonka kaltevuus on vähintään 1:2.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä kasvikattona.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Byggnadernas fasader skall utgöras av trä, bränt lertegel som murats på plats, puts eller en kombination av dessa.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Fasaderna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Huvudbyggnaderna skall vara försedda med sadeltak med en lutning på minst 1:2.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

De tak som täcker en- och tvåvåningsbyggnader, byggnadsdelar eller skydd ska utföras i form av växttak.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

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.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällälystää puoliiläpaisevin pinnoittein.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/ 100 asuntok-m² tai väh. 2 ap/3 asuntoa

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

2 pyöräpaikkaa/ asunto

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja. Polkupyöräpaikat sijoitetaan porrashuoneen yhteyteen.

Ulos sijoittuvien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

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.

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

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

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/100 bostadsm²-vy eller minst 2 bp/3 bostäder

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

Minimiantalet cykelplatser

2 cykelplatser /bostad

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade. Cykelplatserna placeras i anslutning till trapphuset.

Cykelplatserna som ligger ute ska ha möjlighet till ramläsnmning.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

68132	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
5500	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. Luku on likimääräinen.	Högsta höjd för byggnadens vattentak. Talet är ungefärlig.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall planteras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Rakennettava aita.	Ett staket som ska byggas.
	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 kaavamerkinnoin 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 kaupungeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



MERKINNÄT	
	OLEVA HAVUPUU
	ISTUTETTAVA LEHTIPUU
	PENSASISTUTUS / YKSITTÄINEN PENSAS
	HEINÄ- / PERENNAISTUTUS
	KÖYNNÖS
	BETONIKIVEYS
	BETONIKIVEYS
	BETONIKIVIRAITA
	ASFALTTI
	LEIKKIHIEKKA
	VIHERKATTO, maksuruoho
	NURMIKIVEYS, esteetön
	TURVASORA
	KIVITUHKA
	PUURITILÄ
	SEPELOINTI
	SEULANPÄÄKIVIEITOKE
	BETONIREUNAKIVI
	KIVI

VIRO OY
VIHER- JA YMPÄRISTÖKONSULTOINTI
MESIKUKANTIE 5
kortteli 68132

PIHASUUNNITELMALUONNOS
1:300 18.01.2024



Näkymä lounaasta, etualalla Mesikukantie. Arkworks Arkkitehdit 5.10.2023.

Tuloskortti		Osoite ja kaupunginosa	Mesikukantie 5, 421
Päivämäärä	18.1.2024	Kaavan numero ja kortteli	68132
Vihertehokkuuslaskelma		Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit	
Vihertehokkuus	1,0	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl
Tavoitetaso	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1
		Istutettava kasvillisuus	6
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikat	1
		Pinnoitteet	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1
		Yhteensä	12
		Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl	36

Hulevesimäärä m ³	
26,5	
Valuma kerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m ³	26,5
Jää viivytättämättä m ³	0,0
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	26,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
26 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

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

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

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

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

☒ KAAVAVAIHE
☐ RAKENNUSLUPAVAIHE