



Vantaa

682200 ja 682300ma Vantaan ratikka: KOIVUHAHA

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 682200 ja 682300ma. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2020 julkaistulla osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Katualuetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Asemakaavan muutos:

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

Maanalainen asemakaava:

Maanalainen tunneli.

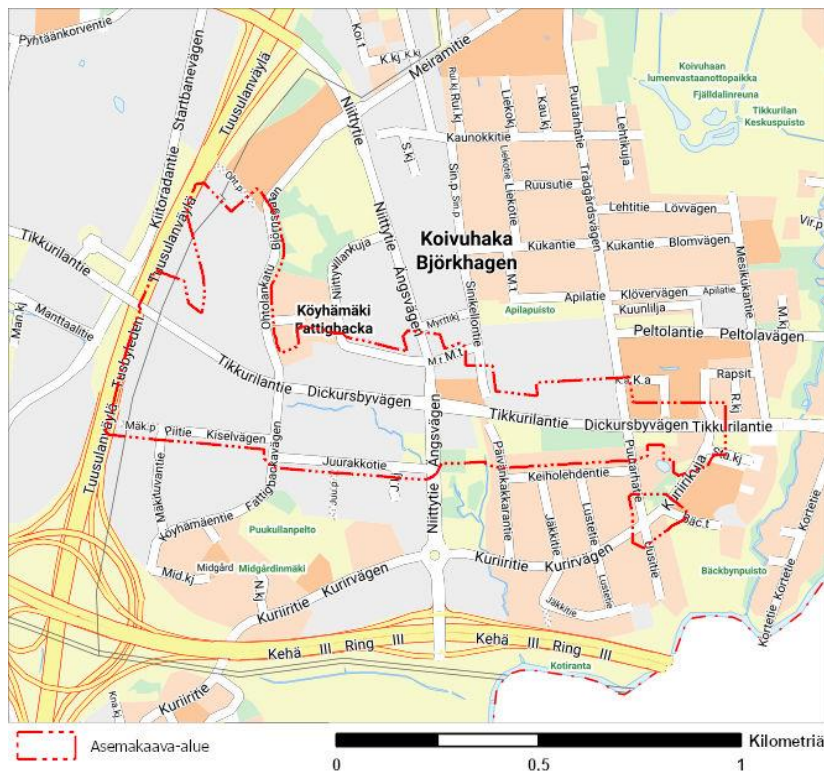
Tonttijaon muutos:

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

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

Kaavan laatija: Anna Sarikaya, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
anna.hellen@vantaa.fi, puh. 050 302 9028 (18.6.2023 asti)
Tea Taponen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
tea.taponen@vantaa.fi, puh. 040 483 9054 (19.6.2023 alkaen)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan suuralueella. Alueeseen kuuluu Tikkurilantien, Ohlankadun, Köyhämäen tien, Niittytien, Keiholehdenkujan, Puutarhatien sekä Kuriirikujan katualuetta sekä Tikkurilantien varrella sijaitsevat kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuu-
tuos vaikuttaa.

Kuva 1. Suunnittelualan sijainti kaupunkikartalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.
- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta, joista 2 kpl koski Koivuhaan asemakaava-aluetta tai sen lähiympäristöä.
- Hankkeesta 062800 järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis).
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 4.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3.-12.4.2022. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 9.9.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 9.9.-30.9.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 20.9. sekä 28.9.2022. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vastaanotettiin 2 kappaletta.
- Kaavan numero 002460 muutettiin. Uusi kaavanumero on 682200.
- Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022, 13.4.2023 ja 16.11.2023 (koko ratikan linja)
- Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.
- Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.2-2.3.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 13 kappaletta ja vastaanotettiin 3 kappaletta. Muistutuksia vastaanotettiin 1 kappale.
- Kaavaehdotuksen nro 682200 alueelle on laadittu ehdotus maanalaisesta asemakaavasta nro 682300ma, jossa osoitetaan varaus kaava-alueella 682200 olevalle jätevesitunnelille. Kaavaehdotuksen nro 682200 nimi muutettiin: 682200 ja 682300ma Vantaan ratikka: Koivuhaka.
- Asemakaavamuutosehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
 - Olevalle jätevesitunnelille osoitettua ohjeellisen maanalaisen tilan varausta on tarkistettu ja laajennettu saadun lausunnon mukaisesti. Varaus on osoitettu maanalaisessa asemakaavassa nro 682300ma.
 - Kaava-alueen rajausta on muutettu niin, että Niittytie-Myrntitie-risteyksessä nykyisin katualueena käytössä oleva, asemakaavoittamaton pieni alue Niittytiellä osoitetaan kaavaehdotuksessa katualueeksi. Tikkurilantien katualuetta on levennetty

hieman voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 001825 mukaisen korttelin nro 68161 asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) puolelle.

Lisäksi kaava-alueen rajaa on tarkistettu Päivänkakkarakantiella ja sen viereisellä puistoalueella. Kaavaehdotuksessa on tarkistettu kyseisellä alueella katu- ja puisto-alueiden rajoja.

- Korttelit 68135 ja 68142 on yhdistetty kortteliksi 68135 ja kiinteistörajoja on tarkistettu. Korttelin 68135 uudet tonttinumerot ovat 3 ja 4. Korttelissa 68013 tontin 92-68-13-11 Tikkurilantien puoleista rajaa on tarkistettu, tontin 92-68-13-9 tonttijako on muutettu ja tontin 92-68-13-8 kaavamääräyksiä sekä tonttijakoa on muutettu. Korttelin 68010 tontin 92-68-10-11 kiinteistörajaa on tarkistettu Ohtolankadun puoleisella rajalla.
 - Liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä on tarkistettu tonteilla 92-68-13-8 ja 92-68-135-1. Korttelissa 68135 tontilta 92-68-135-1 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontille 92-68-142-1 ja tonttien väliltä on poistettu Keiholehdenkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.
 - Maanalaisia johtoaluevarauksia on tarkennettu tonteilla 92-68-12-9, 92-68-13-8 ja 92-68-135-1 saadun lausunnon perusteella.
 - Kaavamääräyksiä ja käyttötarkoitusalueen merkintöjä on tarkistettu ja päivitetty saadun lausunnon perusteella. Hulevesiä koskevat kaavamääräykset on tarkistettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T) ja korttelissa 68012. Kauppaa koskien käyttötarkoitusalueiden merkintöjä on tarkistettu tonteilla 92-68-12-11 ja 92-68-23-2, ja kauppaa koskevia kaavamääräyksiä kaavaehdotuksen K-, KM- KTY ja T-korttelialueilla. Tontille 92-68-11-1 on lisätty pilaantuneita maa-alueita koskeva kaavamääräys.
 - Melumääräyksiä on tarkistettu ja yhtenäistetty perustuen saatuun lausuntoon sekä yleiskaavan 2020 lentomeluvyöhykkeisiin ja Vantaan ratikan meluselvitykseen 2023 (Sitowise Oy). Kaavamääräyksiä on muutettu tonteilla nro 92-68-12-11, 92-68-23-2, 92-68-10-11 ja 92-68-10-19.
- Kaavaselistusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saadun lausunnon perusteella. Kaavakartan tarkistuksia koskevien päivitysten lisäksi kaavaselistukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
- päivitettiin luvun 2.2.1. Yleiskaavaan 2020 ja maakuntakaavaan liittyvät tiedot.
 - päivitettiin luvun 4.4.1 taloudellisia vaikutuksia koskeva teksti
 - päivitettiin luvun 2.2.1 katusuunnitelmia koskeva teksti ja kuvat
 - päivitettiin luvun 4.4.1 melua sekä tärinä- ja runkomelua koskeva teksti.
 - selostettiin kaavaan tehdyt muutokset.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	7
2. Lähtökohdat	9
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
2.2 Suunnittelutilanne	17
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	24
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	33
4. Asemakaavan kuvaus.....	34
4.1 Kaavan rakenne	34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
4.3 Aluevaraukset	35
4.4 Kaavan vaikutukset.....	39
4.5 Ympäristön häiriötekijät	50
5. Asemakaavan toteutus	50
6. Kaavatyöhön osallistuneet	50
7. Asemakaavan seurantalomake	52
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	56

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake 682200 22.4.2024
- Asemakaavan seurantalomake 682300ma 29.2.2024
- Asemakaavakartta ja -määräykset 14.5.2024

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/lii-kenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja>
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportti 22.3.2021
- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Vantaan väestö 2020/2021, Vantaan kaupunki 2021
- Vantaan väestöennuste 2021, Vantaan kaupunki 2021
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinärviöinnistä (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki
- Vantaan ratikan kaupunkitaloudelliset vaikutukset, FCG, 31.3.2023
- Vantaan ratikan läntisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Sweco, 17.2.2023. Julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023. Julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja.
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki 2005
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979, Vantaan kaupunki 2006
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 12.12.2022
- Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy, 28.10.2022
- Raitioteiden kaupunkikehitysvaikutusten vertailu, WSP Finland Oy, 18.2.2022

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiella, Puutarhantiella, Niittytiellä, Ohtolankadulla ja Köyhämäentiellä muuttamalla osia korttelialueista ja osa Niittypuiston puistoalueesta katualueeksi. Lisäksi Tikkurilantien eteläpuolella Puutarhatien risteyksessä muutetaan katualuetta osin kävelykaduksi ja katkaistaan liittyminen Puutarhantielta Tikkurilantielle ratikan tuomien uusien liikennejärjestelyiden vuoksi. Katualueen levennykset perustuvat 23.2.2024 valmistuneisiin Tikkurilantien katusuunnitelmien tilavarauksiin. Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katu ympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Korttelialueiden kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana suunnittelualueessa.

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

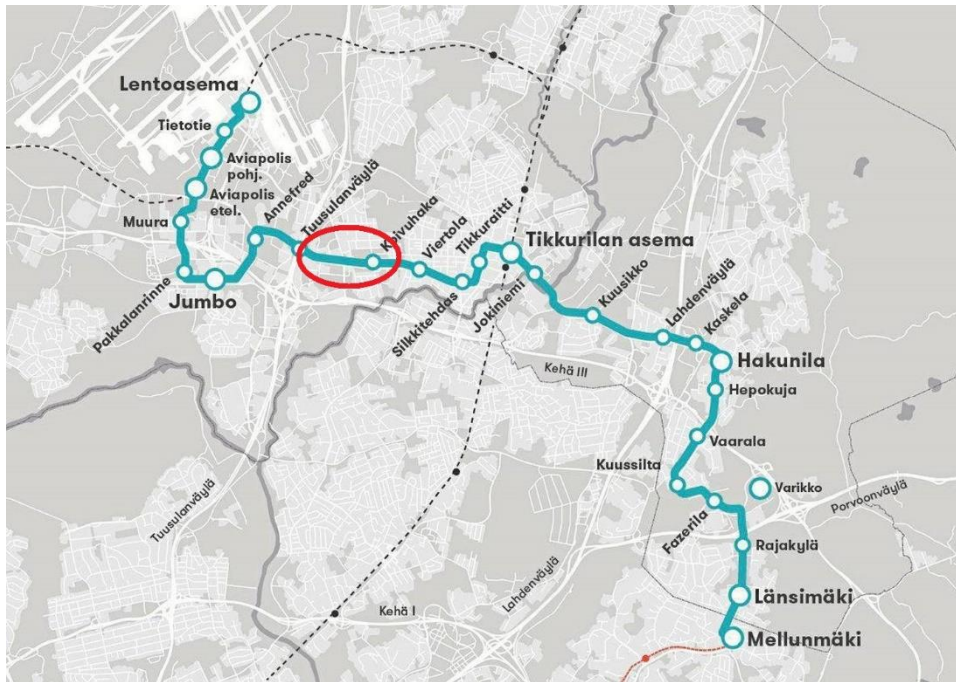
Kaavassa osoitetaan uusia liittymäkieltoja kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68135. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien varteen puistoalueelle, Tikkurilantien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

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

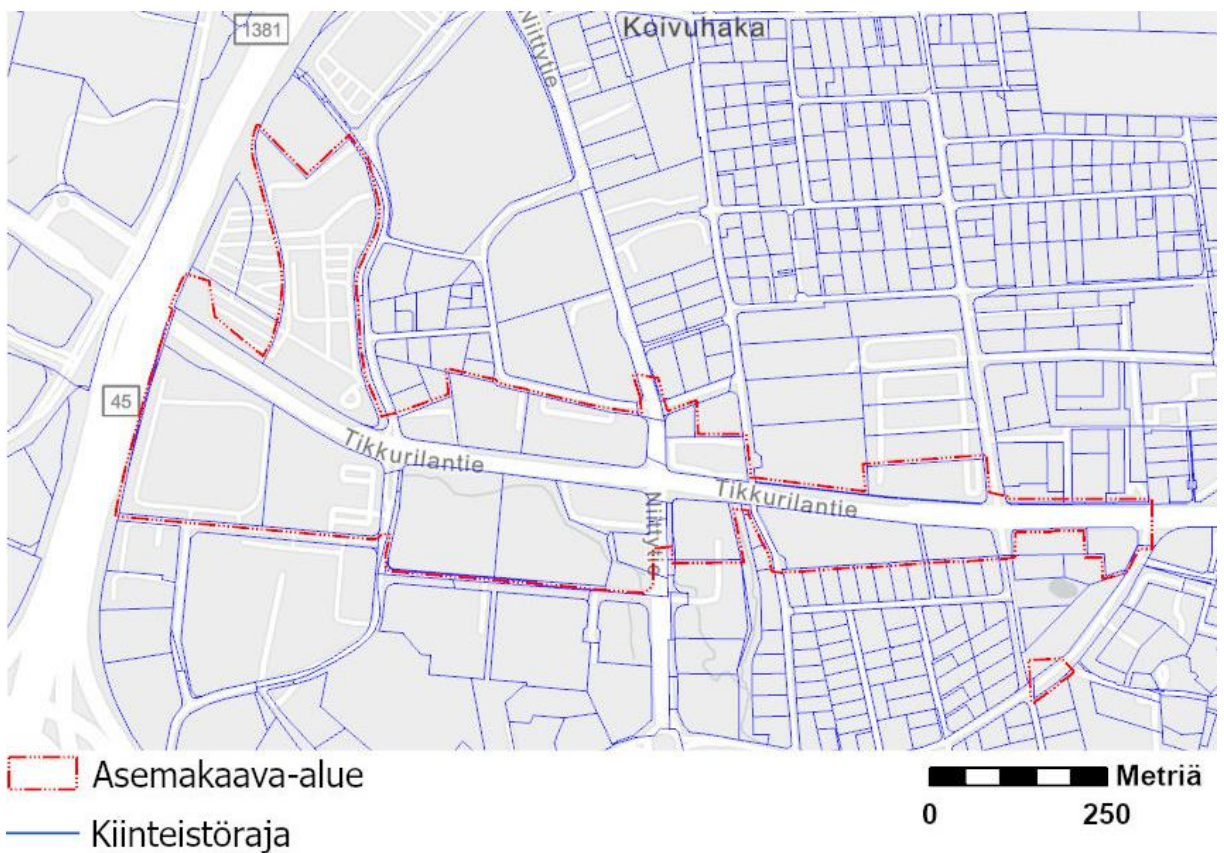
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on ollut Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 ja on vuoden 2024 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijaon muutoksia.



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



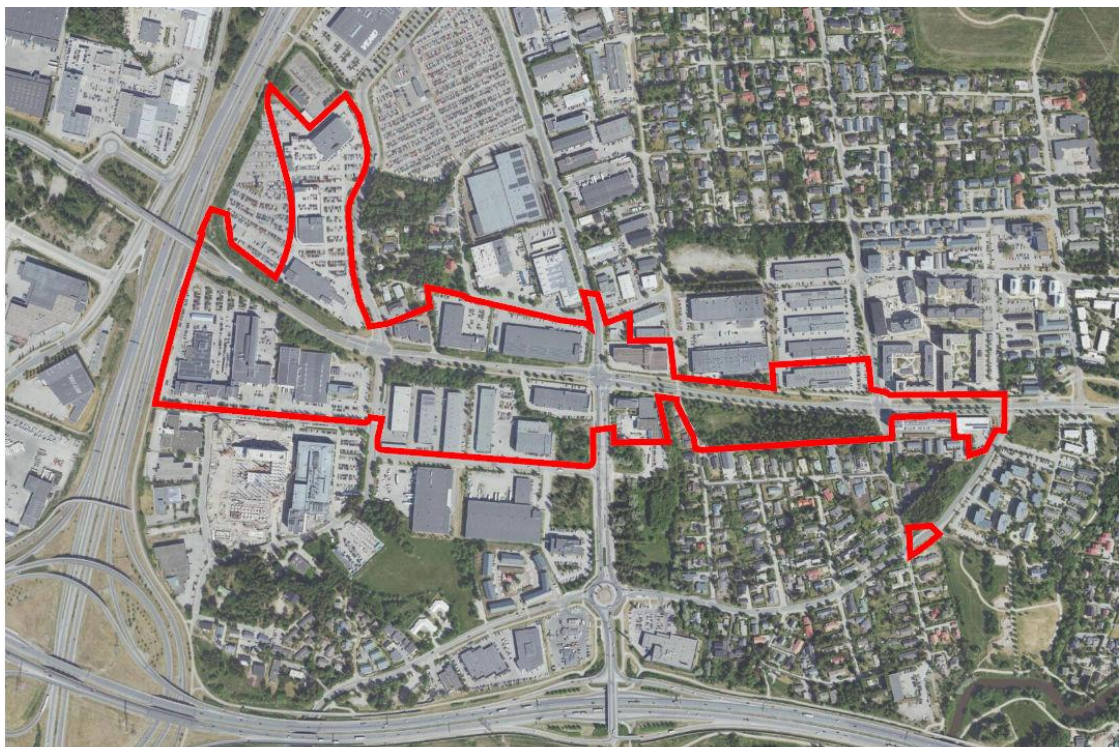
Kuva 3. Asemakaavamuutosalue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Asemakaava-alue

0 250 metriä

Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

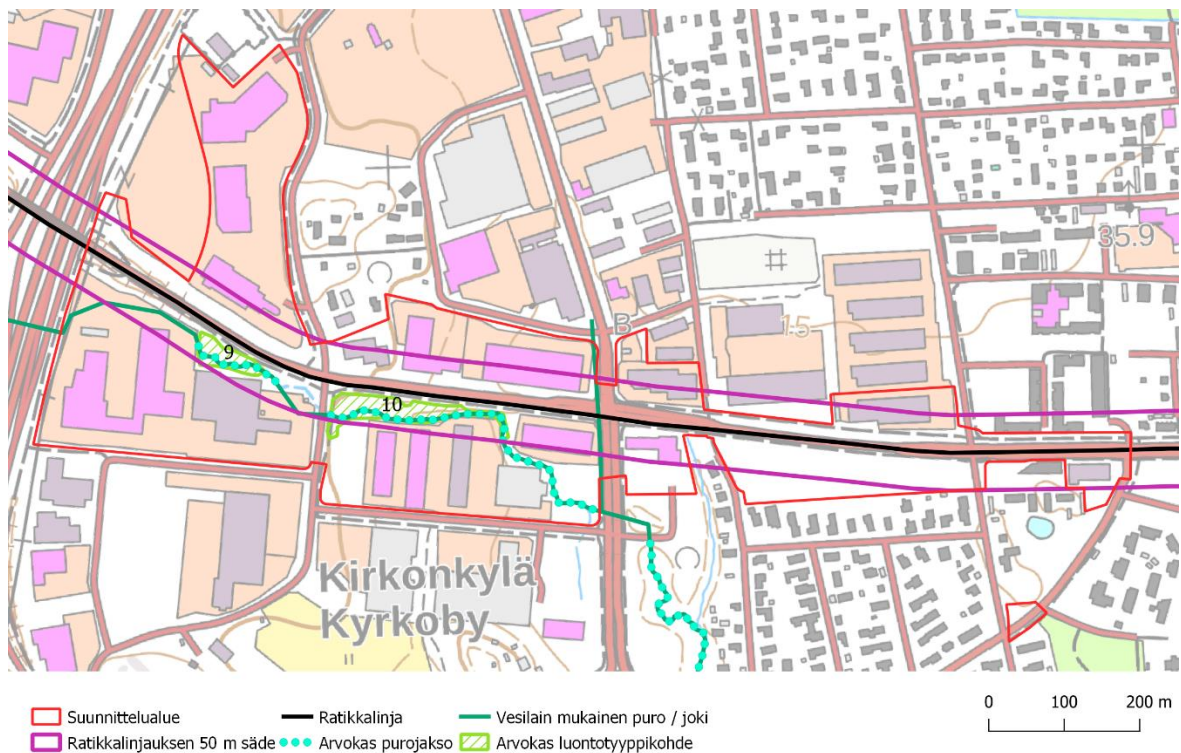
Tikkurilantien itäosa on varsin tasaista Kuriirinkujalta Niittytielle saakka. Niittytieltä Tuusulanväylälle mentäessä maanpinta nousee selvästi. Alueen korkein kohta sijaitsee Tuusulanväylän vieressä, missä Tikkurilantie kohoaa 29 metriä merenpinnan yläpuolelle. Kaavamuutosalueen korttelit ovat pääosin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

Luonnon monimuotoisuus

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

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

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



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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

Maaperä

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

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



Kuva 6. Kaava-alueen maaperäkartta.

Topografia

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja asuminen

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

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

Autoliikenne

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

Joukkoliikenne

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

Kävely ja pyöräily

Tikkurilantien varrella on osin molemmin puolin kävely- ja pyörätiet.

Vesihuolto

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

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

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

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

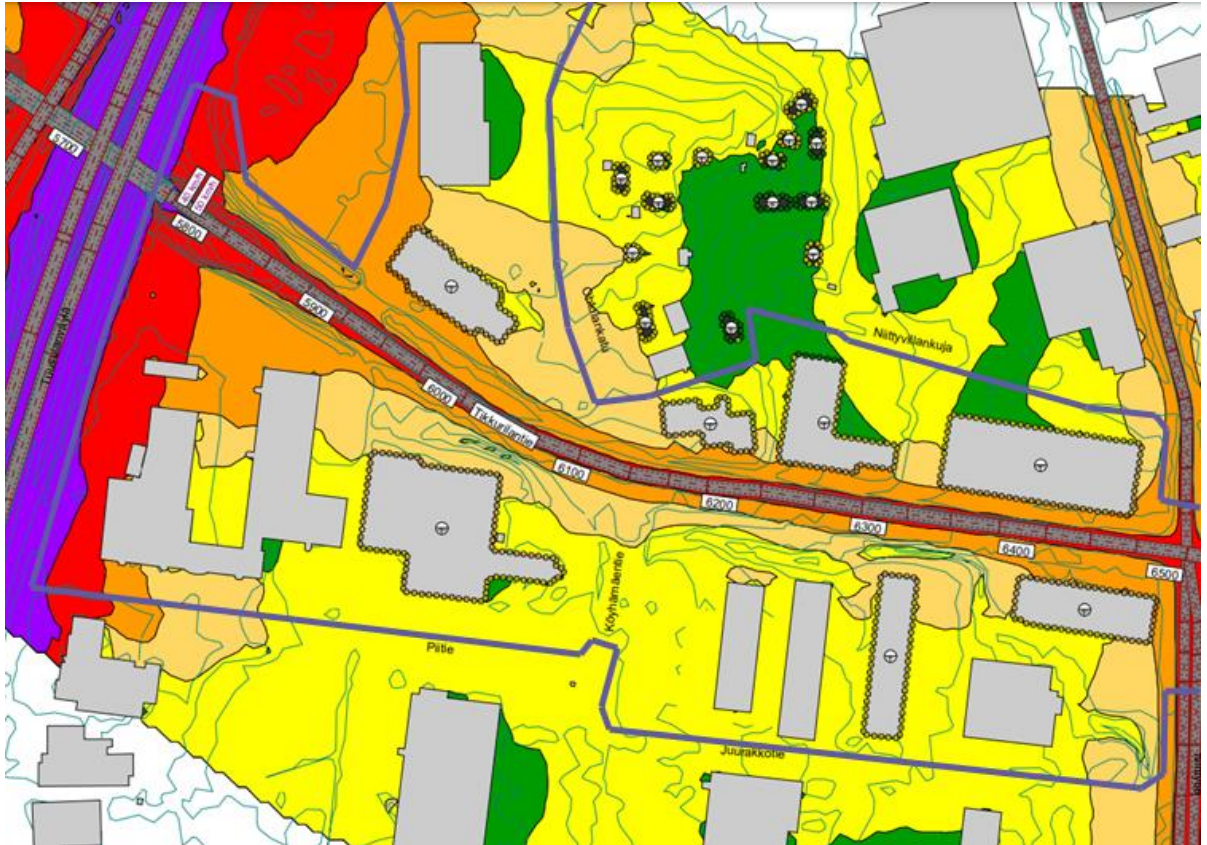
Vantaan raitioradan meluselvityksen (Sitowise 31.1.2023) mukaisesti merkittävimmät melulähteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä ovat Tikkurilantie sekä Tuusulanväylä. Päiväajan melun yli 55 dB ja yömelun yli 50 dB alueet ulottuvat noin 400 metrin etäisyydelle Tuusulanväylästä. Päiväajan melun yli 55 dB ja yömelun yli 50 dB alueet ulottuvat noin 100–120 metrin etäisyydelle Tikkurilantiestä ja yli 60 dB alueet ulottuvat noin 50–60 metrin etäisyydelle Tikkurilantiestä. Lisäksi Kehä III:n melua kantautuu etelästä päin.

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

Tikkurilantien pohjoispuolella Ohtolankadun kohdalla (paaluväli 6000–6300) on omakotitaloja ja paritaloja lähimmillään noin 80 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä ja lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä Tuusulanväylästä kaava-alueen ulkopuolella. Tuusulanväylän ja asuinrakennusten välissä on liikerakennuksia, mutta melu pääsee leviämään niiden välistä vapaasti.

Tikkurilantien varressa välillä Köyhämäentie - Niittytie (paaluväli 6300-6600) ei sijaitse melulle herkkiä kohteita. Alueella on liikerakennuksia.

Tikkurilantien eteläpuolella Niittytien ja Kuriirikujan välillä (paaluväli 6600–7000) on omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja lähimmillään noin 40–90 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä kaava-alueen ulkopuolella. Tikkurilantien ja asuinrakennusten välissä on rakentamaton liikerakennusten korttelialue (KTY), joten melu pääsee leviämään asuinalueelle. Tikkurilantien pohjoispuolella Puutarhatien kohdalla paaluvälillä 7000–7150 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 15 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Nykytilanteessa päiväajan melun yli 55 dB alueet ulottuvat osittain oleskelupihoille.





Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq7-22}$

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

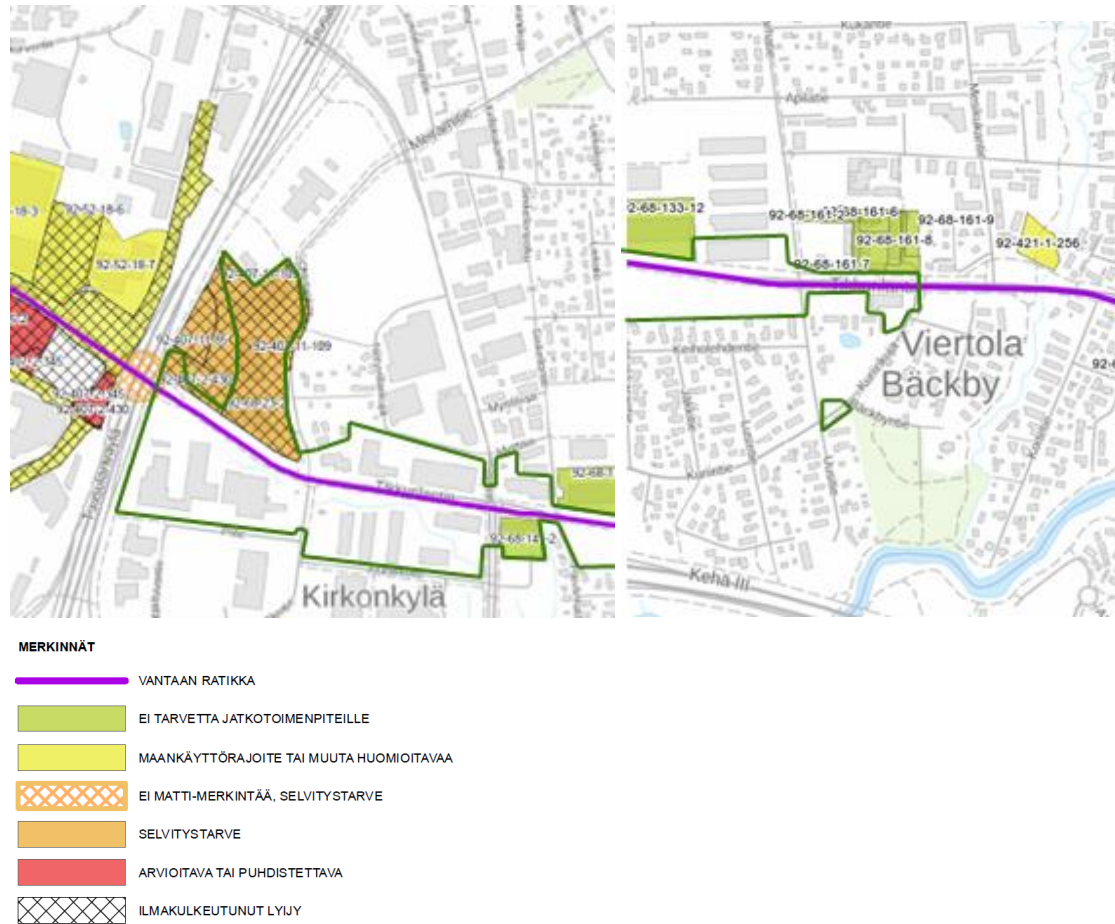
Kuva 7. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023).

Pilaantuneet maa-alueet

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

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

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



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

2.1.4 Maanomistus

Katualueet sekä seuraavat kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin omistuksessa:

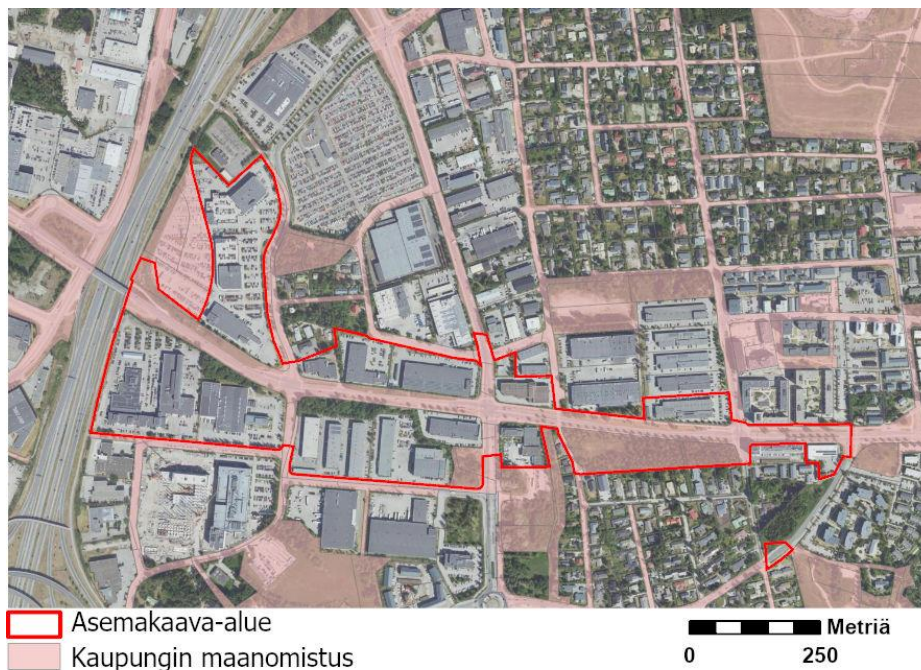
- 92-68-135-1
- 92-68-142-1
- 92-407-2-430
- 92-407-9-24
- 92-407-9-25
- 92-407-16-237

Muu maanomistus:

- 92-68-10-11: MjP-Kehitys Oy
- 92-68-10-19: Kiinteistöosakeyhtiö Niittyvillankuja 4
- 92-68-10-23: Kiinteistö Oy Vantaan Niittyvillankuja 2/ Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma, Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3 / Sagax Finland AM Oy
- 92-68-11-1: Oy Teboil Ab
- 92-68-11-9: Kiinteistö Oy Vantaan Niittykulma c/o Sagax Finland AM Oy
- 92-68-12-9: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II
- 92-68-12-11: Kiinteistö Oy Autoprint/ Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy
- 92-68-13-11: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3/ Sagax Finland AM Oy

- 92-68-13-8: Kiinteistö Oy Vantaan Avia
- 92-68-13-10: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5
- 92-68-23-2: Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport
- 92-68-133-3: Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 18/ Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
- 92-68-141-2: Phoenix Contact Oy
- 92-68-143-6: K ja R Tammela Oy
- 92-421-1-13: Wärtsilä Oyj Abp
- 92-421-1-0879: Helsingin kaupungin Linja-autotoiminta Oy
- 92-421-1-1328: Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie
- 92-407-9-42: Yksityisessä omistuksessa
- 92-884-1-5: Valtio
- 92-407-16-296: Yksityisessä omistuksessa
- 92-68-161-2: VAV Asunnot Oy / Asunto Oy Vantaan Jänönloikka / Asunto Oy Vantaan Kukonaskel / Asunto Oy Vantaan Kurrenpiilo / Asunto Oy Vantaan Puutarhatie 9 / Asunto Oy Vantaan Tikkurilantie 99

Kaupunki omistaa yhteensä noin 10,3 ha ja noin 20 ha on muiden toimijoiden omistuksessa.



Kuva 9. Kaupungin maanomistus ja määräalat.

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 vähähiiliselä 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.

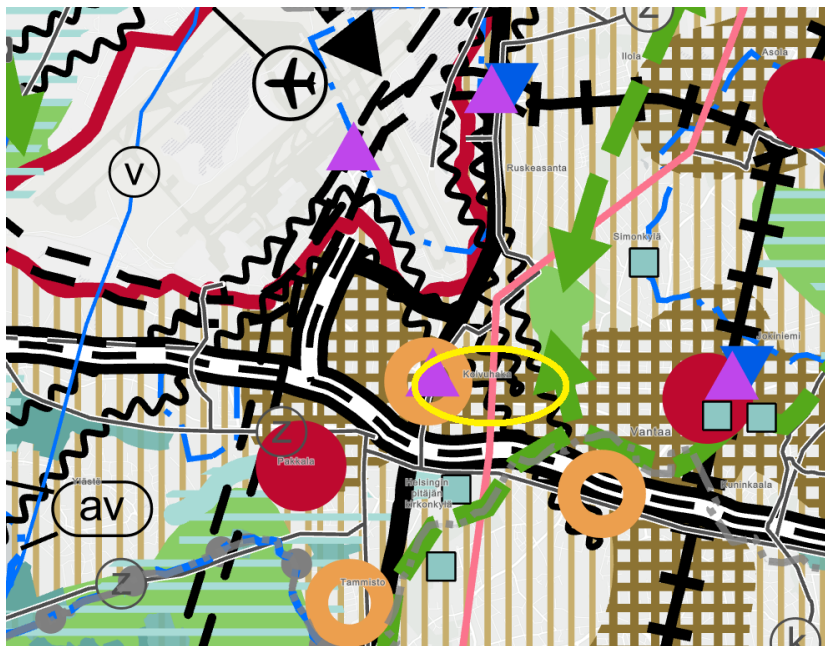
Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudennlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

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

Uusimaa-kaavan 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 kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

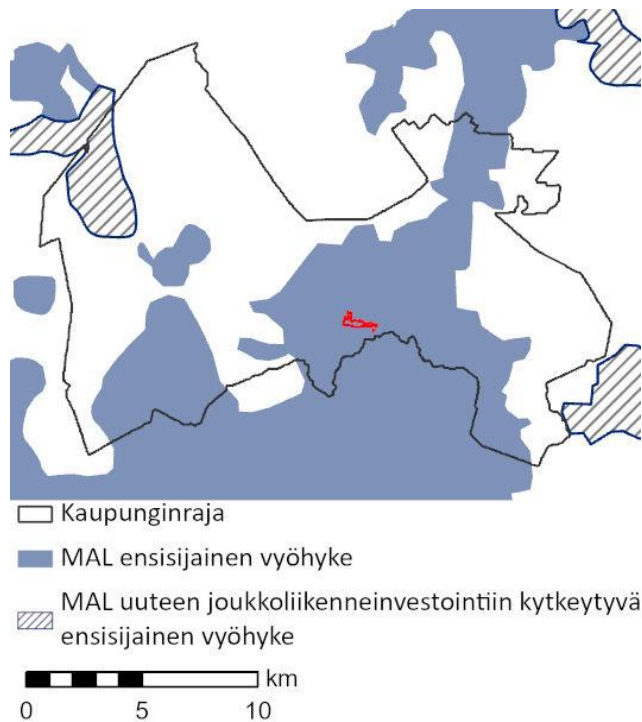
Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen itäosa on osoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualueeksi. Alueen länsiosassa sijaitsee Koivuhaan kaupan alue sekä



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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

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

MAL 2019 -suunnitelma

Kuva 11. Ote MAL 2019-suunnitelmasta.

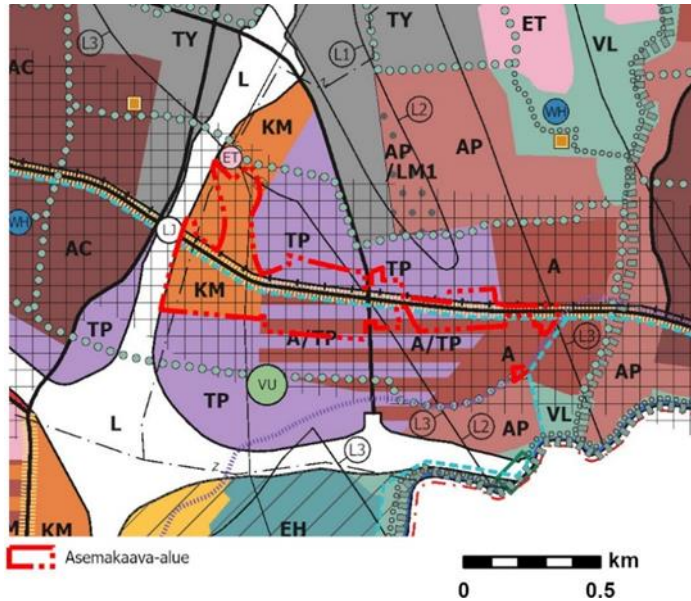
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein HSL:n toimesta yhteistyössä seudun 14 kunnan kanssa. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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

Yleiskaava 2020

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

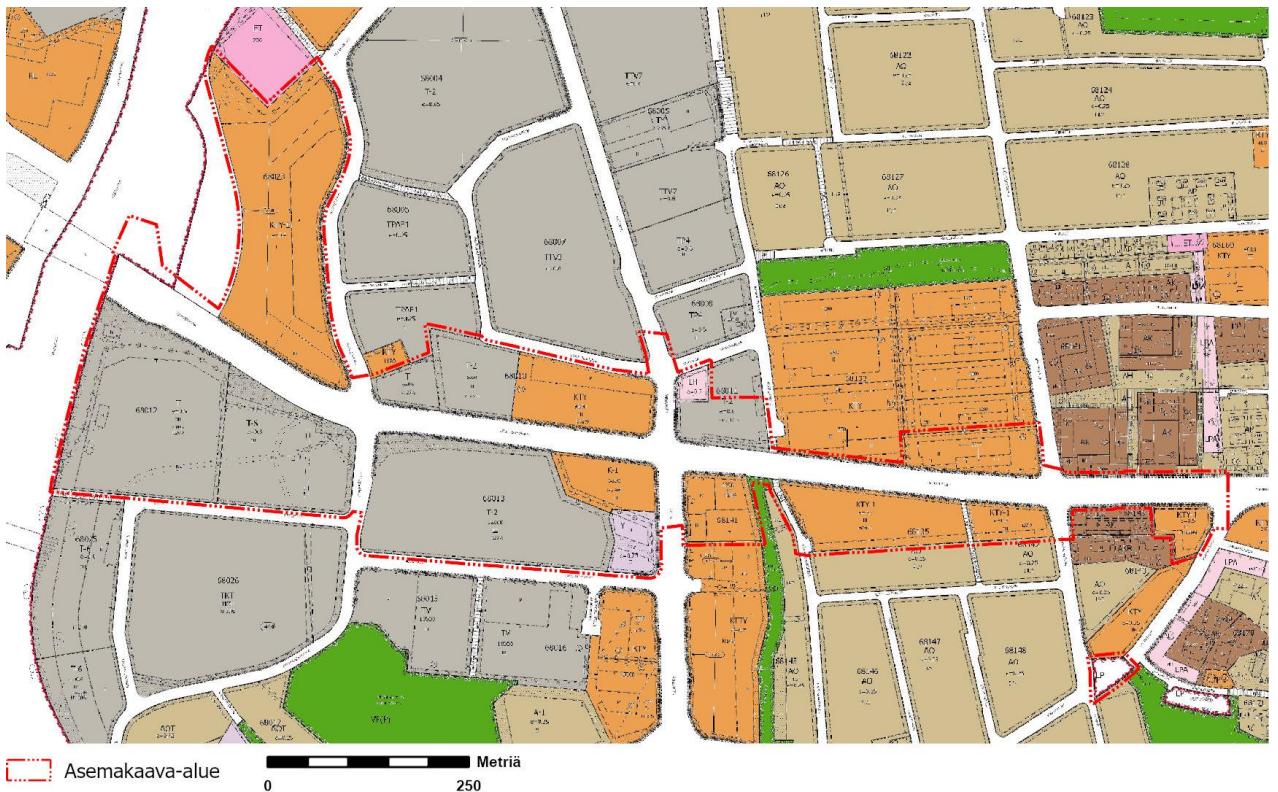
kulkee jätevesitunnelin ja voimajohdon merkinnät.

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 12. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2020.

Asemakaava



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, puistoaluetta (VP), kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen (LT), yleistä

pysäköintialuetta (LP), liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T ja T-6), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja (T-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTTY) sekä huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH).

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaava 680900 (KV 25.9.1995)
- Asemakaavan muutos 681000 (KV 23.2.1998)
- Asemakaavan muutos 001852 (KV 2.3.2009)
- Asemakaavan muutos 000564 (KH 8.6.1987)
- Asemakaavan muutos 001263 (KH 11.1.1999)
- Asemakaavan muutos 000763 (KH 21.11.1988)
- Asemakaavan muutos 001544 (KV 26.2.2001)
- Asemakaavan muutos 000440 (KV 19.3.1987)
- Asemakaava 680200 (KV 23.1.1978)
- Asemakaavan muutos 002240 (KH 12.1.2015)
- Asemakaavan muutos 000472 (KV 28.10.1985)
- Asemakaavan muutos 000508 (KH 24.3.1986)
- Asemakaavan muutos 000757 (KV 13.6.1988)
- Asemakaavan muutos 001499 (KV 28.2.2000)
- Asemakaavan muutos 001430 (KV 30.8.1999)
- Asemakaavan muutos 000638 (KV 17.8.1987)
- Asemakaava 680400 (KV 7.5.1979)

Suunnittelualueella on asemakaavoittamattomia alueita Niittytie-Tikkurilantie ja Niittytie-Myrntitie -risteysalueilla sekä Tikkurilantie 121 -osoitteessa.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan yleissuunnitelma

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

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



Kuva 14. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019). Kuvassa Tikkurilantie välillä Tuusulanväylä-Niittytie.



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

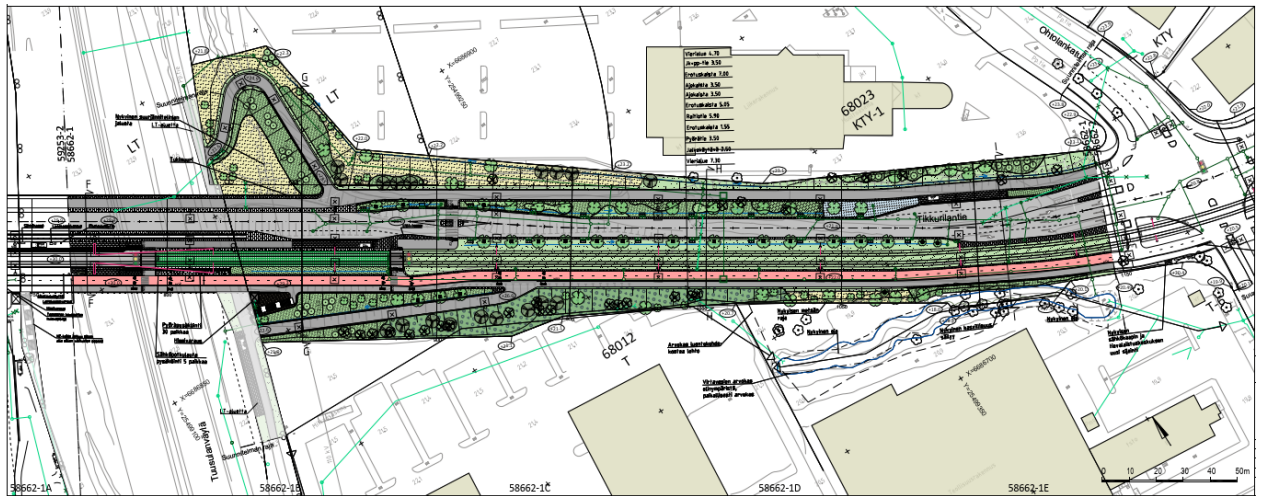
Katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämissä 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.

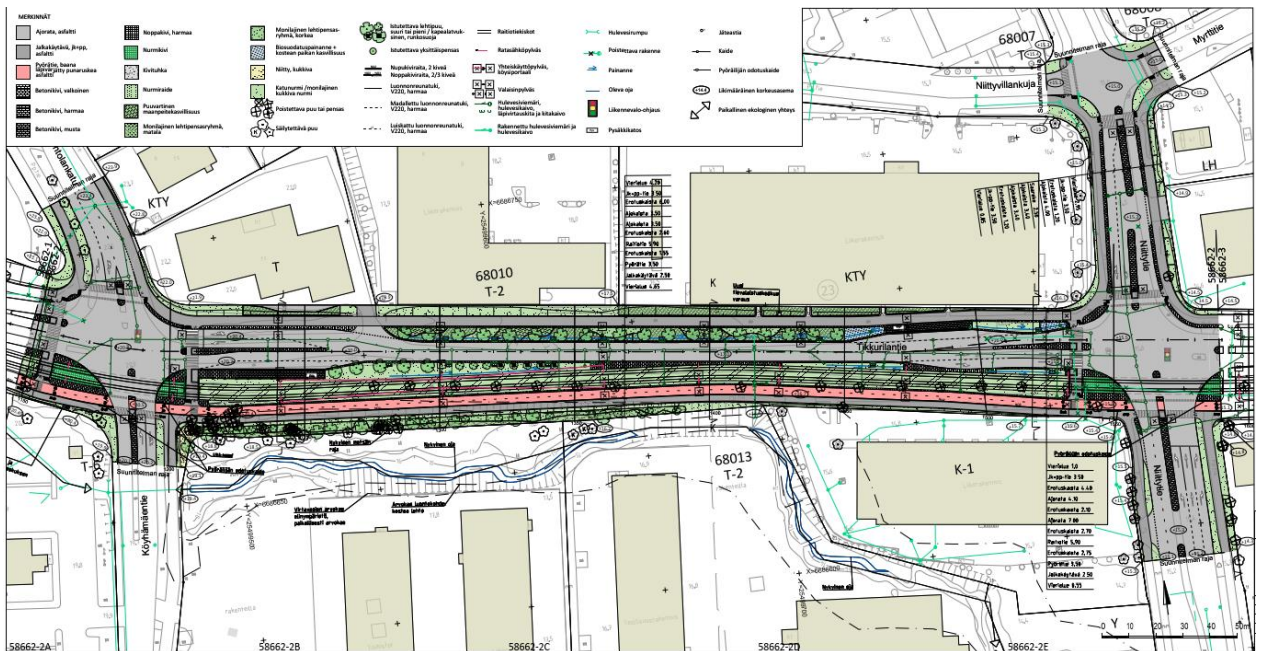
Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

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 2021–2024 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2024 aikana.

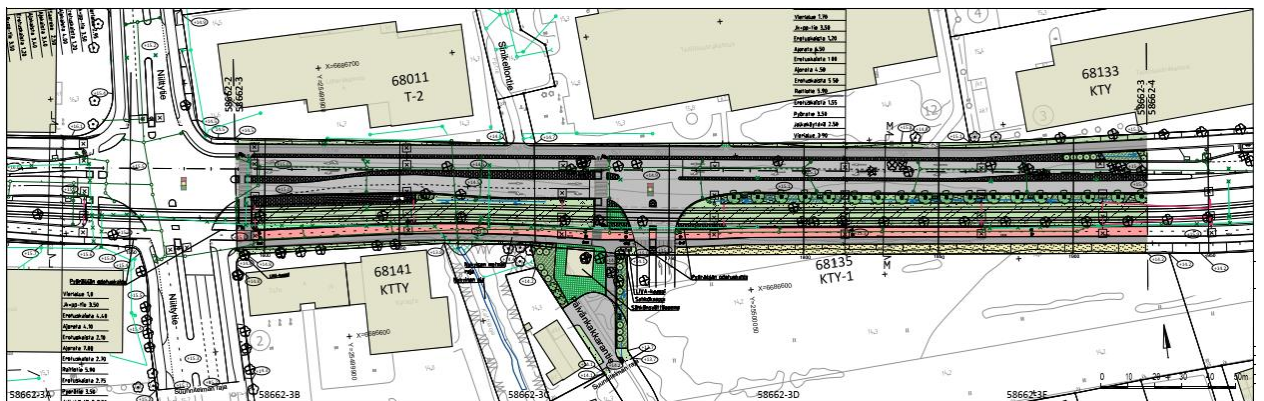
Koivuhaan kaava-alueelle sijoittuvat ensimmäiset suunnitelmat valmistuivat 4.3.2022 ja 30.3.-12.4.2022 välisenä aikana niistä oli mahdollista jättää mielipide. Päivitetyt suunnitelmat valmistuivat 23.2.2024



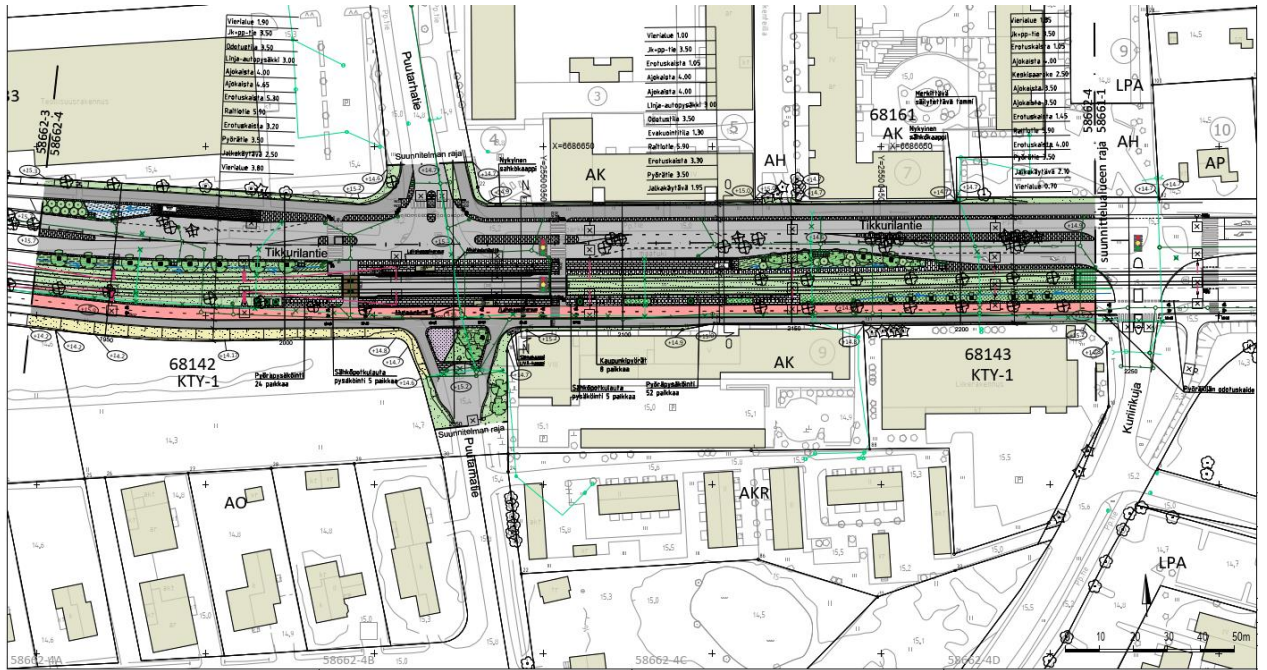
Kuva 16. Tikkurilantie välillä Tuusulanväylä-Ohtolankatu. (Sweco, ehdotus 23.2.2024)



Kuva 17. Tikkurilantie välillä Ohtolankatu-Niittytie. (Sweco, ehdotus 23.2.2024)



Kuva 18. Tikkurilantie välillä Niittytie-Keiholehdenkuja. (Sweco, ehdotus 23.2.2024)



Kuva 19. Tikkurilantie välillä Keiholehdenkuja-Kuriirikuja. (Sweco, ehdotus 23.2.2024)

Ratikan kaavarunko

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan kaavarungon 19.6.2023.

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

Kaupunginhallitus 16.1.2023 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.2-2.3.2023 välisenä aikana.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2023 ja 2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

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

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan 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. Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Saaduista mielenpiteistä 2 koski Koivuhaan kaupunginosaa. Annetut mielenpiteet eivät kuitenkaan koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluetta.

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

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

Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022, 13.4.2023 ja 16.11.2023 (koko ratikan linja).

Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

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

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

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

Mesikukantie ei kuulu asemakaavan suunnittelualueen rajaukseen.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 9.9.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 9.-30.9.2022 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 20.9 ja 28.9.2022 Puheluita ei vastaanotettu. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin yhteensä 2.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin seuraavat mielipiteet (tiivistettyinä):

Mielipide 1:

Mikäli Vantaan ratikka toteutettaisiin, pienenee tonttimme yhteensä noin 304 m², joka vastaa noin 8% koko kiinteistömme pinta-alasta. Tämä muutos alentaa myös kiinteistömme arvoa merkittävästi. Lisäksi on kiinteistössä toimivilla ollut mahdollisuus ajaa ulos piha-alueelta myös Tikkurilantien puolelta ja tämä liittymä poistuisi suunnitelmien mukaan. Lisäksi pysäköintipaikkojen määrä vähenee kiinteistössä, sillä Tikkurilantien puolella tontin raja siirtyisi lähes kiinni rakennuksen kulmaan. Kiinteistössä toimiville yrityksille tulee paljon raskasta tavaraa, joka toimitetaan isoilla rekoilla. Näillä rekoilla ei ole mahdollisuutta kääntyä kiinteistön pihalla, sisäänajo tapahtuu Ohtolankadun puolelta ja ulos rekat ajavat Tikkurilantien liittymästä. Katsomme, että Tikkurilantien liittymän säilyminen ennallaan on kiinteistön toiminnan kannalta välttämätöntä.

Kaavoittajan vastaus:

Liittyminen tontille Ohtolankadulta on mahdollista myös jatkossa, mutta Tikkurilantien puoleisen liittymän toteuttamismahdollisuutta tarkastellaan vielä katusuunnittelun toimesta. Pysäköintialueisiin katualueen rajan muutos ei vaikuta, kiertäminen rakennuksen ympäri onnistuu vastaavasti kuin nykyisinkin, vaikka tontti pienenee Tikkurilantien puolelta, sillä asfaltoitua aluetta jatketaan tontilta hieman kiinteistön viereiselle vierialueelle.

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

Mielipide 2:

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

Kaavoittajan vastaus:

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 16.1.2023 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.2-2.3.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 13 kappaletta ja niitä saatiin 3 kappaletta. Muistutuksia saatiin 1 kappale.

Lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

HSY

Ratikkahankkeessa rakennetaan/saneerataan/siirretään vesihuoltoa. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat ja kustannusarviot esitetään ratikkahankkeen yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Alueella on käynnissä useita ratikkahankkeen ulkopuolisia vesihuollon suunnitteluhankkeita.

Tontin 68012/12 länsireunan ja tontin 68012/13 itäreunan hulevesiviemäreitä varten tulee merkitä johtokuja. Tontin 68135/3 itäreunan nykyisen johtokujan merkintää tulee tarkistaa siten, että etäisyys vesijohdosta NS300-johtokujan reunaan on vähintään 3 metriä.

Tontilla 68023/1 sijaitsee KUVES:n jätevesitunneli, jolta puuttuu maanalaisen tilan merkintä.

Vastine:

Olevat vesihuollon johdot sekä kaupungilla tiedossa olevat vesihuollon suunnitteluhankkeet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Korttelin 68012 tontin 12 maanalaiselle johdolle varattu alueen osa tontin pohjois- ja länsireunalla on suhteellisen laaja ja laadittu tiedossa olevien johtojen ja suunnitelmien mukaisesti. Korttelin 68012 tontin 13 johtoaluevarausta on hieman laajennettu tontilla olevan hulevesiviemärin mukaisesti.

Korttelin 68135 tontin 3 länsireunalla olevan johtokujan leveys on tarkistettu. Tontin itäreunalla ei ole kaupungin johtokartan mukaan johtoja.

Olevalle jätevesitunnelille on osoitettu kaavassa maanalaisen tilan merkintä.

Uudenmaan ELY-keskus

Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Kaavaselostukseen tulee päivittää yleiskaavan ajantasainen tilanne.

Osa muutettavista pääkäyttötarkoituksista ja kaupan määräyksistä eivät enää ole ajan tasalla. Vähittäistavarakauppaa koskevat määräykset on päivitettävä vastaamaan nykyinsäädännön vaatimuksia. Kaava-alueita tulisi laajentaa Tikkurilantien pohjoispuolelle Tuusulanväylän ja korttelin 68023 väliselle alueelle. Alueelle laadittavan katusuunnitelman perusteella ramppia kt 45 Tikkurilantieltä Tuusulanväylälle ei ole mahdollista esittää. Kartalla LT-alueen rajausta ja kaavamerkintöjä on muutettava vastaamaan nykyistä maankäyttöä.

On erityisen tärkeää, että rakentamisen päästöjä vähennetään suurissa rakennushankkeissa. Ratikaisevaa vaikutusten kannalta on katualueen käyttö ja tehokas ohjaus kestäviin kulkumuotoihin. Pyöräilyn baana tulisi erottaa jalankulusta ja kaupunkipyörille ja pyöräpysäköinnille varata tilaa. Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja, jotta hanke vastaa asemakaavan tavoitteita, resurssiviisauden tiekartan ja ilmastotavoitteiden linjoja. Määräyksillä voidaan edellyttää kierrätysmateriaalien käyttöä ja lisätä kasvillisuuden määrää. Ilmastonmuutokseen sopeutumista ei käsitellä kaava-aineistossa laisinkaan. Ratikalle on tehtävä

sopeutumis- ja riskitarkastelu, joka tulee lisätä asemakaavaan vaikutusten arviointiin, ja jonka pohjalta tulee laatia yleissuunnitelmassa mainitut vihreän infrastruktuurin toimenpide-ehdotukset.

Meluselvitykset tulee liittää kaava-aineistoon. Kaavaselostuksen ympäristöhäiriöitä käsittelevissä osioissa ei ole tarkasteltu sitä, että korttelialueille saa rakentaa asuntoja. Selostuksesta ei ilmene minkä selvitysten perusteella ääneneristävyyksistä on määrätty, eikä paljonko vaatimukset muuttuvat kaavamuutoksen myötä. Olemassa olevien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyys tulisi selvittää tai vaihtoehtoisesti tulisi käyttää varovaisuusperiaatteen mukaisesti riittävän alhaista äänitasoeroa. Mikäli katu- ja raitioliikenteen yhteismelu kaavamuutoksen myötä kasvaa, tulee meluntorjuntatarve arvioida ja ottaa kaavassa huomioon. Heikon melutasoalueen melutilanteen ei tule entisestään heiketä. Kaavaselostuksessa tulee täsmentää lukuarvot tärinän ja runkoäänen enimmäistasoille.

Selostuksen kohdassa 4.2 on todettu, että K- ja Y-kortteleiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja kunnostaa, määräystä asiasta ei ole. Epäjohdonmukaisuus tulee poistaa. LH-korttelialueen (huoltoasema) toiminnasta voi aiheutua maaperän pilaantumista. Olisi perusteltua antaa määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) määräyksiin tulee lisätä hulevesisuunnitelman esittäminen rakennuslupavaiheessa. Lisäksi määräys lastaus- ja varastointialueiden hulevesien johtamisesta öljynerotusjärjestelmän ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta. Lisäksi koko kaava-alueelle yleismääräys pysäköintialueiden hulevesien johtamisesta öljynerotuksen kautta hulevesijärjestelmään.

Vastine:

Selostuksen yleiskaavaa koskeva teksti on päivitetty.

Korttelin 68023 sekä korttelin 68012 tontin nro 12 käyttötarkoitukset on muutettu liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kauppaa koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen on rajoitettu muilla kuin KM-korttelialueilla.

Tikkurilantien ja Tuusulanväylän välisen ajorampin suunnitelmasta on keskusteltu ELY:n kanssa 21.3.2024, eikä ELY:llä ole ollut suunnitelmaa kyseiselle rampille. Vantaan ratikan asemakaavoissa laaditaan lähtökohtaisesti vain ratikan vaatimat muutokset. Kaavamuutos pienentää hieman Tuusulanväylän ja korttelin 68023 välisen alueen nykyisin pysäköintikäytössä olevaa aluetta. Muutoin kaavaehdotuksella ei ole vaikutusta kyseiseen alueeseen. Ratikan kaavaehdotuksessa muutetaan liikennealuetta (LT) katualueeksi. Alueelle on osoitettu ratikan katusuunnitelmaluonnoksessa kevyenliikenteen reitti Tuusulanväylän linja-autoliikenteen pysäkillä. Kaavaehdotus on ratikan katusuunnitelmaluonnoksen mukainen.

Ilmastovaikutuksista ja ilmastomuutokseen sopeutumisesta on kerrottu kaavaselostuksen sivulla 49. Rakentamisvaiheessa on aina ilmastovaikutuksia. Ratikan hankkeessa on kuitenkin tutkittu ja suunniteltu rakentaminen siten, että voitaisiin hyödyntää mahdollisimman paljon kierrätettyä materiaalia ja purkujätettä katurakenteissa. Materiaalit pyritään hankkimaan läheltä. Tarkemmat ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräyksiä ei asiasta ole järkevä tehdä, sillä määräämällä tietyntyyppisiä toteutustapoja katualueelle johtaisi se ympäristölupamenettelyyn. Katualueiden suunnittelussa huomioidaan kaupungin tavoitteet ja strategiat. Leveämmät katualuevaraukset mahdollistavat ratikan rakentamisen ja paremmat kevyenliikenteen väylät, jotka jo kannustavat kestävämpään liikkumiseen. Ratikan hankkeella pyritään vähentämään liikenteen suuria ilmastovaikutuksia ja vaikuttamaan kestävämpiin liikkumistottumuksiin. Katualueen tilavaraukset sisältävät erotellut jalankulku- ja pyöräkaistat sekä esimerkiksi hulevesialtaat. Lisäksi katualueilla varataan tilaa puille ja muulle katukasvillisuudelle. Ratikan design-manualissa on esitetty erilaisia pinnoitevaihtoehtoja ja monilla paikoilla ratikan raiteet kulkevat nurmipohjalla.

Resurssiviisuus, kestävyys ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on siis otettu jo huomioon ratikan suunnittelussa. Katualueiden tarkempi suunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan selostuksen sivuilla 44–46 on arvioitu melun vaikutukset ja esitetty otteet meluselvityksestä kaavamuutosalueelta. Meluselvitys on esitetty kaavan lähdeaineistoissa. Kaikki ratikkaan liittyvät selvitykset on julkaistu ratikan verkkosivuilla kohdassa Selvityksiä ja aineistoja. Meluntorjuntatarve on määritelty ratikan meluselvityksestä ilmenneen melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään selvityksessä kohdeissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja yhteismelu hankkeen myötä kasvaa yli 2 dB. Meluseinillä poistetaan ratikan vaikutus. Alueella ei ole selvityksen mukaan meluntorjuntatarvetta. Tuusulanväylältä koituvaa melua ei voida estää Tikkurilantielle rakennettavien meluestein. Rakennusten ulkovaipan äänieristävyyttä ei ole tarpeen mitata kaavatyön yhteydessä. Selostuksen tekstiä on täydennetty melun osalta. Asuinhuoneita koskevat melumääräykset perustuvat yleiskaavan lentomeluvyöhykkeisiin sekä ratikan meluselvityksen mukaisiin raitiotien melun enimmäisäänitasoihin. Voimassa olevien asemakaavojen melumääräykset löytyvät Vantaan karttapalvelusta.

Tärinä- ja runkomelun enimmäistason lukuarvot on lisätty kaavaselostuksen lukuun 4.4.1. Kaavamääräyksessä on viitattu VTT:n suosituksiin. Kaavaselostuksen sivulla 47 on ilmoitettu tärinän asuismukavuuden ohjearvoksi < 0,30 mm/s. Runkoäänien ohjearvot ovat samat kuin liikennemelun ohjearvot. Runkomelukartat on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 46–47.

Kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita käsittelevässä luvussa 2.1.3 todetaan, että kiinteistöt 92-407-2-430 ja 92-68-23-2 vaativat Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien selvityksen perusteella lisäselvitystä. Kaavassa on määritetty KM-liikerakennusten korttelialueen korttelista nro 68023 sekä huoltoaseman korttelialueesta, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella Y-korttelialueella ei tiedetä olleen maaperän pilaantumisen kannalta riskialtista toimintaa. Selostuksen luvun 4.2. pilaantuneita maita koskevaa tekstiä on tarkistettu.

Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueille ja korttelille 68012 on lisätty kaavamääräykset koskien rakennuslupaan liitettävää hulevesien hallintasuunnitelmaa sekä lastaus- ja avovarastointialueiden varustamista hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä ja hulevesijärjestelmän varustamisesta sulkuventtiilein. Koko kaava-alueella koskeva määräys hulevesien johtamisesta öljynerotuksen kautta ei ole tarkoituksenmukaista. Alue ei ole pohjavesialuetta ja hulevedet ovat pääosin normaaleja kaupunkialueella syntyviä hulevesiä. Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyyn liittyen yleinen määräys: ”Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulva-reitit. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.”

Uudenmaan liitto

Ei anna lausuntoa.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Muistutus ja vastine tiivistettyinä:

Vuonna 2012 rakennettu liikerakennus on rakennettu autoalan sekä rakennus- ja koneliiketoiminta-alojen toimintaa harjoittavien yritysten käyttöön. Yritysten toiminnalle on kriittistä, että kiinteistölle on sujuva ja turvallinen pääsy autoilla, mm. raskaalla kalustolla, ja että siellä on

asianmukaiset parkki- sekä tavaroiden purku- ja lastausmahdollisuudet. Asemakaavaehdotus tulisi toteutuessaan estämään tai ainakin olennaisesti rajoittamaan kiinteistön kaavanmukaista käyttöä ja yritysten toimintaa mm. heikentämällä alueen palveluiden saatavuutta sekä kiinteistöön liittyvän liikenteen järjestämistä. Kiinteistön omistajalle aiheutuisi kohtuutonta haittaa mm. kiinteistön vuokrattavuuden heikentymisen johdosta.

Asiakasliikenne tapahtuu nykyisellään Tikkurilantien puoleisen pääajoväylän kautta, sillä asiakas- sisäänkäynnit sijaitsevat samaiselle puolella. Tavara- ja huoltoliikenne pääsee kiinteistölle Tikkurilantien liittymästä ja pois Niittytien liittymän kautta. Pääajoväylän sulkemisen ruuhkauttaa Niittytien sekä kiinteistön paikoitus- ja tavarantoimitusalueet ja estää tavara- ja huoltoliikenteen kiinteistölle taikka pakottaa isot ajoneuvot peruuttamaan pihasta Niittytielle. Näin ollen liittymän sulkeminen aiheuttaa vaaratilanteita ja heikentää turvallisuutta Niittytiellä sekä kiinteistöllä.

Asemakaavaehdotus johtaisi toteutuessaan Tikkurilantien puoleisten pysäköintipaikkojen poistamiseen, mikä heikentäisi, jopa estäisi yritysten toimintaedellytyksiä. Kiinteistöllä asioidaan autolla ja autoja jätetään parkkipaikoille esim. jonottamaan korjaus- ja katsastuspalveluita varten. Kaavan toteuttamiseen liittyy riski, että kaavan mukainen autopaikkavelvoite ei enää toteudu, se estäisi uusien autopaikkojen toteuttamisen sekä kiinteistölle kaavoitetun rakennusoikeuden myöhemmän käyttämisen, ja heikentäisi kiinteistön asemaa entisestään. Autopaikkojen poistaminen kiinteistöltä ja paikkojen järjestämisen edellyttäminen kiinteistön ulkopuolisilta alueilta johtaisi kiinteistön omistajan kannalta kestävämpään tilanteeseen.

Asemakaavaehdotuksen osalta ei ole tehty riittäviä tutkimuksia ja selvityksiä, sillä yllä esitettyjä haitallisia seurauksia ei ole otettu siinä huomioon. Haitalliset vaikutukset kohdistuvat nimenomaan mainitulle kiinteistölle. Asemakaavaehdotuksessa maanomistajia kohdellaan eriarvoisesti, perustuslain yhdenvertaisuussäännöksen vastaisesti, ilman asianmukaisia perusteita.

Emme hyväksy asemakaavaehdotusta ja vaadimme sen muuttamista siten, että toiminnalle elintärkeät kaksi ajoväylää sekä kiinteistön nykyiset pysäköintipaikat säilyvät.

Vastine:

Suurissa kaupungin hankkeissa voi joillekin osapuolille koitua myös haittoja, jotka pyritään minimoimaan kaavatyön sekä mahdollisesti hankkeen jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä osapuolien kanssa, joille haitat kohdistuvat. Kaupunki on neuvotellut Kiinteistö Oy:n edustajien kanssa useaan otteeseen.

Tikkurilantien katualuetta on kavennettu kaavaehdotuksessa niin, että osa kiinteistön nykyisistä Tikkurilantien puoleisista pysäköintipaikoista on mahdollista toteuttaa.

Kiinteistöä on laajennettu kiinteistön eteläpuoliselle alueelle, jonne loput korvattavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa.

Ajoneuvoliittymäkieltoja on tarkistettu ja kiinteistöä on laajennettu hieman Niittytien puolella niin, että kiinteistön ympäri pääsee edelleen ajamaan. Kiinteistöltä on mahdollista toteuttaa uusi raskaan ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Niittytielle.

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu mm. maanomistajia kirjeitse. 23.11.2020 julkaisusta Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet eivät koskeneet Koivuhaan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aluetta.

9.9.2022 julkaistusta asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista on ollut mahdollista jättää mielipide 9.-30.9.2022 välisenä aikana. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 9.9.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Valmisteluvaiheen mielipiteet eivät koskeneet kyseistä kiinteistöä.

Lisäksi Vantaan ratikan hankkeesta on järjestetty mm. useita verkkotilaisuuksia.

Vantaan kaavoituksen tiedossa ei ole ollut saatujen mielipiteiden perusteella estettä kaavaehdotuksen toteutumiselle.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavamuuotosehdotuksen olevalle jätevesitunnelille osoitettua ohjeellisen maanalaisen tilan varausta on tarkistettu ja laajennettu saadun lausunnon mukaisesti. Kaavaehdotuksen nro 682200 alueelle on laadittu ehdotus maanalaisesta asemakaavasta nro 682300ma, jossa tunnelin varaus on osoitettu.

Asemakaavamuuotosehdotuksen 682200 kaava-alueen rajausta on muutettu niin, että Niittytie-Myrntitie-risteyksessä nykyisin katualueena käytössä oleva, pieni asemakaavoittamaton alue osoitetaan kaavaehdotuksessa katualueeksi. Tikkurilantien katualuetta on levennetty hieman voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 001825 mukaisen korttelin nro 68161 asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) puolelle. Lisäksi kaava-alueen rajaa sekä katu- ja puistoalueiden rajoja on tarkistettu Päivänkakkarakantilla ja sen viereisellä puistoalueella.

Kortteleiden 68135 ja 68142 väliltä on poistettu Keiholehdenkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, korttelit on yhdistetty kortteliksi 68135 ja kiinteistörajoja on tarkistettu. Korttelin uudet tonttinumerot ovat 3 ja 4. Korttelin 68010 tontin 92-68-10-11 kiinteistörajaa on tarkistettu Ohtolankadun puoleisella rajalla. Korttelissa 68013 tontin 92-68-13-11 Tikkurilantien puoleista rajaa on tarkistettu ja tonttien 92-68-13-9 ja 92-68-13-8 tonttijakoa on muutettu. Tonttia 92-68-13-8 koskeva määräys "Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti." on poistettu.

Liittymäkieltoja ja ajoyhteyksiä on tarkistettu tonteilla 92-68-13-8 ja 92-68-135-1. Korttelissa 68135 tontilta 92-68-135-1 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontille 92-68-142-1. Maanalaisia johtoaluevarauksia on tarkennettu tonteilla 92-68-12-9, 92-68-13-8 ja 92-68-135-1 saadun lausunnon perusteella.

Kaavamääräyksiä ja käyttötarkoituksen merkintöjä on tarkistettu ja päivitetty saadun lausunnon perusteella. Hulevesiä koskevat kaavamääräykset on tarkistettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T) ja korttelissa 68012. Kauppaa koskien käyttötarkoituksen merkintöjä on tarkistettu tonteilla 92-68-12-11 ja 92-68-23-2, ja kauppaa koskevia kaavamääräyksiä kaavaehdotuksen K-, KM-, KTY ja T-korttelialueilla. Tontille 92-68-11-1 on lisätty pilaantuneita maa-alueita koskeva kaavamääräys.

Melumääräyksiä on tarkistettu ja yhtenäistetty perustuen saatuun lausuntoon sekä yleiskaavan 2020 lentomeluvyöhykkeisiin ja Vantaan ratikan meluselvitykseen 2023 (Sitowise Oy). Melumääräyksiä on muutettu tonteilla nro 92-68-12-11, 92-68-23-2, 92-68-10-11 ja 92-68-10-19.

Kaavaselostuksen tekstiä on päivitetty ja täydennetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saadun lausunnon perusteella. Yleiskaavaa (luku 2.2.1) sekä pilaantuneita maa-alueita, melua ja tärinä- ja runkomelua (luku 4.4.1) koskevat tekstit päivitettiin saadun lausunnon perusteella. Lisäksi maakuntakaavaa (luku 2.2.1), katusuunnitelmia (luku 2.2.1) ja kaavan taloudellisia vaikutuksia (luku 4.4.1) koskevia tekstejä on tarkennettu.

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

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

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyys- 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 kehitysmahdollisuudet 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 ilmastomuutoksen 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 kestäväään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

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

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

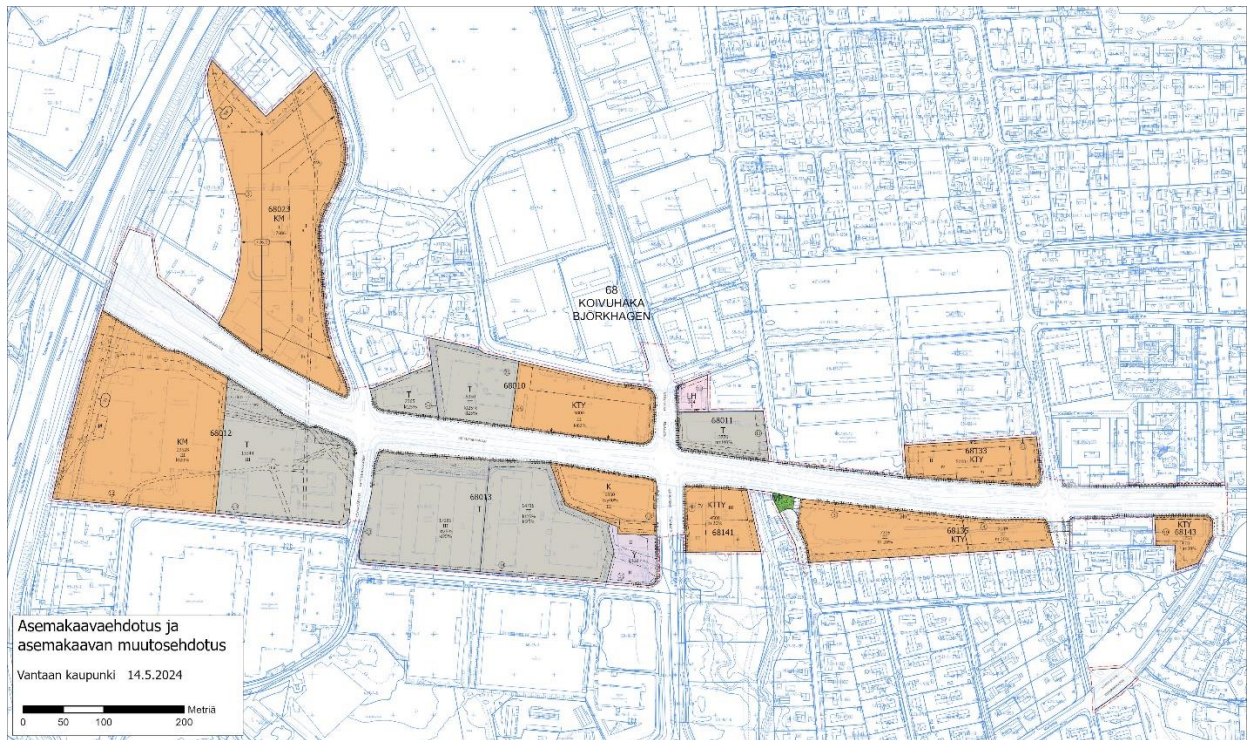
Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin, joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat tarkennetaan tilavaraussuunnitelmista. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Koivuhaan kaava-alueelle sijoittuvat katusuunnitelmaluonnokset valmistuivat 4.3.2022 ja päivitetty katusuunnitelmat valmistuivat 23.2.2024. Katusuunnitelmaluonnokset toimivat osaltaan myös asemakaavan valmistelumateriaalina.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Tikkurilantiellä, Ohtolankadulla ja Niittytiellä muuttamalla osia korttelialueista ja puistoalueesta katualueeksi. Kuriirikujaalla yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi. Katualueen levennykset perustuvat 23.2.2024 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin.

Uudeksi katualueeksi muutetaan yhteensä 1,5 ha. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Tikkurilantien eteläpuolelle Päivänkakkaran tien päähän. Liittymäkieltoja muutetaan kortteleissa 68011, 68012, 68013, 68135 ja ajoyhteyksiä muutetaan kortteleissa 68013 ja 68135. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Maanalaisten putkien sijainteja on tarkastettu ja olevalle jätevesitunnelille on osoitettu ohjeellinen maanlainen tila. Kaavassa annetaan tärinäsuojaukseen, pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamiseen, kaupunkikuvaan, melusuojaukseen sekä ilman epäpuhtauksiin liittyviä määräyksiä. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.



Kuva 20. Ote asemakaavaehdotuksesta

4.1.1 Mitoitus

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

Kaava-alueen pinta-ala on 30 ha, josta uutta asemakaava-aluetta on 0,16 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 136 912 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialueita (Y) kaavamuutosalueella on yhteensä 0,36 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 1 122 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) kaava-alueella on yhteensä 13,75 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 78 641 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) kaavamuutosalueella on yhteensä 7,89 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 56 835 k-m².

Liikennealueita kaavamuutosalueella on yhteensä 7,98 ha, josta huoltoaseman korttelialue (LH) kaavamuutosalueella on yhteensä 1515 m². Rakennusoikeus LH-korttelialueella on yhteensä 314 k-m². Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta 15 024 k-m².

Viheralueiden määrä kasvaa voimassa olevasta asemakaavasta 386 m².

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Suunnittelualueelle sijoittuvasta sähkönsyöttöasemasta on annettu kaupunkikuvallinen määräys. KM-korttelille nro 68023 ja LH-kortteleille on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita rajataan kortteleissa 68012 ja 68013. Kaavassa annetaan lisäksi katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, melusuojaukseen, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon, hulevesien hallintaan ja tulvareitteihin, työmaavesien käsittelyyn sekä rakennusten sisäilman laatuun liittyviä määräyksiä.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (*Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020*), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitalan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T), huoltoaseman korttelialueesta (LH), puistoalueesta (VP) sekä katualueista. Asemakaavassa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualueita laajennetaan korttelialueelle.

4.3.1 Korttelialueet

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueen **68013 (Y)** tonttijakoa on muutettu. Korttelin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 15. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on poistettu. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen **68013 (K)** osa tontista 92-68-13-8 on muutettu katualueeksi Tikkurilantien ja Niittytien varrella ja tonttia on laajennettu tontin eteläpuolelle. Tontin rakennusoikeus pysyy samana. Uusi tonttinumero on 12. Tontille on osoitettu katusuunnitelman mukaan liittymäkielto koko Tikkurilantien puoleiselle rajalle. Niittytien puolelle on osoitettu kaksi liittymää. 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. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Korttelialueelta on poistettu määräys, jonka mukaan korttelialueelle tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliötä kohti. Maanalaisten johtojen varausaluetta on tarkastettu. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön **68012 (KM)** osa tontista 92-68-12-11 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin Tikkurilantien puoleisella osalla voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Uusi tonttinumero on 12. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

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

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

Toimitilarakennusten korttelialueen **68135 (KTY)** osa tonteista 92-68-135-1 ja 92-68-142-1 on muutettu katualueeksi. Tonttien rakennusoikeudet on muutettu tehokkuuslukuista kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeudet pysyvät samana. Tontille 92-68-135-1 on osoitettu katusuunnitelman mukaan liittymä Tikkurilantien puoleiselle rajalle sekä ohjeellinen ajoyhteys tontille 92-68-142-1. Tonteille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Tontin 92-68-135-1 uusi tonttinumero on 3 ja tontin 92-68-142-1 uusi tonttinumero on 4. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Tontin 92-68-135-1 maanalaisten johtojen varausaluetta on tarkastettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

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

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

Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68141 (KTTY)** osa tontista 92-68-141-2 on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Tontin itäosassa voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Tontille on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Uusi tonttinumero on 7. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet

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

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68010** osa tontista 92-68-10-11 on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin liittymäkieltoa on jatkettu koko matkalta Tikkurilantien puoleisella rajalla katusuunnitelman mukaisesti. Uusi tonttinumero on 24. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68010** osa tontista 92-68-10-19 on muutettu katualueeksi. Uusi tonttinumero on 25. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68011** osa tontista 92-68-10-11 on muutettu katualueeksi. Tontti on jaettu kahtia kiinteistörajaa pitkin ja vain Tikkurilantien puoleinen tontti on otettu kaavaan mukaan. Tontin rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvusta kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin eteläisen rajan liittymäkieltoa on jatkettu koko matkalta Tikkurilantien puoleisella rajalla katusuunnitelman mukaisesti. Aiemmin käytössä ollut kaava-merkintä "Alueenosa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis reunavyöhyke" on muutettu nykyisin käytössä olevaan muotoon "Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita". Uusi tonttinumero on 11. Maanalaisten putkien varausalueita on tarkastettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68013** osa tontista 92-68-13-10 on muutettu katualueeksi. Korttelin rakennusoikeus 32 000 k-m² on jaettu tonttijaon mukaisesti. Tontin rakennusoikeus on 17 285 k-m². Uusi tonttinumero on 13. Tontin Tikkurilantien puoleiselle osalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen **68013** osa tontista 92-68-13-11 on muutettu katualueeksi. Korttelin rakennusoikeus 32 000 k-m² on jaettu tonttijaon mukaisesti. Tontin rakennusoikeus on 14 175 k-m². Uusi tonttinumero on 14. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

LH, huoltoaseman korttelialue

Huoltoaseman korttelialueen tontista korttelissa 68011 (LH) osa on muutettu katualueeksi. Tontin rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku on muutettu kerrosalaneliömetreiksi, rakennusoikeus pysyy samana. Tontin Tikkurilantien ja Köyhämäentien puoleisilla osuuksilla voimassa olevan kaavamääräyksen "Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi" merkintää on muutettu. Korttelialueelle on lisätty määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja tarvittaessa pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Uusi tonttinumero on 12. Muilta osin korttelialueen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnosten tilavarausten 23.2.2024 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katu ympäristö mahtuvat alueelle. Ajoyhteys Tikkurilantieltä Puutarhatielle katkaistaan muuttamalla osa Puutarhatiestä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Jos katualueelle sijoittuu raitiotien pysäkki, tulee sen katoksessa olla kasvillisuuskatto. Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Tärinärunkomelusuojauksen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

VP, Puisto

Alueelle on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten

alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten, joka sijoittuu Tikkurilantien ja Päivänkakkarakantien väliin. Rakennus saa sijoittua osittain myös katualueen puolelle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Koivuhaan alueella on selkeää potentiaalia kehittyä monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi, jossa alueen rakenne tiivistyy ja kävely-ympäristö paranee. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta asuinrakentamisen sekä yritysten investointien näkökulmasta. Tikkurilan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 1100 000 k-m². (*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.

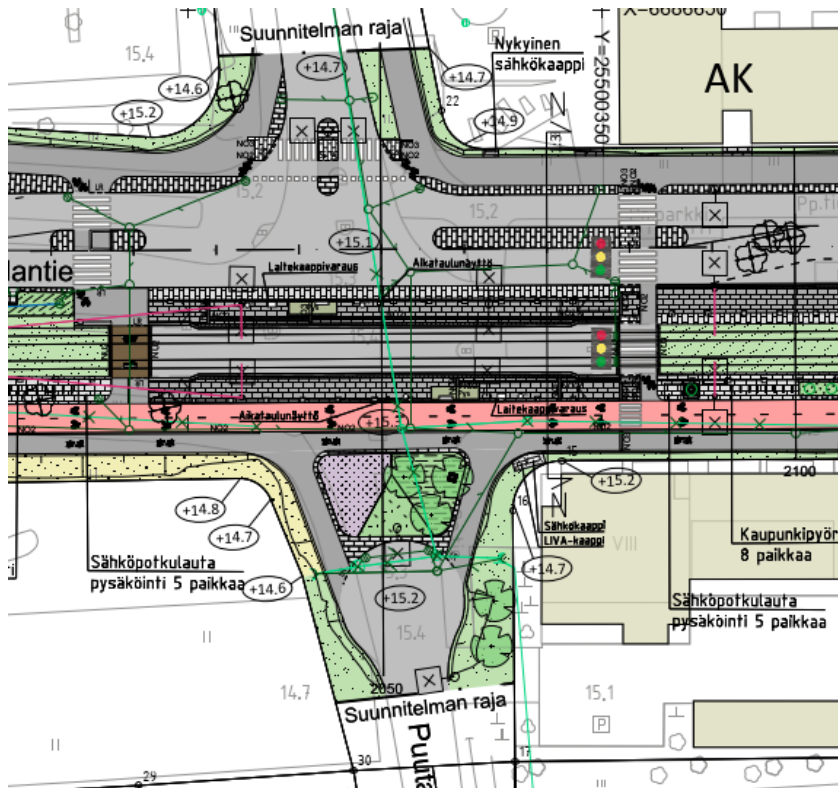
Kaupunkikuva

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

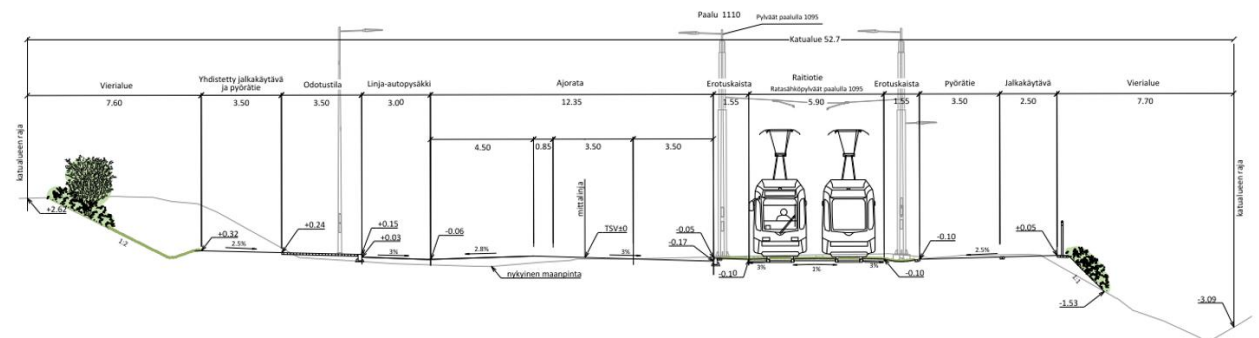
Katualueella merkittävimmät muutokset sijoittuvat Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen, johon sijoittuu raitiotien pysäkki. Kaavamääräysten mukaan pysäkin katoksessa tulee olla kasvillisuuskatto. Puutarhatien osalta ajoyhteys Tikkurilantielle poistuu käytöstä. Katualueelle Päivänkakkarakantien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

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

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.



Kuva 21. Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen toteutetaan ratikan pysäkki. Puutarhatien eteläisempi liittymä Tikkurilantieltä katkaistaan. (Sweco, luonnos 23.2.2024)



Kuva 22. Vähäisiä maanpinnan leikkauksia ja tasauksia joudutaan tekemään Tikkurilantien molemmin puolin Ohtolankadun länsipuolella. Typpipoikkileikkaus I-I. (Sweco, luonnos 23.2.2024)

Asuminen

Alueelle ei osoiteta uutta asumista. Nykyiset asuinrakennukset säilyvät.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

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

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella 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, pyöriteiden, 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 pyöriteiden 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 kiinteistöverooverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverooverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

Vuoden 2023 arvion mukaan ratikan myötä 40 vuoden aikana Vantaa maksaa HSL:lle 414 miljoonaa euroa lisää kuntaosuutta ja HSL maksaa Vantaalle 383 miljoonaa euroa enemmän infrakorvauksia. Vaikutus Vantaan kaupungille on arvioitu olevan -31 miljoonaa 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.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei osoiteta uutta asumista.

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

Virkistys

Katualueen leventämisen myötä Niittypuiston puistoalue pienenee 58 m²:n verran. Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kulttuuriperintö

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

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

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

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset:

Korttelin 68012 kiinteistölle 92-68-12-9 osoitetaan liittymäkielto koko pohjoisen ja osin itäisen rajan osalta. Ajoyhteys Tikkurilantielta korttelin 68010 kiinteistölle 92-68-10-11 katkaistaan. Nykyinen ajoyhteys Ohtolankadulta säilyy. Korttelin 68013 kiinteistölle 92-68-13-8 osoitetaan liittymäkielto koko pohjoisen rajan osalta ja ajoyhteydet osoitetaan kiinteistön itälaidalta, missä on jo tällä hetkellä liittymä. Korttelin 68135 kiinteistölle 92-68-135-1 osoitetaan ajoyhteys Tikkurilantielta, tontin luoteiskulmasta. Muutoin liittymäkielto ulotetaan koskemaan koko pohjoista rajaa. Kiinteistöltä osoitetaan uusi ohjeellinen ajoyhteys tontille 92-68-142-1. Korttelin 68011 kiinteistölle 92-68-11-9 osoitetaan liittymäkielto Tikkurilantien puoleiselle rajalle. Nykyinen ajoyhteys Niittytieltä säilyy.

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

Joukkoliikenne

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

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

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

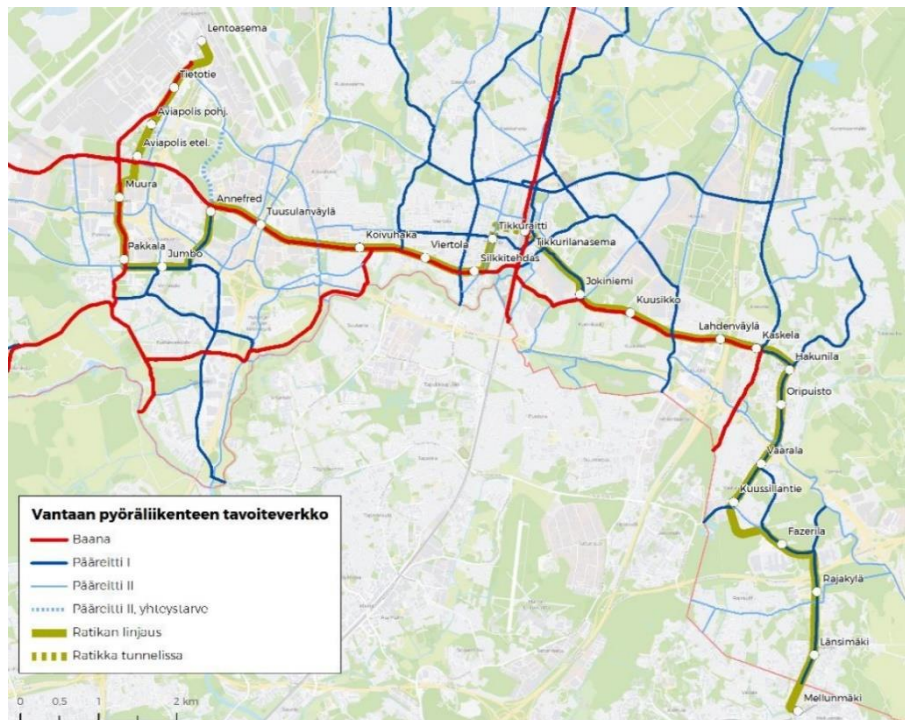
Kävely ja pyöräily

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

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

Katusuunnitelmaluonnoksissa (*Sweco, luonnos 23.2.2024*) Tikkurilantien molemmille puolille on osoitettu kevyen liikenteen väylät koko kaava-alueelle. Tämä parantaa kaava-alueen länsiosan saavutettavuutta kevyen liikenteen osalta.

Katusuunnitelmaluonnoksissa (*Sweco, luonnos 23.2.2024*) Koivuhaan raitiotiepysäkin läheisyydessä Tikkurilantien varrelle on esitetty paikka pyöräpysäköinnille, jossa on 76 pyöräpaikkaa, 8 kaupunkipyöräpaikkaa sekä 10 sähköpotkulautapaikkaa.



Kuva 23. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020).

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

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

Vesihuolto

Vedenjakelu sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueen vesihuoltoa on uusittava Tikkurilantiella sekä Köyhämäentien, Niitty-tien ja Puutarhatien risteysalueilla. Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

Tonttien hulevesien hallinta

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

Ympäristöhäiriöt

Melu

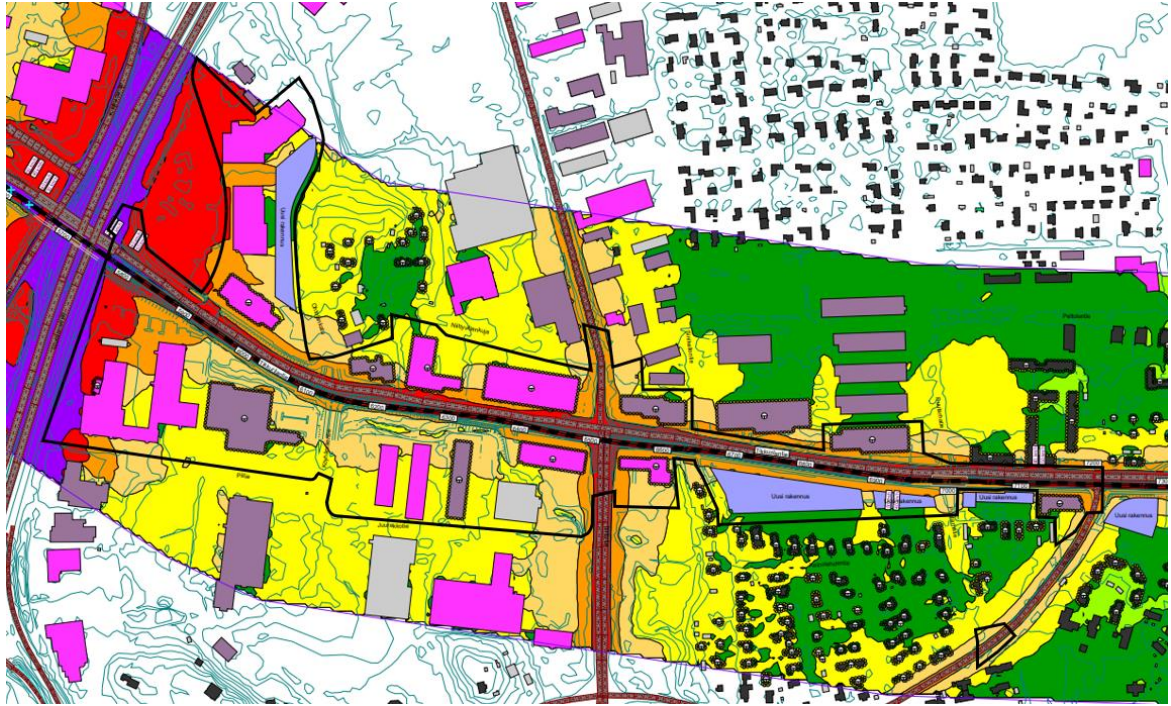
Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 31.1.2023 (*Sitowise Oy*). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

Tikkurilantien (paaluväli 6000–6300) pohjoispuolella Ohtolankadun kohdalla on omakotitaloja ja paritaloja lähimmillään noin 80 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä ja lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä Tuusulanväylästä. Tuusulanväylän ja asuinrakennusten välissä on liikerakennuksia, mutta melu pääsee leviämään niiden välistä vapaasti. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 68 dB (asuinrakennuksessa 60 dB). Tie- ja katumelu on huomattavasti voimakkaampi kuin raitioliikenteen melu. Ohjearvot pihoiilla ylittyvät osittain, mutta ennustetilanteessa oleskelualueiden yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Raitioliikenteen aiheuttama suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on liikerakennuksessa 59 dB ja asuinrakennuksessa 52 dB, enimmäisäänitaso asuinrakennuksen julkisivulla 64 dB. Raitioliikenteen melu ei ylitä ohjearvoja oleskelualueilla. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylity, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoero vaatimuksen 30 dB.

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

Tikkurilantien (paaluväli 6600–7200) eteläpuolella välillä Niittytie-Puutarhatie-Kuriirikuja on omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja lähimmillään noin 40–90 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Tikkurilantien ja asuinrakennusten välissä on rakentamaton liikerakennusten kortteli, joten melu pääsee leviämään niiden välimaastossa vapaasti. Tikkurilantien pohjoispuolella Puutarhatien kohdalla paaluvälillä 7000–7150 on asuinkerrostaloja lähimmillään noin 15 metrin etäisyydellä Tikkurilantiestä. Ennustetilanteessa katu siirtyy lähemmäksi rakennusten julkisivua. Ennustetilanteessa tie-, katu- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 69 dB. Ohjearvot ylittyvät osalla oleskelualueita, mutta ennustetilanteessa oleskelualueilla yhteismelun melutasot eivät nouse nykytilanteesta yli 2 desibeliä. Tiemelun on noin 7 dB voimakkaampi kuin raitioliikenteen melu. Ennustetilanteessa pelkän tie- ja katuliikenteen melun aiheuttama yli 55 dB

meluvyöhyke ulottuu noin 130 metrin etäisyydelle ja 60 dB meluvyöhyke noin 70 metrin etäisyydelle. Raitioliikenteen melutasot eivät ylitä ohjearvoja oleskelualueilla. Julkisivuihin kohdistuva raitioliikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso on 58 dB ja enimmäisäänitaso (LA_{max}) on 73 dB. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB eivät ylitä, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoerovaatimuksen 30 dB ja meluselvityksen julkaisun aikaan voimassa olevan kaavan (001825 Koivuhaka) suuremman äänitasoerovaatimuksen toteutuvan Tikkurilantien puoleisilla julkisivuilla.



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq7-22}$

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

Kuva 24. Ote tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta Tikkurilantiellä (Sitowise Oy 20.2.2023). Kuvassa likimääräinen kaava-alueen rajausta mustalla viivalla.

Kaava-alue kuuluu lentomelualueelle. Melumääräykset on tarkistettu ja yhtenäistetty kaavaa varten. Kaavamääräyksiä muutetaan kortteleissa 68011, 68012, 68023, 68133, 68135, 68141 ja 68143 sekä korttelin 68010 tonteilla 24 ja 25 (92-68-10-11 ja 92-68-10-19) ja korttelin 68013 tonteilla 12-14 (92-68-13-8, 92-68-13-10 ja 92-68-13-11).

Voimassa olevan yleiskaavan 2020 lentomeluvyöhykkeiden sekä Vantaan ratikan meluselvityksen 2023 (Sitowise Oy) mukaisten raitiotieliikenteen enimmäisäänitasojen pohjalta asemakaavaehdotuksessa on annettu melumääräykset; korttelissa 68013 tontilla 12 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 33 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB; korttelin 68010 tontilla 24 ja 25, korttelin 68013 tonteilla 13 ja 14 sekä kortteleissa 68012 ja 68023 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-,

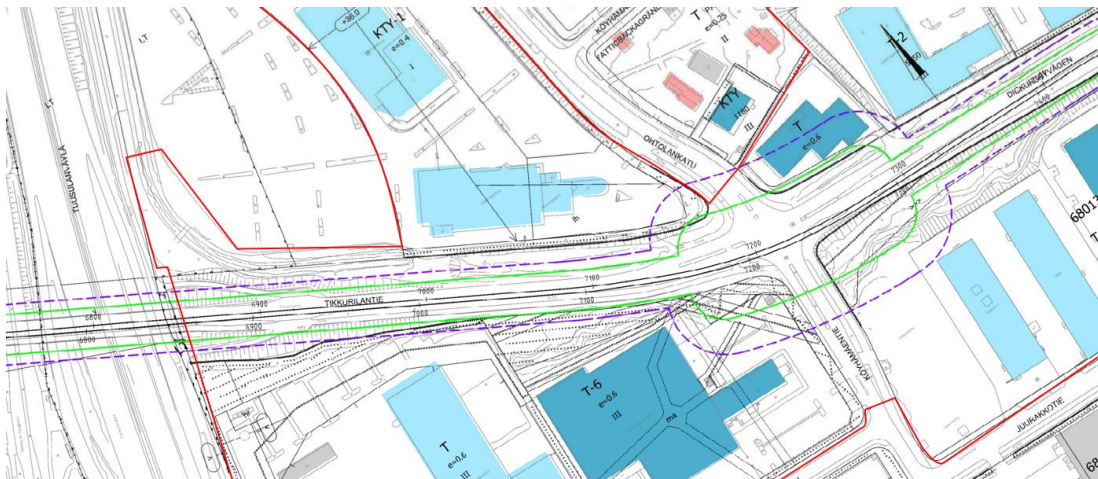
tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB; korttelissa 68011 tontilla 11 sekä kortteleissa 68135, 68141 ja 68143 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 32 dB; korttelissa 68010 tontilla 25 ja 26 toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 28 dB; korttelissa 68133 toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tärinä ja runkomelu

Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen (Sweco, 17.2.2023) mukaan kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia runkomelun riskialueella (45 dB).

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 raitieliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksytyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

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



Selitteet

— Raitiotien keskilinja

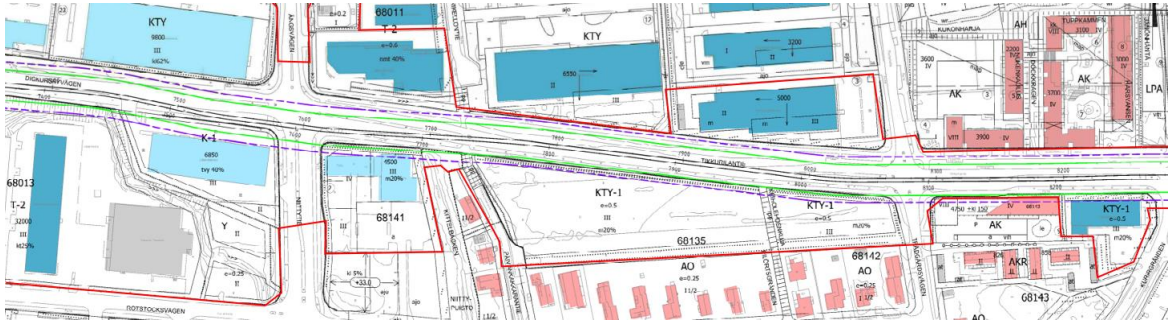
Rakennukset

- Asuinrakennus, 1-2 kerrosta (pientalo)
- Asuinrakennus, vähintään 3 kerrosta (kerrostalo)
- Liike- tai julkisen rakennus
- Teollinen rakennus
- Muu rakennus

Runkomelu

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

*Kuva 25. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet kaava-alueen länsiosassa (Sweco, 31.1.2023). Kaava-alueen likimääräinen raja-
aus on esitetty punaisella viivalla.*



Kuva 26. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet kaava-alueen itäosassa (Sweco, 31.1.2023). Kaava-alueen likimääräinen raja on esitetty punaisella viivalla.

VTT:n suositukset värähtelyluokista ja runkomelun ohjearvoista on esitetty alla (Sweco 17.2.2023).

Värähtely-luokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet <i>Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää</i>	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet <i>Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää</i>	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa <i>Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritseväenä ja voi valittaa häiriöstä</i>	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla <i>Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritseväenä ja voi valittaa häiriöstä</i>	$\leq 0,60$

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{pm} (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 27. VTT:n suositukset värähtelyarvoista ja runkomelun ohjearvoista. * Avoradat: Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa. Lähde: Sweco 17.2.2023.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen K, KTY, KTTY ja Y-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 henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen (*Golder Associates Oy 2020*) mukaisesti suunnittelualueella sijaitseva KM kortteli 68023 vaatii lisäselvitystä. KM korttelille 68023 sekä LH korttelille 68011 on annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaava ja 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*) katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Kaavamuutoksella Niittypuiston puistoalue (VP) pienenee 58 m²:n verran.

Luontoselvityksen (*Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koostera-portti. – Faunatican raportteja 38/2021*) perusteella suunnittelualueelta tunnistettiin kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta: Kirkonkylänoja/Pyhtäänkorvenoja (nro. 9) sekä Kirkonkylänojan purokäytävä (nro. 10). Kohteiden arvoluokaksi on luontoselvityksessä määriteltä III, jonka arvoluokan luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Asemakaavassa kohteet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo).

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

Maa- ja kallioperä

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

Rakennettavuus maaperän suhteen

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäännä nykytilanteeseen verrattuna. Alue on nykyisin pääsääntöisesti asfalttipäälysteistä. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäälysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintenssiivisten 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 hiilijalanjälkiselityksessä (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 CO₂-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO₂-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO₂-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 värinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2023. Kaupunginvaltuusto teki 22.5.2023 koko ratikkahanketta koskeva myönteisen investointipäätöksen. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuisi v. 2024–2028.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Annakaisa Haanpää	aluearkkitehti, vs. (1.1.2024 alkaen)
	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti (31.12.2023 asti)
	Tea Taponen	asemakaava-arkkitehti (19.6.2023 alkaen)
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti (18.6.2023 asti)
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori

Vantaan ratikka:	Henry Westlin	hankejohtaja (16.9.2023 alkaen)
	Tiina Hulkko	hankejohtaja (15.9.2023 asti)
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö
	Justiina Nieminen	projektipäällikkö

Kadut ja puistot:	Emmi Pasanen	liikenteen kehittämispäällikkö
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Minna Leivo	projektisuunnittelija

Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija

Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
	Emilia Honkaranta	ympäristötarkastaja
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija

Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas Karppinen	geotekniikkapäällikkö geotekniikkainsinööri
--------------------------	----------------------------	--

Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
---------------------------------	--------------------	---------------------

Kaavakonsultti:

Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä Lari Jaakkola	projektipäällikkö kaavasuunnittelija
--------------------	---------------------------------	---

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2024

Annakaisa Haanpää aluearkkitehti vs.	Tea Taponen asemakaava-arkkitehti
---	--------------------------------------

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.04.2024
Kaavan nimi	682200 Vantaan ratikka: Koivuhaka Björkhagen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092682200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,0243	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1641
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	29,8538

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	30,0243	100,0	136912	0,46	0,1641	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3643	1,2	1122	0,31	-0,0845	0
C yhteensä						
K yhteensä	13,7518	45,8	78641	0,57	3,4013	23528
T yhteensä	7,8873	26,3	56835	0,72	-4,2584	-23528
V yhteensä	0,0440	0,1	0		0,0386	0
R yhteensä						
L yhteensä	7,9769	26,6	314	0,00	1,0671	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	30,0243	100,0	136912	0,46	0,1641	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3643	1,2	1122	0,31	-0,0845	0
Y	0,3643	100,0	1122	0,31	-0,0845	0
C yhteensä						
K yhteensä	13,7518	45,8	78641	0,57	3,4013	23528
K-1	0,0000		0		-0,7351	-6850
KTY-1	0,0000		0		-6,6764	-28963
KTTY	0,6833	5,0	4500	0,66	-0,0361	0
K	0,7703	5,6	6850	0,89	0,7703	6850
KM	8,1622	59,4	41214	0,50	8,1622	41214
KTY	4,1360	30,1	26077	0,63	1,9164	11277
T yhteensä	7,8873	26,3	56835	0,72	-4,2584	-23528
T-6	0,0000		0		-2,2239	-13344
T-2	0,0000		0		-5,6053	-41126
T	7,8873	100,0	56835	0,72	3,5708	30942
V yhteensä	0,0440	0,1	0		0,0386	0
VP	0,0440	100,0	0		0,0386	0
R yhteensä						
L yhteensä	7,9769	26,6	314	0,00	1,0671	0
Kadut	7,7780	97,5	0		1,5024	0
Kev.liik.kadut	0,0474	0,6	0		-0,0072	0
LT	0,0000		0		-0,2598	0
LP	0,0000		0		-0,1628	0
LH	0,1515	1,9	314	0,21	-0,0055	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.02.2024
Kaavan nimi	682300ma Vantaan ratikka: Koivuhaka Björkhagen		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		23.11.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		0926823ma
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]		
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3546	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

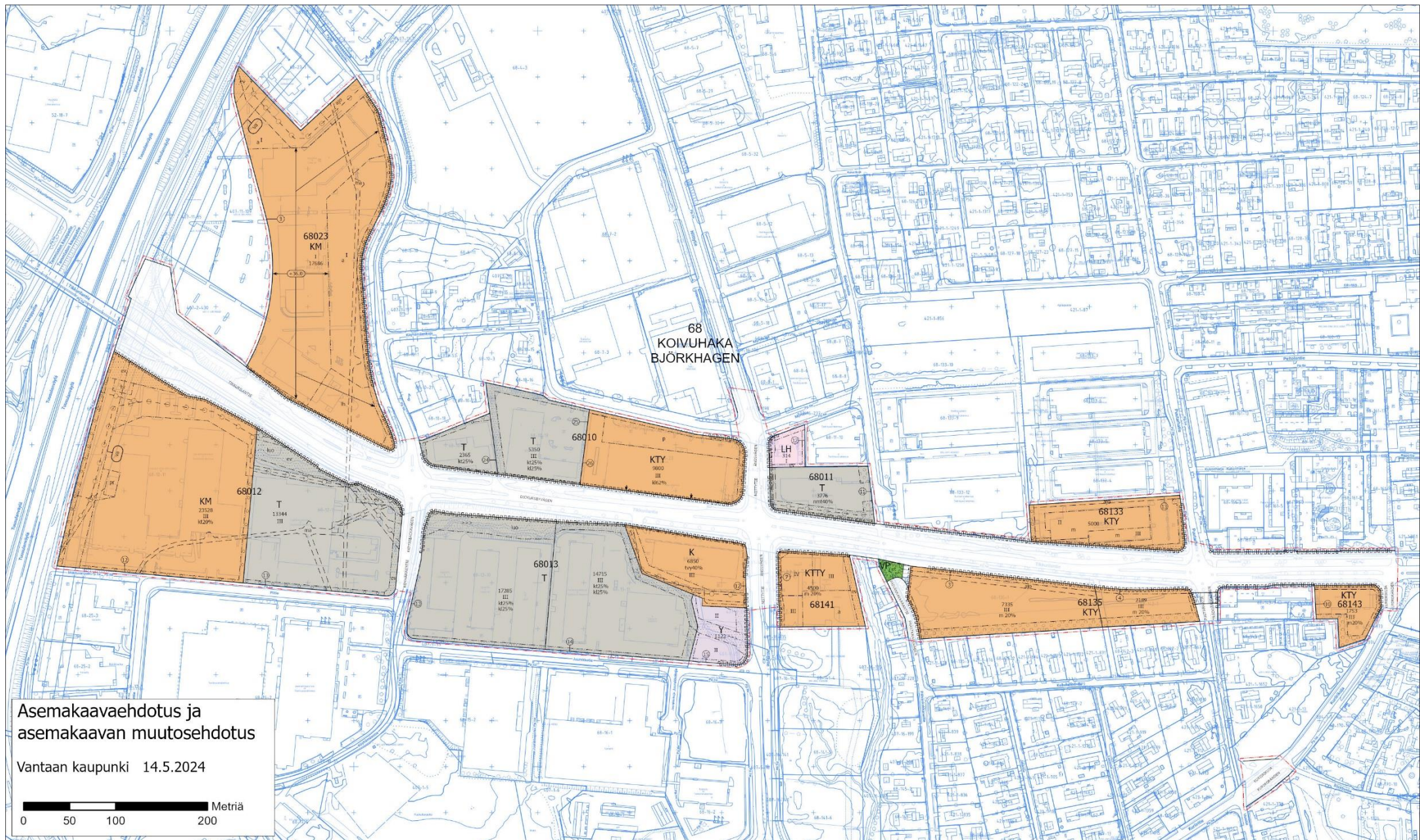
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä						
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

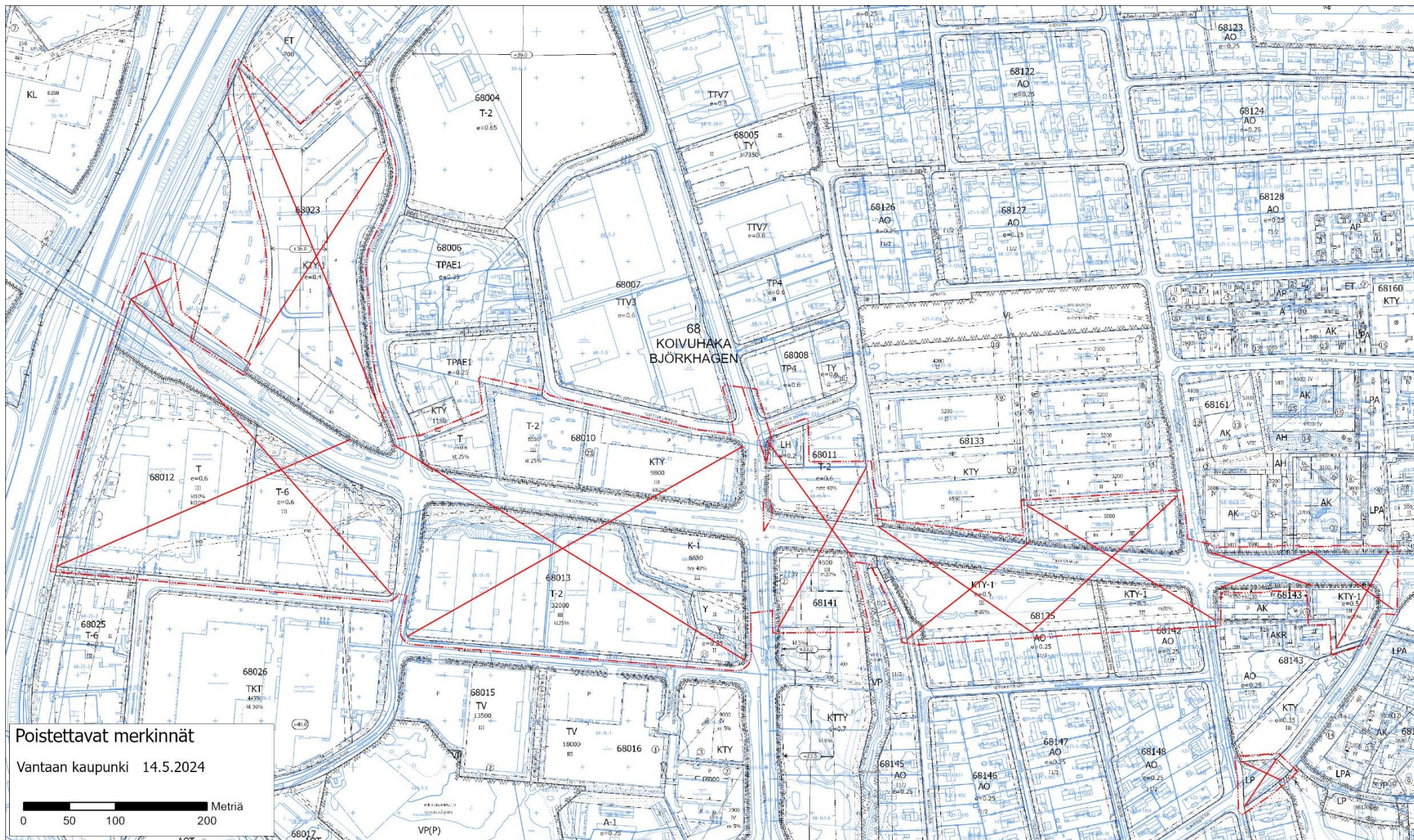
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3546		0	0,3546	0

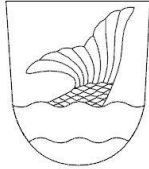
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3546		0	0,3546	0
ma	0,3546	100,0	0	0,3546	0





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 682200 ja 682300ma	Päiväys Datum 14.5.2024
Vantaan kaupunki Vantaan ratikka: Koivuhaka Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA Asemakaava Katualueet. Asemakaavan muutos Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 ja katualueet. Maanalainen asemakaava Maanalainen tunneli. Tonttijaon muutos Korttelit 68012 ja 68013 sekä osat kortteleista 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143. 1:2000	 Vanda stad Vandasparan: Björkhagen Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN Detaljplan Gatuområdena. Ändring av detaljplanen Kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143 och gatuområdet. Underjordisk detaljplanen Underjordisk tunnel. Ändring av tomtindelningen Kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141-68143. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

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

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

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

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Toimistot: 1 ap/50k-m²

Yleiset rakennukset 1 ap/150 k-m²

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa myös teollisuus- ja varastotiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

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

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

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

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

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1,5 bp/bostad

Kontor: 1 bp/50m²-vy

Allmänna byggnader 1 bp/150 m²-vy

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får även byggas affärs- och kontorsutrymmen.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

682200 ja
682300ma

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

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

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

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Teollisuus: 1 ap/150 k-m²

Liikerakennukset: 1 ap/50 k-m²

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, ja puutarhakauppaa.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Alueelle saa rakentaa myös toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.

Korttelia 68012 koskevat määräykset:

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

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontilla saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa autojen säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Korttelia 68023 koskevat määräykset:

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

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Autojen säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä rakennusten katolle sekä asemakaavamerkinnällä varustetuilla alueella.

AITAUS, ISTUTUKSET JA OLESKELUTILAT:

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

Korttelia 68023 koskevat määräykset:

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

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

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliometriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulkoilu-, oleskelu- ja leikkialueita.

HULEVESIEN HALLINTA:

Korttelia 68012 koskevat määräykset:

Lastaus- ja avovarastointialueet tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pä kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

Av den tillåtna våningsytan får högst 25% placeras i byggnad, där våningsantalet är högst fem.

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.

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

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäderna: 1,5 bp/bostad

Industri: 1bp/150 m²-vy

Affärsbyggnader: 1 bp/50 m²-vy

Kontor: 1 bp/50m²-vy

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

BYGGANDE OCH STADSILD

På området får placeras specialaffärer, som bil-, järn-, möbel- och trädgårdsaffär, som kräver mycket utrymme.

Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

På området får man också bygga kontorslokaler och ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68012:

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

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassig material.

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

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:

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

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

Utan hinder av byggnadsrätten får utrymmen för förvaring av bilar byggas på byggnaders tak samt inom område med beteckningen a-stadsplan.

STÅNGSEL, PLANTERINGAR OCH GÅRDSOMRÅDEN:

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

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:

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

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

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

DAGVATTENHANTERING:

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68012:

Lastning- och öppen lagrinområden ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

2/9

682200 ja
682300ma

3/9

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT:

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

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raiteliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 28 dB.

Korttelissa 68023 maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

AUTOPAIKAT:**Korttelia 68012 koskevat määräykset:**

Asunnot: 2 ap/asunto

Liiketilat: 1 ap/35 k-m²

Teollisuus, varasto: 1 ap/120 k-m²

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Korttelia 68023 koskevat määräykset:

Liiketilat: 1 ap/25 k-m²

Teollisuus: 1 ap/80 k-m²

Varastot: 1 ap/150 k-m²

Huoltoasema: 1 ap/35 k-m²

Ravintolat: 1 ap/6 istumapaikkaa

KTY**Toimitilarakennusten korttelialue.****RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA**

Tontteja ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Korttelissa 68135 sallitun rakennusoikeuden estämättä rakennukseen saa rakentaa valokatteisena jalankulkukäytävän tai talvipuutarhan.

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

Korttelia 68010 koskevat määräykset:

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

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

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

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

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

Mainoslaiteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelia 68133 koskevat määräykset:

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

Mainoslaiteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

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

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

MILJÖSTÖRNINGAR:

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

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

I kvarteret 68023 markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

BILPLATSER:**Bestämmelser som gäller i kvarteret 68012:**

Bostäder: 2 bp/bostad

Affärslokaler: 1 bp/35 m²-vy

Industri, lager: 1 bp/120 m²-vy

Kontor: 1 bp/50 m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68023:

Affärslokaler: 1 bp/25 m²-vy

Industri: 1 bp/80 m²-vy

Lager: 1 bp/150 m²-vy

Servicestation: 1 bp/ 35 m²-vy

Restauranger: 1 bp/6 sittplatser

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**BYGGANDE OCH STADSILD**

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

I kvarteret 68135 utan att den tillåtna byggnadsrätten hindrar får i byggnaden byggas en ljusstäckt gångväg eller vinterträdgård.

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

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:

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

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

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

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

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

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

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68133:

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

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

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

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

De byggnadsytor, på vilka en affär får placeras, får ha sammanlagt högst 1500 m²-vy affärsutrymmen. Affärslokaler ska till största delen öppnas mot Dickursbyvägen.

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

682200 ja
682300ma

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

Kortteleita 68135 ja 68143 koskevat määräykset:

Alueelle saa rakentaa myös ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

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

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

AITAUS, ISTUTUKSET JA OLESKELUTILAT:

Korttelia 68010 koskevat määräykset:

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

Tontille tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma.

Pysäköintialue tulee jakaa kiveyksin pienempiin osiin.

Jalankulkualueet on kivetäviä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Kortteleita 68135 ja 68143 koskevat määräykset:

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliometriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulkoilu-, oleskelu- ja leikkutilaa.

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

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

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

HULEVESIEN HALLINTA:

Korttelia 68010 koskevat määräykset:

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

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

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

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

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

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT:

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

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

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

Kortteleita 68135 ja 68143 koskevat määräykset:

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

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

Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135 och 68143:

På området får man också bygga icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

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

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

STÄNGSEL, PLANTERINGAR OCH GÄRDSOMRADEN:

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:

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

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

Parkeringsområdet skall med stenläggningar delas in i mindre delar.

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

Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135 och 68143:

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utvistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

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

På tomten ska planterasträd och buskar.

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

DAGVATTENHANTERING:

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:

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

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

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

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

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

MILJÖSTÖRNINGAR:

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

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

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

Bestämmelser som gäller i kvarteren 68135 och 68143:

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

4/9

682200 ja
682300ma

5/9

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

AUTOPAIKAT:

Asunnot: 2 ap/asunto
Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Korttelia 68010 koskevat määräykset:

Myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/35 k-m²
Teollisuus: 1 ap/80 k-m²
Varastot: 1 ap/150 k-m²

Korttelia 68133 koskevat määräykset:

Liiketilat: 1 ap/35 k-m²
Teollisuus: 1 ap/100 k-m²

Varastot: 1 ap/2 samanaikaisesti työssä olevaa henkilöä

Lounasravintola: 1 ap/3 samanaikaisesti työssä olevaa henkilöä

Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

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

Korttelia 68135 koskevat määräykset:

Liiketilat: 1 ap/35 k-m²
Teollisuus: 1 ap/100 k-m²
Varastot: 1 ap/150 k-m²

Korttelia 68143 koskevat määräykset:

Liiketilat: 1 ap/35 k-m²
Teollisuus: 1 ap/80 k-m²
Varastot: 1 ap/150 k-m²

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

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontteja ei saa käyttää ulko-varastointiin.

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

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

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

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

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

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

Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 2 autopaikka/asunto
Liiketilat: 1 autopaikka/ 35 k-m²
Teollisuus: 1 autopaikka/80 k-m²
Toimistot: 1 autopaikka/ 50 k-m²
Varastot: 1 autopaikka/150 k-m²

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

BILPLATSER:

Bostäder: 2 bp/bostad
Kontor: 1 bp/50 m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68010:

Affärs- och servicelokaler: 1 bp/35 m²-vy
Industri: 1 bp/80 m²-vy
Lager: 1 bp/150 m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68133:

Affärslokaler: 1 bp/35 m²-vy
Industri: 1 bp/100 m²-vy
Lager: 1 bp/2 personer på arbete samtidigt
Lunchrestaurang: 1 bp/3 personer på arbete samtidigt

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser.

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

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68135:

Affärslokaler: 1 bp/35 m²-vy
Industri: 1 bp/100 m²-vy
Lager: 1 bp/150 m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68143:

Affärslokaler: 1 bp/35 m²-vy
Industri: 1 bp/80 m²-vy
Lager: 1 bp/150 m²-vy

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

Byggnadernas fasader ska bekläs med högklassig material.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

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

På tomt ska planteras träd och buskar.

På tomt ska byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

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

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

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.

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

På tomt ska byggas förvaringsplatser för bilar utan hinder av byggnadsrätten.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 2 bilplatser / bostad
Affärslokaler: 1 bilplats/ 35 m²-vy
Industri: 1 bilplats/80 m²-vy
Kontor: 1 bilplats/ 50 m²-vy
Lager: 1 bilplats/150 m²-vy

682200 ja
682300ma

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA:**

Alueelle saa rakentaa myös toimistotiloja.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

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

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

Korttelia 68011 koskevat määräykset:

Tehtaanmyymälän huoneistoala saa olla enintään 200m².

Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.

Korttelia 68012 koskevat määräykset:

Tontille saa sijoittaa enintään 500m²:n suuruisen myymälän.

Rakennuksen korkeus saa olla enintään 12 metriä.

Korttelia 68013 koskevat määräykset:

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

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

AITAUS, ISTUTUKSET JA OLESKELUTILAT:

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

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

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

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

HULEVESIEN HALLINTA:

Lastaus- ja avovarastointialueet tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT:

Kortteleissa 68010, 68012 ja 68013 asuinhuoneiden ulkokuoren äänitasoero lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja työhuoneiden vastaavan arvoinen on oltava vähintään 28 dB.

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

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

Asunnot: 1,5 ap/asunto

Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap/150 k-m²

Toimistot: 1 ap/50 k-m²

Kortteleita 68011 ja 68013 sekä korttelin 68010 tonttia 25 koskevat määräykset:

Liikerakennukset: 1 ap/50-k-m²

Kortteleita 68010 ja 68013 koskevat määräykset:

Yleiset rakennukset: 1 ap/150 k-m²

Korttelia 68012 koskevat määräykset:

Asunnot: 2 ap/asunto

Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap jokaista alkavaa 120 k-m² kohti

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**BYGGANDE OCH STADSILD:**

På området får även byggas kontorsutrymmen.

På området får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

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

På tomt 25 i kvarteret 68010 får butiker för dagligvaror omfatta högst 500 m².

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68011:

Fabriksbodens lägenhetsyta får vara högst 200m².

Byggnads maximala höjd får vara högst 12 m.

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68012:

På tomt 25 får placeras en högst 500m² omfattande affär.

Byggnadens höjd får vara högst 12 meter.

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68013:

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

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

STÄNGSEL, PLANTERINGAR OCH GÅRDSOMRÅDEN:

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

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

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

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

DAGVATTENHANTERING:

Lastning- och öppen lagrinområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

MILJÖSTÖRNINGAR:

I kvarteren 68010, 68012 och 68013 ska ljudisoleringen i bostadssrummens yttre skal mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 32 dB och motsvarande värde i arbetsrum ska vara minst 28 dB.

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

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

Bostäder: 1,5 bp/bostad

Industri- och lagerbyggnader: 1bp/ 150 m²-vy

Kontor: 1 bp/50 m²-vy

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

Affärsbyggnader: 1 bp/ 50 m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteren 68010 och 68013:

Allmänna byggnader: 1 bp/m²-vy

Bestämmelser som gäller i kvarteret 68012:

Bostäder: 2 bp/bostad

Industri- och lagerbyggnader: 1 bp per varje 120 m²-vy

6/9

682200 ja
682300ma

Puisto.

Park.

7/9

Huoltoaseman korttelialue.

Kvartersområde för servicestation.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/15 k-m².Minimiantalet bilplatser är 1 bp/15 m²-vy.

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.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



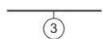
Osa-alueen raja.

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.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

68

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KOIV

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

68010

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

TIKKURILANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

9800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kl 62%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.

kt 25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.

m 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätiloja varten.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för butikslokaler.

tyy 40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia varten.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna byggnadsrätten får använda för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.

nmt 40%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää näyttely-, tehtaanmyymälä- ja toimistotiloja varten.

Beteckningen anger, hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten får användas för utställnings-, fabriksbods- och kontorsutrymmen.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



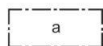
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



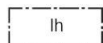
Rakennusala.

Byggnadsyta.



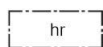
Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil



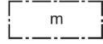
Huoltoasemarakennusten rakennusala.

Byggnadsareal för servicestationsbyggnader.



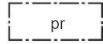
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

Byggnadsyta där transformator får placeras.



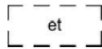
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän

Byggnadsyta där butik får placeras



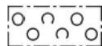
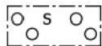
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.

Byggnadsyta där pumpverk får placeras.

682200 ja
682300ma**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

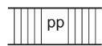
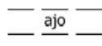
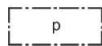
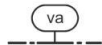
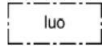
Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.

Rakennus saa sijoittua osittain myös katualueen puolelle.

**Ohjeellinen maanalainen tila.****Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.****Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.****Istutettava alueen osa.****Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Säilytettävä/istutettava puurivi****Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.****Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.****Katu.**

Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Määräys koskee olemassa olevia ja suunniteltuja rakennuksia ennen 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.

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

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

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

Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa in i stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.

Byggnaden kan också delvis ligga på sidan av gatuområdet.

Riktgivande underjordiskt utrymme.**Del av område som i sin helhet ska planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.****Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.****Del av område som skall planteras.****Riktgivande del av område som skall planteras.****Trädrad som skall bevaras/planteras****Del av område där träd och buskar skall planteras.****Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.****Gata.**

Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stömljud från spårtrafiken inte överskrider de högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). Bestämmelsen gäller befintliga och planerade byggnader inom den anvisade markanvändningen i detaljplaner som godkänts före 31.12.2021.

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

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

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

8/9

682200 ja 682300ma	YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja. Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kirkonkylänojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.	MILJÖFÖRHÅLLANDEN Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet. Naturliga och ovanjordiska lösningar bör föredras vid hantering och ledandet av dagvatten. Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Kyrkoby ån, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.	9/9
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}
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__	Allekirjoitettu sähköisesti	